

Rafael A. Rivas Torralba

ASPECTOS  
REGISTRALES  
DEL PROCESO DE  
EJECUCIÓN

3.<sup>a</sup> EDICIÓN

[BOSCH]

er • Wolters Kluwer • Wolters Kluwer  
ers Kluwer • Wolters Kluwer • Wolters Kluwer  
er • Wolters Kluwer • Wolters Kluwer  
ers Kluwer • Wolters Kluwer • Wolters Kluwer  
er • Wolters Kluwer • Wolters Kluwer  
ers Kluwer • Wolters Kluwer • Wolters Kluwer  
er • Wolters Kluwer • Wolters Kluwer  
ers Kluwer • Wolters Kluwer • Wolters Kluwer  
er • Wolters Kluwer • Wolters Kluwer  
ers Kluwer • Wolters Kluwer • Wolters Kluwer





[BOSCH]

Rafael A. Rivas Torralba

# ASPECTOS REGISTRALES DEL PROCESO DE EJECUCIÓN

3.<sup>a</sup> EDICIÓN

 Wolters Kluwer

Consulte en la Web de Wolters Kluwer (<http://digital.wke.es>) posibles actualizaciones, gratuitas, de esta obra, posteriores a su fecha de publicación

Es propiedad,  
© 2017, **Rafael A. Rivas Torralba**

Para la presente edición:  
© 2017, **Wolters Kluwer España, S.A.**  
Avenida Carrilet, 3  
Edificio D, 9.ª planta  
08902 Hospitalet de Llobregat (Barcelona)  
Tel: 902 250 500 - Fax: 902 250 502  
e-mail: [clientes@wolterskluwer.com](mailto:clientes@wolterskluwer.com)  
<http://www.wolterskluwer.es>

Tercera edición: febrero, 2017

ISBN: 978-84-9090-192-2 (papel)  
ISBN: 978-84-9090-193-9 (digital)  
Depósito legal: M-3246-2017  
Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.  
*Printed in Spain*

“Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra”.

## 2. ¿CONVERSIÓN EN ASIENTO DE INSCRIPCIÓN?

Cabe afirmar que no procede, en ningún supuesto, convertir una anotación de embargo en asiento de inscripción<sup>204</sup>. El embargante carece de título que fundamente la conversión, puesto que ni el crédito que se ejecuta ni el decreto del secretario judicial que acuerde la traba atribuyen una pretensión a la cosa trabada<sup>205</sup>.

Según ROCA SASTRE<sup>206</sup>, "en la anotación de embargo, aunque en méritos del procedimiento correspondiente se adjudique la finca a favor del mismo ejecutante, el derecho asegurado con la anotación y el que es objeto de inscripción son enteramente distintos". PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS<sup>207</sup>, tras señalar que son convertibles las anotaciones previstas por la Ley para garantizar un derecho personal, siempre que la misma Ley prevea la conversión de la garantía que la anotación proporciona en un derecho de hipoteca (art. 197.4º y 5º RH), añade que "característicamente no son convertibles las anotaciones de embargo".

La DGRN sostiene el mismo criterio:

En el supuesto que motivó la R. 13 enero 1912 se había seguido la vía de apremio para hacer efectiva una suma mayor que la garantizada con la anotación de embargo, y la finca embargada y adjudicada figuraba inscrita a favor de un tercer poseedor. El registrador denegó la conversión ordenada por el juzgado, porque "las anotaciones preventivas dirigidas a garantizar las consecuencias de un juicio no alteran la naturaleza de la obligación, convirtiéndola en real cuando anteriormente no tenían ese carácter".

El CD declara que, habiéndose seguido la vía de apremio para hacer efectiva una suma mayor que la garantizada con la anotación, "es improcedente la conversión de la anotación preventiva en inscripción definitiva, sin violentar el orden legal de los asientos del Registro y lo que de los autos resulta y se consigna en el mismo mandamiento.

Insiste en esa idea la R. 13 julio 1933: "... habiéndose seguido la vía de apremio, en la cual se realizó la venta y se otorgó la escritura, no parece procedente la conversión de la anotación preventiva de embargo en inscripción definitiva sin alterar el orden de los asientos y la normal ordenación del procedimiento..." Y también, de manera incidental, la R. 17 diciembre 1929<sup>208</sup>: "... la anotación preventiva judicial... cuando garantiza el probable ejercicio de acciones personales o que no han de provocar, en su día, la extensión de una inscripción definitiva por el mecanismo de la conversión...".

204. No se contempla aquí la posibilidad, que no admite dudas, de conversión de la anotación de suspensión en anotación común de embargo o de la anotación de embargo preventivo en ejecutivo.

205. PARDO NÚÑEZ, *Anotaciones judiciales de embargo y demanda*, Madrid 1997, p. 122, nota 8.

206. *Derecho Hipotecario*, edición 1954. t. III, pág. 602.

207. *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, CER, Madrid 1999, t. II, pág. 590 y nota 12.

208. *Vid.* RR. 13 enero 1912, 13 julio 1933 y 17 diciembre 1929 en ROCA SASTRE y MOLINA JUYOL, *Jurisprudencia Registral*, Bosch 1953, t. IV, pág. 765, t. VII, pág. 416, y t.VI, pág. 1006, respectivamente.

### 3. VIGENCIA Y PRÓRROGA DE LA ANOTACIÓN

Todas las anotaciones preventivas tienen una vigencia temporalmente limitada. Están destinadas a ser convertidas en inscripciones —en los casos en que sea posible— o a ser canceladas por caducidad, si no lo han sido antes por cualquier otra causa. Para las anotaciones de embargo no existe plazo especial de caducidad, por lo que se aplicará el general de cuatro años, ampliable en caso de prórroga.

El art. 86 LH (reformado por la LEC) no deja lugar a dudas:

*Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo de caducidad más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron<sup>209</sup>, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos.*

*La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.*

#### a) Cómputo del plazo de vigencia.

El momento inicial viene determinado por la fecha del asiento mismo de anotación y no por la del asiento de presentación del documento que lo produjo ni por la de la nota acreditativa de la expedición de la certificación de cargas, en su caso. El reformado art. 86 LH ha querido confirmar el criterio tradicional acerca del día inicial del cómputo [RR. 28 mayo 1968 (BOE 28 julio, anotación de demanda) y 5 junio 2000 (BOE 28 julio)], frente a las declaraciones de la STS 16 junio 1998 que consideró *dies a quo* el del asiento de presentación (aunque no fue ésta la cuestión decidida en el caso enjuiciado)<sup>210</sup>.

Al estar fijado por años, el plazo se computa de fecha a fecha (art. 5 CC), con la particularidad de que si el último día fuese inhábil, el vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente [segundo párrafo del art. 109 RH, reformado por el RD de 12 de noviembre de 1982, y R. 27 abril 2010 (BOE 21 junio)]<sup>211</sup>. El día inicial (el de la fecha de la propia anotación) se incluye en el cómputo, debiendo transcurrir íntegro el día

209. Con relación a las anotaciones de embargo practicadas en virtud de decretos dictados por los secretarios judiciales, téngase en cuenta que: "Los secretarios judiciales son funcionarios públicos... que ejercen sus funciones con el carácter de autoridad (art. 440 LOPJ).

210. Esta STS fue criticada por CARBONELL SERRANO, *Cómputo del plazo de caducidad de la anotación de embargo: la STS de 16 de junio de 1998*, Lunes 4'30 n.º 266, segunda quincena de octubre 1999, pág. 15.

211. R. 27 abril 2010 (BOE 21 junio): Se debate si es prorrogable una anotación que caducó en día inhábil, habiéndose presentado el mandamiento de prórroga el día hábil siguiente. El plazo de vigencia de las anotaciones debe regirse por la regla del art. 5 CC. Pero, el art. 109 RH, para el cómputo de plazos fijados por meses o años, señala que se computarán de fecha a fecha y si el último día del plazo fuese inhábil, su vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente. Por lo que debe considerarse procedente la prórroga solicitada.



final, de modo que hasta las veinticuatro horas del día equivalente del cuarto año no puede tenerse por vencido el plazo de vigencia (R. 11 noviembre 1994 (BOE 20 diciembre)<sup>212</sup>.

En el supuesto especial de que se haya extendido anotación de suspensión por defecto subsanable, convertida luego en anotación definitiva de embargo (tras la subsanación del defecto), el plazo de vigencia debe contarse, no desde la fecha de la anotación de suspensión, sino desde la fecha de la conversión o anotación definitiva. En este sentido, las RR. 28 mayo 1968 (BOE 28 julio), 1 septiembre 2000 (BOE 23 octubre), y 28 febrero 2001 (BOE 18 abril), referentes a anotaciones de demanda y de embargo.

Las RR. 3, 4, 5, 6 y 8 septiembre 2003 (BOE 13 octubre) contemplan un supuesto especial: se extiende una anotación de embargo (letra A) en la que no consta la cifra de responsabilidad; posteriormente se practican dos anotaciones de embargo, la letra B (que ahora no interesa) y la letra C de "complemento de la letra A". Transcurrido el plazo de vigencia de la anotación letra A, se presenta escrito solicitando la cancelación por caducidad de dicha anotación y de la extendida con la letra C. La DGRN declara que la caducidad, como forma de extinción de los asientos, no puede ser aplicada extensivamente; y que no procede la cancelación de la anotación letra C, puesto que se encuentra vigente y se contienen en ella todos los datos necesarios para la eficacia del procedimiento correspondiente.

La R. 26 abril 1999 (BOE 14 mayo), que se ocupa de otra situación muy poco frecuente, sostiene que el plazo de caducidad de la anotación debe quedar en suspenso cuando, habiendo sido decretada su cancelación en un proceso de ejecución social y, anotada la demanda de impugnación, se obtiene en recurso de suplicación sentencia favorable que ordena la rehabilitación de la anotación. Entiende la DGRN que para el cómputo del plazo de cuatro años no se debe tener en cuenta el tiempo en que la anotación estuvo cancelada.

## **b) Prórroga**

### ***i) Anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor del nuevo art. 86 LH***

La interpretación y aplicación práctica del art. 86 LH, en su redacción anterior a la última reforma, ha estado sujeta a oscilaciones frecuentes:

En una primera época imperaba la tesis más restrictiva. No caben, según ROCA SASTRE, prórrogas sucesivas de cuatro años ni prórrogas parciales de menor duración hasta completar aquel plazo. "No puede admitirse el juego de la voluntad en estas materias de carácter público; puede pedirse prórroga o no, y si se pide ha de ser por el tiempo marcado por la ley, es decir, cuatro años". Tampoco cabría acortar o disminuir el plazo de vigencia de la anotación o su prórroga en un momento intermedio.

---

212. Esta R. decide afirmativamente la cuestión de si cabe prorrogar una anotación de embargo extendida el día 1 de diciembre de 1988 cuando el mandamiento ordenando la prórroga se había presentado el día 1 de diciembre de 1992.

La R. 7 marzo 1957 (BOE 17 mayo), dictada con motivo de una anotación de demanda, pero fijando doctrina de general aplicación, rechazó la posibilidad de una segunda prórroga, aunque advirtió sobre la conveniencia de que para determinados supuestos excepcionales se revisara el precepto legal.

Fueron precisamente las declaraciones de esa R.<sup>213</sup> las que motivaron que en la reforma reglamentaria de 17 de marzo de 1959 se añadiese un nuevo párrafo al art. 199 RH, disponiendo que *las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el art. 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación y su prórroga hubieren sido decretadas*. Por tanto, las anotaciones de embargo judiciales, una vez prorrogadas, no podían ser canceladas por caducidad [R. 24 mayo 1990 (BOE 27 junio), relativa a una anotación de prohibición de enajenar].

Tiempo después, la legalidad del art. 199 RH fue puesta en entredicho. La SAP Cádiz 26 septiembre 1996 declaró que el art. 199 RH infringe abiertamente lo dispuesto en el art. 86 LH, puesto que un asiento eminentemente temporal viene a adquirir, por mor de un precepto reglamentario, una vigencia indefinida, infringiéndose así el principio de jerarquía normativa y con ello la seguridad jurídica. El desarrollo reglamentario de una Ley no puede contradecirla de manera abierta y flagrante.

En cambio, el AAP Barcelona 22 enero 1996 entendió que no procede la cancelación por caducidad de una anotación de embargo prorrogada, aunque haya recaído sentencia firme, en tanto no sea ejecutada la sentencia y aunque hayan transcurrido los ocho años previstos en el art. 86 LH.

Con motivo de la entonces próxima entrada en vigor de la nueva LEC (8 enero 2001), se dictó la Instrucción de la DGRN de 12 diciembre 2000 (BOE 22 diciembre), que mantuvo el criterio de que las anotaciones que se encuentren prorrogadas conforme a las normas aplicables en su momento (art. 199.II RH) se registrarán por la legislación anterior (regla IV Instrucción). Se trata de asientos que deben mantener su eficacia por cumplir los requisitos exigidos por la legislación vigente en el momento en que fueron extendidos. *No deben, por tanto, ser canceladas por caducidad* cuando transcurran cuatro años desde la fecha de la prórroga<sup>214</sup>.

No obstante, las anotaciones así prorrogadas pueden ser canceladas en los supuestos contemplados por la R. 29 mayo 1998 (BOE 18 junio), a cuya doctrina se hace referencia en las RR. 6 marzo 1999, 11 y 23 mayo 2002, 27 febrero, 12 noviembre y 20 diciembre 2004, 19 febrero, 23 mayo, 3, 11 y 18 junio 2005.

Según la R. 29 mayo 1998 (BOE 18 junio):

– El art. 199 RH persigue el objetivo de facilitar la persistencia del reflejo registral de una situación provisional *mientras ésta se mantenga*. Pero, dados los términos en que se produce, resultaría que en el mismo día en que ganara firmeza la resolución que ponga

213. Que puso de relieve los perjuicios que pueden originarse en aquellos casos en que, por agotarse todos los recursos procesales, el litigio se prolongue más allá del plazo inicial y el de prórroga.

214. La SAP Tarragona 16 marzo 2001 se hace eco de esta Instrucción y considera correctamente aplicado el art. 199.II RH a un supuesto de anotación de embargo que había sido prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva LEC.



Esta tercera edición incorpora las modificaciones legislativas (Ley Hipotecaria, Ley Concursal, Ley de Enjuiciamiento Civil y normas sectoriales sobre urbanismo, propiedad horizontal, aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico, consumidores, tributos, patentes, navegación marítima y otras), que han tenido lugar en los últimos años y que afectan en gran medida a la materia objeto de estudio.

Del mismo modo, la obra recoge la abundante doctrina -especialmente de la Dirección General de los Registros y del Notariado- que oportunamente ha venido a interpretar las nuevas disposiciones, así como a clarificar cuestiones anteriores hasta ahora dudosas o controvertidas.

Finalmente, la obra sintetiza y confronta las opiniones más destacadas de los autores que han venido abordando los problemas jurídicos derivados de la ejecución judicial o administrativa.

