

CASOS PRÁCTICOS SEMINARIO LUNES 4'30
16 DE MAYO DE 2011

Anotación de embargo; principio de rogación: se trata de un bien inmueble cuya situación registral es la siguiente:

- en primer término, dicho bien inmueble figura inscrito a favor de dos cónyuges con carácter ganancial;

- posteriormente, fallecido uno de los cónyuges, se sigue un procedimiento contra el viudo y sus dos hijos, practicándose anotación preventiva de embargo sobre los derechos que al cónyuge viudo le corresponden en la sociedad conyugal y sobre los derechos hereditarios que corresponden tanto a los dos hijos como al cónyuge viudo;

- en la actualidad, se pretende el acceso al Registro de la Propiedad de una escritura pública de compraventa, celebrada con anterioridad al fallecimiento del causante y a la práctica de la anotación preventiva de embargo, por la cual dicho causante y su cónyuge transmitían el inmueble a éste último y sus dos hijos.

En tal supuesto se plantea, en primer término, si debe procederse o no a la inscripción de esta última escritura de compraventa, cuestión que se resuelve en un sentido afirmativo; además, también se cuestiona si el Registrador debe proceder, de oficio, a la modificación o cancelación de la anotación preventiva de embargo practicada –dado que la misma podría recaer sobre el inmueble en su totalidad, una vez inscrita la compraventa citada-, cuestión que ha de responderse en un sentido negativo, y ello en la medida que el reflejo registral de dicha compraventa deberá notificarse a la autoridad judicial que ordenó la práctica de la anotación de embargo -de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 135 LH-, por lo que será la propia autoridad judicial la que podrá instar, en su caso y una vez recibida la notificación pertinente, la práctica del asiento registral que estime pertinente (principio de rogación).