

Abreviaturas	19
I. El embargo de inmuebles	23
1. Concepto	23
a) Localización de los bienes a embargar	24
b) Determinación de los bienes objeto de la traba	26
c) La traba o afección de bienes	28
d) Momento del embargo	31
2. Bienes y derecho susceptibles de embargo	33
a) Requisitos	33
b) Supuestos concretos de bienes y derechos inembargables	35
3. Eficacia del embargo	46
a) Vincula los bienes trabados al proceso, no al crédito del ejecutante	46
b) Atribuye al órgano jurisdiccional la potestad de llevar a cabo válidamente actos dispositivos sobre los bienes embargados	47
c) No implica prohibición de enajenar, pero restringe las facultades dispositivas del ejecutado	48
d) Nada prejuzga sobre preferencias ni privilegios crediticios	50
e) No altera la naturaleza del crédito del actor, que sigue siendo un derecho personal	51
f) Su fecha marca el momento a partir del cual procede interponer tercería de dominio, exista o no anotación	52
4. Extensión objetiva del embargo en relación con el bien embargado	53
5. La pertenencia de los bienes al ejecutado. Suplencia de títulos. Eficacia del embargo de bienes pertenecientes a tercero	56
a) La pertenencia de los bienes	56
b) La suplencia de títulos	66
c) La eficacia del embargo de bienes pertenecientes a tercero	71
6. Referencia al embargo preventivo judicial	75
a) Normas generales de la LEC	75

b)	En el ámbito laboral (arts. 79 y 54 LRJS)	79
c)	El embargo preventivo cambiario	80
d)	El embargo preventivo concursal.	81
e)	El embargo preventivo del art. 20 LH	84
f)	El embargo preventivo del art. 21.5 LPH.	85
g)	Medidas cautelares ordenadas por tribunales extranjeros	87
h)	El embargo preventivo decretado por el Tribunal de Cuentas	89
7.	El reembolso y el embargo del sobrante (arts. 610 y 611 LEC)	90
a)	Reembargo	90
b)	Embargo del sobrante	91
8.	Ejecutante y ejecutado en casos de sucesión (art. 540 LEC)	92
a)	Regla general.	92
b)	Sucesión en el crédito.	93
c)	Sucesión en la deuda	94
d)	El segundo párrafo de la regla 1ª del art. 166 RH	99
9.	Asociaciones o entidades temporales (art. 543 LEC)	103
a)	Agrupaciones de Interés Económico	104
b)	Uniones Temporales de Empresas	106
10.	Entidades sin personalidad (art. 544 LEC)	109
11.	Reflejo registral de la administración judicial (art. 631.3 LEC)	115
II.	El mandamiento judicial de embargo	121
1.	Requisitos meramente formales	124
2.	Expresiones y contenido del mandamiento.	126
III.	La anotación de embargo. Efectos	139
1.	No tiene carácter constitutivo	139
2.	No crea ni constituye un verdadero derecho subjetivo privado de naturaleza real	142
3.	Los principios de inoponibilidad y fe pública no juegan a favor del acreedor que haya obtenido anotación de embargo.	144
4.	No cierra el Registro	145
5.	Los artículos 44 y 71 LH	145
a)	La enajenación de la finca embargada.	146
i)	<i>Embargo-anotación-acto dispositivo-inscripción</i>	147
ii)	<i>Acto dispositivo-embargo contra el transmitente-inscripción de la transmisión</i>	147
iii)	<i>Acto dispositivo no inscrito-embargo por deudas del titular registral-anotación del embargo-inscripción del acto adquisitivo anterior a la traba</i>	148
iv)	<i>Embargo- acto dispositivo- anotación-inscripción</i>	151
b)	La preferencia de cobro	153
c)	Referencia a las anotaciones de embargos administrativos	159
6.	El embargo no anotado	161

IV. Actuaciones registrales durante la vigencia de la anotación. . . .	163
1. ¿Anotación de transferencia?	163
2. ¿Conversión en asiento de inscripción?	166
3. Vigencia y prórroga de la anotación.	167
a) Cómputo del plazo de vigencia.	167
b) Prórroga	168
i) <i>Anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor del nuevo art. 86 LH</i>	168
ii) <i>La prórroga a partir de la reforma del art. 86 LH</i>	174
c) Régimen aplicable y requisitos	175
i) <i>¿Quién puede pedir u ordenar la prórroga?</i>	175
ii) <i>No cabe prórroga de oficio por el registrador</i>	176
iii) <i>No es preciso que exista justa causa.</i>	176
iv) <i>Es necesario que la anotación a prorrogar esté vigente</i>	177
v) <i>La prórroga produce efectos ex tunc</i>	179
vi) <i>La prórroga y la cesión del derecho del embargante.</i>	180
vii) <i>¿Es aplicable lo hasta aquí dicho a las anotaciones de embargos administrativos?</i>	181
d) Regla especial para las anotaciones de suspensión por falta de previa inscripción	181
4. Ampliación de la ejecución (arts. 578 y 613 LEC)	182
5. Información sobre cargas extinguidas o aminoradas (art. 657 LEC)	188
6. La subrogación de los titulares de cargas posteriores (art. 659.3 LEC) . . .	193
7. Comunicaciones registrales al órgano judicial (art. 135 LH)	196
8. La certificación de dominio y cargas (art. 656 LEC)	201
a) El mandamiento judicial	201
b) La nota marginal	203
c) Consecuencias de la omisión de la nota	204
d) Comunicaciones a los titulares de asientos posteriores.	204
e) Consecuencias de la falta o defectuosa realización de las comunicaciones	209
f) Notificación a los ocupantes	211
9. El tercer poseedor y su posición dentro del proceso	212
a) Posición procesal	212
b) Con relación a la anotación de embargo	213
c) La cuestión de la concreción de responsabilidad.	213
d) Tercer poseedor / rematante.	215
10. Las tercerías de dominio y de mejor derecho	217
a) Tercería de mejor derecho (arts. 614 y ss. LEC y art. 275 LRJS)	217
b) Tercería de dominio (arts. 595 y ss. LEC y art. 260 LRJS)	220
11. Valoración de inmuebles para la subasta (arts. 637, 638 y 666 LEC)	223

V. Supuestos especiales	229
1. Sociedad de gananciales.	229
a) Sociedad de gananciales vigente	233
i) <i>Deudas que pueden hacerse efectivas directamente sobre los gananciales</i>	233
ii) <i>Práctica de la anotación de embargo</i>	234
iii) <i>Bienes que pueden ser embargados</i>	236
iv) <i>Deudas propias de un cónyuge que sólo pueden afectar a los bienes comunes a través de la vía que habilita el art. 1373 CC</i>	236
v) <i>¿Qué bienes pueden ser embargados?</i>	240
vi) <i>La notificación al cónyuge del deudor</i>	242
vii) <i>Las opciones del cónyuge no deudor</i>	242
viii) <i>Consecuencias que se derivan de la "petición de disolución"</i>	243
b) Bienes inscritos como privativos por confesión.	245
c) La vivienda habitual de la familia.	248
d) Sociedad de gananciales disuelta y no liquidada	253
e) Sociedad de gananciales disuelta y liquidada.	259
f) La reforma del art. 144 RH	265
g) ¿Son aplicables las previsiones de los arts. 541 LEC y 144 RH a las anotaciones de embargo sobre bienes inscritos a favor de cónyuges extranjeros "con sujeción a la régimen económico-matrimonial" al amparo del art. 92 RH?	271
i) <i>Antes de la reforma del art. 92 RH</i>	271
ii) <i>Tras la reforma del art. 144 RH</i>	273
2. Anotaciones de embargo y propiedad horizontal.	275
a) Demandas contra la comunidad.	275
b) La comunidad de propietarios como demandante.	278
i) <i>¿Procede anotar embargos a favor de la comunidad?</i>	279
ii) <i>¿Cabe adjudicar la finca a la comunidad?</i>	280
c) Afección al pago de los gastos generales (art. 9.1.e LPH).	283
d) El embargo preventivo. Remisión.	288
3. Anotación de embargo por créditos salariales	288
a) El mandamiento de embargo	289
b) ¿Especiales expresiones en el asiento?.	290
c) ¿Especial eficacia ofensiva y defensiva?.	291
d) Remisión.	295
4. Anotación de embargo y concurso de acreedores	295
a) Fase anterior a la declaración del concurso	295
i) <i>Acuerdo de refinanciación</i>	295
ii) <i>Acuerdo extrajudicial de pagos</i>	296
b) Anotación de embargo de bienes o derechos del concursado.	299

c)	Anotación de los embargos decretados en seguridad de créditos privilegiados no vinculados al convenio o de créditos nacidos con posterioridad a la aprobación del convenio	310
d)	Créditos contra la masa.	313
e)	Embargos a favor del ejecutante concursado.	317
f)	El embargo preventivo concursal. Remisión	318
g)	Realización de los inmuebles del concursado	318
i)	<i>Art. 43.2 LC.</i>	318
ii)	<i>Art. 100.2, párrafo segundo, y 3 LC.</i>	322
iii)	<i>Ejecución de créditos no incluidos en la masa pasiva.</i>	324
iv)	<i>Ejecuciones de garantías reales que aseguren créditos incluidos en la masa pasiva y recaigan sobre bienes que no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.</i>	325
v)	<i>Acreedores ordinarios o subordinados</i>	329
vi)	<i>Enajenaciones derivadas del plan de liquidación</i>	329
vii)	<i>Enajenaciones efectuadas con arreglo a las normas legales de liquidación</i>	333
viii)	<i>Realización de bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial</i>	336
ix)	<i>Ejecución de garantías reales en fase liquidatoria</i>	339
x)	<i>Cancelación de cargas inscritas o anotadas</i>	341
h)	La exoneración del pasivo insatisfecho	349
5.	Bienes sujetos a prohibiciones de disponer	351
a)	Prohibiciones voluntarias	353
b)	Prohibiciones legales.	357
c)	Prohibiciones judiciales o administrativas.	363
6.	Anotación de embargo sobre cuotas o participaciones indivisas	367
a)	Aspecto civil	368
b)	Aspecto registral.	373
c)	Repercusiones en el proceso de ejecución	378
d)	Supuestos especiales	380
e)	Renuncia del comunero deudor	382
7.	Bienes comprados con pacto de sobrevivencia	384
a)	En el Derecho civil de Cataluña	384
b)	En el ámbito del Derecho común.	389
8.	Anotación del embargo del derecho del vendedor de un inmueble a cobrar el precio garantizado con condición resolutoria	392
a)	Cuestión previa	392
b)	Posibilidad de embargo y anotación.	396
c)	¿Procede la enajenación en subasta del derecho embargado?	397
d)	Precio aplazado representado por letras de cambio	398
9.	Bienes cedidos para pago de deudas	401
a)	Aspecto civil	402

b)	Posición jurídica de cedente y cesionario	411
i)	<i>Cedente</i>	411
ii)	<i>Cesionario</i>	413
c)	Aspecto registral	417
10.	Bienes afectos a sustitución fideicomisaria	419
11.	Anotación del embargo de créditos hipotecarios	423
12.	Derecho de usufructo	425
a)	Regla general	425
b)	Usufructo simultáneo o sucesivo	428
c)	Usufructo ganancial	430
d)	Usufructo con facultad de disponer para caso de necesidad	432
13.	Bienes donados con cláusula de reversión	433
14.	Bienes sujetos a reserva	434
15.	Derecho de retracto convencional	436
16.	Derecho de opción de compra	438
17.	Bienes cedidos en régimen de arrendamiento financiero	439
18.	Bienes vendidos con pacto de reserva de dominio	442
19.	Bienes inscritos a favor de menores o incapacitados	446
20.	Concesiones administrativas	448
21.	Derecho de superficie, derecho a elevar plantas sobre un edificio o realizar construcciones bajo su suelo, aprovechamientos urbanísticos, bienes sujetos a condición resolutoria, derecho de reversión	451
VI.	Extinción y cancelación	455
1.	Caducidad	456
2.	Confusión de derechos	458
3.	Renuncia. Desistimiento. Caducidad de la instancia	459
4.	Nulidad material o formal	462
5.	Extinción de la finca trabada	466
a)	La extinción física del inmueble	466
b)	Desaparición de la finca como entidad registral	467
6.	Extinción del derecho embargado	470
a)	La extinción del derecho embargado por voluntad de su titular	470
b)	La extinción del derecho embargado por acuerdo entre su titular y el propietario del inmueble	471
c)	La extinción del derecho embargado como consecuencia de una resolución judicial firme	473
7.	Cumplimiento de condición resolutoria	475
a)	Resolución extrajudicial	475
b)	Resolución judicial	480
8.	Ejercicio del derecho de retracto convencional o legal	483
a)	Anotación de embargo sobre los bienes vendidos con pacto de retro	483
b)	Anotación de embargo del derecho a retraer	484

c)	Ejercicio de retractos legales.....	485
9.	Expropiación forzosa.....	486
10.	Ejercicio del derecho de opción de compra.....	488
a)	Requisitos.....	489
b)	Documentos necesarios para la cancelación.....	496
c)	La STS de 5 de noviembre de 2003.....	497
d)	Repercusión en procesos de ejecución.....	498
11.	Extinción del derecho de superficie.....	499
12.	La revocación de donaciones por incumplimiento de cargas inscritas... .	501
13.	La donación con reserva de la facultad de disponer.....	501
14.	Cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución.....	504
VII. Referencia al embargo administrativo.....		505
1.	La vía de apremio en el RGR.....	505
a)	Órganos de recaudación.....	507
b)	Título ejecutivo.....	508
c)	El embargo.....	510
d)	El mandamiento de embargo.....	513
e)	La anotación de embargo.....	515
2.	El procedimiento de apremio en el RGRSS.....	516
a)	Régimen legal.....	516
b)	Título ejecutivo.....	517
c)	El embargo.....	518
d)	El mandamiento de embargo.....	520
e)	La anotación de embargo.....	521
3.	Calificación.....	521
4.	El embargo preventivo administrativo.....	526
VIII. Adjudicación de los bienes embargados.....		537
1.	El convenio de realización (art. 640 LEC).....	537
2.	La enajenación por persona o entidad especializada (art. 641 LEC).....	539
3.	Aprobación e inscripción de la enajenación.....	541
4.	Inscripción del remate o adjudicación en subasta.....	543
a)	Naturaleza jurídica. Efectos.....	543
b)	Momento de la adquisición.....	550
c)	Carácter de la intervención del juez.....	551
d)	Título inscribible.....	552
e)	La firmeza de la resolución.....	558
f)	La subasta por lotes.....	559
g)	Manifestaciones sobre arrendamientos.....	564
h)	Cesión del remate (arts. 647.3 y 655.2 LEC).....	566
i)	Calificación.....	568
5.	Referencia a la adjudicación en apremios administrativo.....	570

a)	La adjudicación en el RGR	570
i)	<i>Formas de enajenación</i>	570
ii)	<i>Título inscribible</i>	572
iii)	<i>Adjudicación a favor de la Hacienda Pública</i>	573
b)	La adjudicación en el RGRSS.	575
i)	<i>Formas de enajenación</i>	575
ii)	<i>Adjudicación a favor de la TGSS</i>	578
c)	Calificación	579
IX. Cancelación de asientos posteriores al gravamen ejecutado . . .		585
1.	Operación impuesta por la ley	585
2.	Asientos que deben subsistir o ser cancelados	587
a)	Asientos de rango registral preferente.	588
b)	Inscripciones que publiquen cualidades o derechos a favor de la finca objeto de subasta o hagan referencia a sus características o configuración física.	615
c)	Asientos posteriores basados en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación de embargo y no afectados por ésta	616
d)	Determinadas inscripciones de arrendamiento	618
e)	¿Quid en cuanto a la inscripción del derecho de uso de la vivienda familiar atribuido al cónyuge no titular?	622
3.	El mandamiento cancelatorio.	623
a)	Requisitos del mandamiento	623
b)	Posibilidad de inscribir la adjudicación, aunque no se presente el mandamiento cancelatorio	625
c)	Supuesto especial: caducidad de la anotación de embargo derivada del proceso de ejecución	626
d)	Subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores.	630
4.	El sobrante	630
a)	Régimen	630
b)	Repercusiones registrales	633
5.	La cancelación de cargas en los apremios administrativos.	635
X. Ejecución directa sobre inmuebles hipotecados		639
1.	La exigencia de que la escritura de constitución de la hipoteca se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad	641
a)	Supuesto de cesión del crédito hipotecario.	643
b)	Hipoteca constituida a favor de una pluralidad de acreedores	645
c)	¿Quid en el supuesto de que —con anterioridad a la inscripción de la hipoteca— figure inscrita una prohibición de enajenar?	649
d)	Constancia registral de la declaración del concurso del hipotecante	652

2.	Ejecución sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título y recogidos en el asiento	653
3.	Circunstancias que han de constar en la escritura de constitución de la hipoteca	662
	a) Precio de tasación para la subasta	662
	b) Un domicilio para requerimientos y notificaciones	667
	c) Omisión de dichas circunstancias	669
	d) El párrafo final del art. 21 LH	672
	e) La expresión manuscrita	672
	f) La habitualidad en la concesión de créditos o préstamos	675
4.	La certificación de dominio y cargas	676
	a) La certificación	676
	b) La nota marginal. Efectos	683
	c) Las notificaciones	688
5.	La administración interina (art. 690 LEC)	692
6.	Oposición (art. 695 LEC) y suspensión (arts. 696 y 697 LEC)	695
	a) La oposición	695
	b) La suspensión	699
7.	La subasta (art. 691 LEC, modificado por la Ley 19/2015)	702
8.	Inscripción de la adjudicación	708
9.	Cancelación de asientos posteriores	711
10.	La calificación registral	719
	a) El art. 132 LH	720
	b) Extremos calificables no incluidos en el art. 132 LH	743
	c) Extremos dudosos o controvertidos	745
11.	El nuevo art. 107.12º LH	748
12.	La venta extrajudicial (art. 129 LH)	750
13.	Ejecución del crédito hipotecario por la vía de la ejecución ordinaria.	763
	a) Régimen legal	763
	b) La conducta del tercer poseedor	765
	c) La anotación de embargo	768
XI.	Registro de bienes muebles. Garantías	773
1.	Normas reguladoras	773
2.	Hipoteca mobiliaria. Modalidades	775
	a) Hipoteca mobiliaria. Reglas generales	775
	b) Hipoteca mobiliaria sobre establecimiento mercantil	780
	c) Vehículos de motor	781
	d) Aeronaves	784
	e) Maquinaria industrial	786
	i) <i>Hipoteca mobiliaria</i>	786
	ii) <i>Los arts. 111 LH y 75 LHM</i>	789
	iii) <i>Otros tipos de garantía</i>	792
	f) Propiedad intelectual e industrial	793

	i) <i>Propiedad intelectual</i>	794
	ii) <i>Propiedad industrial</i>	797
3.	Derechos de garantía sobre buques.	802
	a) La hipoteca naval	802
	b) El embargo preventivo del buque	812
	c) La venta forzosa del buque	814
	d) Otras garantías	818
4.	Prenda sin desplazamiento de posesión.	820
5.	Bienes muebles sujetos a reserva de dominio y prohibición de disponer .	827
	a) Derechos susceptibles de embargo.	827
	b) Aspecto procesal.	834
6.	Arrendamiento financiero	840