



**SEMINARIO PERMANENTE  
DE DERECHO PRIVADO  
Universidad de La Rioja y  
Centro de Estudios Registrales de La Rioja**



---

QUINTA SESIÓN DEL CURSO 2006/2007: Martes, 20 de marzo de 2007

**Prof. Dra. D<sup>a</sup>. Esther ARROYO I AMAYUELAS**  
(Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de Barcelona)

**“LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS PROCESALES.  
EN ESPECIAL, LA DE EMBARGO: ORIGEN, EFICACIA Y PRELACIÓN”**

En la sesión del Seminario Permanente de Derecho Privado correspondiente al mes de marzo se abordó el análisis de las anotaciones preventivas de embargo y su eficacia de la mano de una ponencia de D<sup>a</sup>. Esther Arroyo i Amayuelas.

Es frecuente analizar la anotación preventiva de embargo como una hipoteca judicial. Esta hipoteca judicial se reconocía en un principio en España, al igual que en Francia y Alemania.

En España se reguló la hipoteca judicial en el Proyecto de Código Civil de 1836 y en distintos anteproyectos de ley sobre registros e hipotecas. Asimismo, también tuvo acogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855. Es esta Ley el primer texto legal de vigencia efectiva que reguló la hipoteca judicial. En ella, teniendo en cuenta que todo embargo determinaba una hipoteca, se exigía su “toma de razón”. Esta Ley de 1855 supone la máxima expresión de la hipoteca judicial en nuestro ordenamiento, sin embargo su art. 1.186 pese a utilizar el término hipoteca judicial no mantiene el concepto porque lo que regulaba no era una verdadera hipoteca judicial.

La Ley Hipotecaria de 1861 suprimió la regulación de la hipoteca judicial y sustituyó esta figura por la anotación preventiva de embargo. Al rechazar la hipoteca judicial desterró también la inscripción del embargo en el Registro; así que esa “toma de razón” prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, con la Ley Hipotecaria de 1861 pasó a ser una “anotación preventiva de embargo”. Ahora bien, pese al cambio de nomenclatura, se mantuvo la finalidad perseguida con la hipoteca judicial en la Ley de 1855.

Tras esta incursión en la historia y situando el tema en su contexto histórico, la prof. Esther Arroyo analizó la regulación de la anotación preventiva de embargo prevista en el art. 42.2 LH.

La anotación tan sólo proporciona la necesaria publicidad a terceros, pero también incide en la prelación de créditos y en la prelación de títulos adquisitivos.

La práctica de la anotación preventiva de embargo y la publicidad a ella ligada interesa al acreedor embargante (le supone una garantía registral de cobro, pese a la transmisión de los bienes), al tercero poseedor de los bienes (la práctica de la anotación le impide la alegación de buena fe o

desconocimiento del embargo sobre los bienes y aprovecharse del juego de los principios registrales) y al rematante o adjudicatario de los bienes (por cuanto puede instar la cancelación de los asientos posteriores a la anotación preventiva).

Respecto a la incidencia de la anotación de embargo sobre la prelación de créditos, la ponente analizó lo dispuesto en los arts. 44 LH y 1.923, apartado cuarto, y 1.927, apartado segundo, CC, así como las diversas interpretaciones que a estas normas, especialmente las dos últimas, han dado la doctrina, el Tribunal Supremo y la DGRN.

El Tribunal Supremo mantiene, a juicio de D<sup>a</sup> Esther Arroyo, una postura muy fiel al espíritu de los codificadores. Entiende que la anotación no otorga la preferencia registral que sí tiene el crédito garantizado con hipoteca; niega toda eficacia prelativa a los créditos anotados preventivamente incluso frente a créditos posteriores pero garantizados con hipoteca (una hipoteca posterior a la anotación pero en garantía de un crédito anterior al que estaba anotado tendría preferencia a éste: pero aquí, como advirtió la ponente, lo que realmente se está comparando son los créditos y no la hipoteca frente a la anotación).

La DGRN no cuestiona lo señalado por el Tribunal Supremo. Pero sí señala que hay que diferenciar la preferencia derivada del ámbito sustantivo de la derivada del acceso al Registro de la Propiedad. A su juicio, el apartado segundo del art. 1.927 CC despliega toda su eficacia decidiendo la preferencia a favor del orden de acceso al Registro; preferencia que deberá alegarse mediante una tercería de mejor derecho.

Por su parte, D<sup>a</sup> Esther Arroyo se manifestó a favor del ingreso de las anotaciones en el Registro. Advirtió de que cuando se confrontan créditos de distinta naturaleza que, todos ellos, han tenido acceso al Registro, existe una laguna legal en la Ley Hipotecaria que puede ser colmada con el criterio acogido en el art. 1.927, apartado segundo, CC: la preferencia según el orden de acceso al Registro.

En cuanto a la prelación de las adquisiciones, la ponente defiende que en este ámbito también es de aplicación la preferencia señalada en el art. 1.923 CC.

Se analizaron las previsiones que en este ámbito contempla la Ley de Enjuiciamiento Civil, para concluir que el criterio de preferencia registral por el que opta esta Ley es el mismo que el previsto en el art. 1.927, apartado segundo, CC. La Ley de Enjuiciamiento Civil es un argumento más para sostener que entre créditos embargados debe prevalecer el criterio de preferencia en atención al orden registral.

Por último, D<sup>a</sup> Esther Arroyo hizo referencia a la Ley Concursal, que obvia el reconocimiento de una preferencia basada en el criterio registral, teniendo en cuenta que recorta los privilegios y preferencias. La ponente criticó esta Ley por cuanto no incluye las preferencias derivadas de la anotación de embargo.

**BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO**

Área de Derecho Civil  
Departamento de Derecho. Universidad de La Rioja