

exactitud de la rectificación. Así se expresa: *Los errores materiales que se cometan en la redacción de los asientos, no podrán salvarse con enmiendas, tachas ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior* (1). Los errores de concepto se rectifican por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscripto, si el registrador reconociere su error ó el juez ó el tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua ó inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, ó lo declarare así una sentencia judicial (2). En el primer caso, puesto que el error dimana, ó de descuido ó de falta de inteligencia del registrador, serán de su cuenta todos los gastos y perjuicios que se originen. En el segundo, pagarán los interesados los gastos de la nueva inscripción, y los demás que la rectificación ocasione (3), puesto que á ellos solamente son imputables la imprevisión, el descuido ó la ignorancia á que se debió el error.

716. Por último, debemos advertir que, *el concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso sino desde la fecha de la rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar contra la falsedad ó nulidad del título á que se refiera el asiento que contenía el error de concepto ó del mismo asiento* (4). En efecto, no debe recaer sobre un tercero lo que es sola y exclusivamente imputable á los interesados, que pudieron oportunamente evitar el error ó conseguir su rectificación ó enmienda; y lo dispuesto en este artículo es además conforme al espíritu que domina en toda la ley de hipotecas, según el cual, lo que al tiempo de una inscripción no se halla en los libros con expresión, claridad y determinación suficientes, no puede perjudicarle.

(1) Artículo 261.

(2) Artículo 262.

(3) Artículo 263.

(4) Artículo 264 de la Ley.

§ XIII.

Efectos de la inscripción.

717. Puede considerarse como primer efecto de la inscripción el que establece la Ley, cuando dice así: *Inscripto ó anotado preventivamente en el registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ó anotarse ningún otro de fecha anterior, por el cual se trasmita ó grave la propiedad del mismo inmueble. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación del título, no podrá tampoco inscribirse ó anotarse ningún otro título de la clase expresada, durante el término de treinta días, contados desde la fecha del mismo asiento* (1). El que de propósito ó por negligencia dejó de inscribir ó anotar el contrato que celebró, no puede quejarse de que la ley suponga que renuncia un derecho que no podría ejercitar sin dañar á tercero, quien no debe ser perjudicado con la inscripción de un contrato anterior, que no puede ménos, ó de arrebatarle lo que ya estaba inscripto como suyo, ó de minorar su valor por las cargas reales á que se le supone afecto. Mas esta prohibición se entiende *sin perjuicio de la facultad* que el art. 392 de la Ley concede á los dueños de inmuebles ó derechos reales, adquiridos y no inscriptos ántes del día 1.º de Enero de 1863, de registrar los títulos que no hayan sido presentados al registro en tiempo oportuno, de cuya circunstancia se hará mención en las inscripciones, las que no perjudicarán ni favorecerán á tercero sino desde su fecha (2).

718. La regla que dejamos expuesta no es extensiva á las hipotecas, porque la inscripción posterior, aunque sea de contrato más antiguo, será postergada á la que se obtuvo ántes, sin embargo de que el acto ó contrato á que éste deba su origen sea más reciente. En este caso, si la finca basta para pagar á ambos, ninguno queda perjudicado; si no alcanza á tanto, el primero que

(1) Artículo 17 de la misma.

(2) Artículo 392 de la Ley y 35 del Reglamento. La ley de 3 de Julio de 1871 concedió también la facultad de inscribir hasta fin de Diciembre de 1872 las constituciones y adquisiciones de censos y otros gravámenes verificados ántes de 1.º de Enero de 1863.

inscribió es el preferido; el otro, sólo tiene derecho á cobrar si quedare sobrante despues de satisfecho el crédito hipotecario primeramente inscripto.

719. Con lo que en el número primero de este párrafo dejamos expuesto, tienen íntima conexión las siguientes reglas:

1.^a Que los títulos sujetos á inscripción que no estén inscritos en el registro, no podrán perjudicar á tercero. Ni tampoco perjudicará á tercero la inscripción de los bienes inmuebles y derechos reales adquiridos por herencia ó legado, si no hubiesen trascurrido cinco años desde la fecha de la misma (1). Limitación que se ha establecido, ya por la imposibilidad de probar legalmente que un testamento que se presenta como título para verificar una inscripción no está destruido por otro anterior otorgado con cláusula derogatoria, ó por haberle revocado posteriormente el testador, ya porque el derecho de los parientes de un finado declarados sus herederos abintestato, puede desaparecer por presentarse otros parientes más inmediatos (2). *Exceptiáanse* de esta última disposición los casos de herencia testada ó intestada, mejora y legado, cuando recaigan en herederos necesarios (3); considerando sin duda que en ellos no existen los mismos inconvenientes.

2.^a Que los títulos inscritos no surtirán su efecto, en cuanto á tercero, sino desde la fecha de la inscripción (4), considerándose como tal la del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma (5).

3.^a Que para determinar la preferencia entre dos ó más inscripciones de una misma fecha, relativas á una misma finca, se ha de atender á la hora de la presentación en el registro de los títulos respectivos (6).

4.^a Que la prescripción que no requiera justo título no perjudicará á tercero, si no se halla inscripta la posesión que ha de producirla; y que tampoco perjudicará á tercero la que requiera

(1) Artículo 23 de la Ley. Con arreglo á este artículo, se dictó una sentencia por el Tribunal Supremo en 11 de Febrero de 1874.

(2) Exposición de motivos de la LEY HIPOTECARIA reformada.

(3) Adición hecha al art. 23 por el 2.^o de la ley de 17 de Julio de 1877.

(4) Artículo 25 de la LEY HIPOTECARIA.

(5) Artículo 28.

(6) Artículo 26.

justo título, si éste no se halla inscripto en el registro. El término de la prescripción principiará á correr en uno y en otro caso desde la fecha de la inscripción.

En cuanto al dueño legítimo del inmueble ó derecho que se está prescribiendo, se calificará el título, y se contará el tiempo con arreglo á la legislación común (1).

5.^a Que las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscripto los títulos de sus respectivos derechos, conforme á lo prevenido en esta ley (2).

6.^a Que los títulos inscritos surtirán su efecto aun contra los acreedores singularmente privilegiados por la legislación común (3).

720. Todas estas reglas son también consecuencia del principio de publicidad, según el cual, no debe perjudicar á ningún adquirente de una cosa raíz ó de un derecho real impuesto sobre ella ningún acto, contrato ni derecho real que no se halle en los libros del registro; regla que no admite excepciones ni privilegios. Pero entre las mismas personas que se obligaron, conserva toda su fuerza la obligación; ya no tiene, como en algún tiempo, impuesta la pena de nulidad por falta de inscripción; la ley no ha querido desigualar de este modo la condición de los contrayentes, haciendo mejor la del que, quebrantando la buena fe, se negara á cumplir la obligación contraída, fundándose en la omisión de un requisito de forma, tan imputable al uno como al otro contrayente.

721. Algunas de estas reglas requieren ser explicadas, pero antes debemos manifestar que según la Ley hipotecaria, se considera como tercero para todos sus efectos aquel que no haya intervenido en el acto ó contrato inscripto (4).

(1) Artículo 35. El precepto de este artículo no es aplicable en ningún caso á la prescripción por tiempo inmemorial relativamente á bienes adquiridos por este título, con anterioridad á la publicación de la Ley hipotecaria. (Sentencia de 7 de Noviembre de 1879.)

(2) Artículos 36 y 38.

(3) Artículo 24. Este artículo se refiere á los contratos ó actos posteriores á la Ley hipotecaria, quedando los anteriores sujetos á la legislación que regia cuando tuvieron lugar. (Sentencia de 21 de Abril de 1874.)

(4) Artículo 27 de la Ley.

722. Esto supuesto, *el dominio ó cualquier otro derecho real que se mencione expresamente en las inscripciones ó anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en el registro por medio de una inscripción separada y especial, surtirá efecto contra tercero desde la fecha de presentacion del título respectivo*; porque desde entónces es ya público. Debe entenderse esto, *sin perjuicio de la obligacion de inscribir especialmente los referidos derechos, y de la responsabilidad en que pueda incurrir la persona que en casos determinados deba pedir la inscripción* (1).

723. Respecto á la prescripcion, tanto á la que requiere justo título como á la que no le requiere, *su término empezará á correr desde la fecha de la inscripción del título ó de la posesion; pero en cuanto al dueño legítimo del inmueble ó derecho que se esté prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo á la legislacion comun* (2).

724. De la regla expuesta oportunamente de que las acciones rescisorias ó resolutorias no se dan contra tercero que haya llenado el requisito de la inscripción, se deduce que *no se anularán ni rescindirán los contratos en perjuicio del que haya inscripto su derecho, por ninguna de las causas que pasamos á exponer*:

1.^a *Por revocacion de donaciones, en los casos permitidos por la ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscriptas en el registro* (3), reformándose así la legislacion antigua, tanto comun como foral, en lo que es contraria á esta regla; pero dejándola subsistente en lo que se refiere á las relaciones entre donantes y donatarios, así por lo tocante á la accion personal como á la real, mientras la cosa no haya pasado á manos de un tercer poseedor, ó no haya sido gravada con una carga real ó con una hipoteca, habiendo sido inscriptos estos títulos.

2.^a *Por causa de retracto legal en la venta, ó derecho de tanteo en la enfitéusis* (4); lo cual sólo se entiende de terceros poseedo-

(1) Artículo 29.

(2) Artículo 35.

(3) Artículo 38.

(4) Artículo 38. Mas siempre que la demanda de retracto haya sido presentada *con anterioridad* á la anotacion preventiva de la escritura de venta hecha en favor de un tercero, podrá darse contra él esta accion, se-

res, y no afecta á las relaciones entre el vendedor, el comprador primitivo y el retrayente ó tanteante. No alude esta disposicion al retracto convencional, porque si la venta está inscripta en el registro, en él aparecerá tambien la condicion resolutoria del contrato.

3.^a *Por no haberse pagado todo ó parte del precio de la cosa vendida, si no consta en la inscripción haberse aplazado el pago* (1); pues á no expresarse esta circunstancia, hay la presuncion legal de que realmente se ha satisfecho, y por lo tanto, es más justo que el perjuicio recaiga sobre el que por su silencio ha dado ocasion á él.

4.^a *Por la doble venta de una misma cosa, cuando alguna de ellas no hubiere sido inscripta* (2); porque cuando se trata de los derechos del tercero, no se entiende transmitido el dominio desde la posesion y ménos desde la convencion, sino desde la inscripción.

5.^a *Por causa de lesion enorme ó enormísima* (3), entendiéndose siempre cuando no se trata de las relaciones entre el comprador y vendedor, sino de los derechos de un tercero.

6.^a *Por efecto de la restitucion in integrum á favor de los que disfrutaban este beneficio* (4); disposicion que limita las consecuencias que á este remedio extraordinario daba el derecho antiguo.

7.^a *Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores* (5), *con exclusion de las expresamente exceptuadas*, de que pronto trataremos.

gun se deduce de un considerando de una sentencia del Tribunal Supremo de 12 de Junio de 1866, que no modifica ni desvirtúa lo dispuesto acerca de esta materia por la LEY HIPOTECARIA.

(1) El mismo art. 38. En esta causa 3.^a del art. 38 no se establece el principio absoluto de que siempre «que se inscriba el aplazamiento del pago procede la rescision, sino que dejando intacto el derecho sobre esta materia, determina que nunca pueda tener lugar la rescision por no haberse pagado el precio de la venta, si no consta en el registro la circunstancia rescisoria.» (Sentencia de 8 de Enero de 1874.)

(2) El mismo artículo 38.

(3) El mismo.

(4) El mismo.

(5) El mismo.

8.^a *Por efecto de cualesquiera otras acciones que las leyes ó fueros especiales concedan á determinadas personas para rescindir contratos, en virtud de causas que no consten expresamente de la inscripcion (1).*

725. Aunque en el silencio de la Ley así se comprenderia, para evitar dudas ha declarado expresamente, que *en todo caso en que la accion resolutoria ó rescisoria no se pueda dirigir contra el tercero, conforme á lo que queda dicho, se podrá ejercitar la personal correspondiente para la indemnizacion de daños y perjuicios por el que los hubiere causado (2).*

726. *Exceptuánse de la regla de que las acciones resolutorias y rescisorias no se dan contra tercero que haya inscripto el título de su derecho:*

1.^o *Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen á causas que consten explícitamente en el registro (3), porque en este caso es pública ya la condicion de la finca.*

2.^o *Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores, en los casos siguientes:*

Cuando la segunda enajenacion haya sido hecha por título gratuito, entendiéndose esta frase título gratuito del modo que exponremos.

Cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude, en los términos que expresaremos despues.

En ambos casos prescribirá la accion al año, contado desde el día de la enajenacion fraudulenta (4); en lo que respetándose el derecho antiguo por lo que se refiere al tiempo, se ha introducido un cambio importante en el modo de contarle, pues que segun las leyes de Partida, sólo corria contra los acreedores desde el día en que eran sabedores de la enajenacion (5).

(1) El mismo art. 38.

(2) El mismo artículo.

(3) Artículo 37.

(4) El mismo art. 37. Al no considerar fraudulento un contrato de venta de un inmueble, no se infringen los artículos 39 y 41 de la *Ley hipotecaria*, si resulta que aquel contrato no es la segunda enajenacion á título gratuito á que se refiere el caso 1.^o, núm. 2.^o de este art. 37. (Sentencia de 7 de Mayo de 1880.)

(5) Ley 7.^a, tít. XV, Part. V. Ley que, como vemos en el texto, ha sido reformada, aunque conservándose sus disposiciones esenciales, por los ar-

727. Hemos indicado ántes que expondríamos lo que quiere decir la frase *enajenacion á título gratuito*. La Ley entiende por ella, *no solamente la que se haga por donacion ó cesion de derecho real, sino tambien cualquiera enajenacion, constitucion ó renuncia de derecho real que haga el deudor en los plazos respectivamente señalados por las leyes comunes, y las de comercio en su caso, para la revocacion de las enajenaciones en fraude de acreedores, siempre que no haya mediado precio, su equivalente, ú obligacion preexistente y vencida (1).* De esto se infiere que podrán revocarse siempre que concurren las circunstancias que acabamos de expresar:

1.^o *Los censos, enfitéusis, servidumbres, usufructos y demás derechos reales constituidos por el deudor.*

2.^o *Las constituciones dotales ó donaciones propter nuptias á favor de la mujer, de hijos ó de extraños.*

3.^o *Las adjudicaciones de bienes inmuebles en pago de deudas no vencidas.*

4.^o *Las hipotecas voluntarias constituidas para la seguridad de deudas anteriormente contraidas sin esta garantia, y no vencidas, siempre que no se agraven por ella las condiciones de la obligacion principal.*

5.^o *Cualquier contrato en que el deudor traspase ó renuncie expresa ó tácitamente un derecho real (2).*

728. Para que no quede duda de cuándo deja de intervenir precio ó su equivalente en estos contratos, la Ley declara que esto sucederá *cuando el notario no dé fe de su entrega, ó si confesando los contrayentes haberse ésta verificado con anterioridad, no se justificare el hecho, ó se probare que debe ser comprendido en el caso 3.^o de los que acabamos de enumerar (3).*

729. Sólo nos resta exponer, respecto á las enajenaciones hechas en fraude de acreedores, cuándo se considerará cómplice en

títulos 36 y siguientes, y 41 de la *Ley hipotecaria*, respecto al adquirente que haya inscripto los títulos de sus respectivos derechos; y así lo tiene reconocido y declarado el Tribunal Supremo, en sentencia de 11 de Febrero de 1875.

(1) Artículo 39 de la LEY HIPOTECARIA.

(2) Artículo 40 de la misma.

(3) El mismo art. 40.

el fraude al poseedor de una cosa inmueble ó derecho real impuesto sobre ella. Tambien la Ley, con cuidadosa diligencia, lo ha decidido, expresando que lo es:

1.º *Cuando se probare que le constaba el fin con que dicha enajenacion se hiciera, y que coadyuvó á ella como adquirente inmediato, ó con cualquier otro carácter* (1), porque entónces lo es claramente.

2.º *Cuando hubiere adquirido su derecho, bien inmediatamente del deudor, bien de otro poseedor posterior, por la mitad, ó ménos de la mitad del justo precio* (2); conjetura fuerte para creer que conocia el fraude, y que la ley convierte en presuncion *juris et de jure*.

3.º *Cuando habiéndose cometido cualquiera especie de suposicion ó simulacion en el contrato celebrado por el deudor, se probare que el poseedor tuvo noticia ó se aprovechó de ella* (3), lo que bien merece el nombre de complicidad.

730. Al concluir de tratar de los efectos de la inscripcion, debemos decir que no *convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes* (4); porque no tiene por objeto dar fuerza á los actos ó contratos que no tengan todos los caracteres de legitimidad,

(1) Artículo 41.

(2) Artículo 41 citado.

(3) El mismo artículo.

(4) Artículo 33. Por sentencia de 30 de Diciembre de 1875, se declaró anulada la inscripcion de una venta en que faltaba á los vendedores la circunstancia de ser dueños de la cosa vendida y la capacidad civil para enajenarla, «sin que pudiera favorecer al tercero la excepcion del art. 34, porque los vendedores no aparecian en el registro con derecho para enajenar válidamente.» Así, pues, de esta sentencia se deduce claramente que, si en el registro hubieran aparecido los vendedores con derecho á enajenar, aunque realmente no lo hubiesen tenido, la enajenacion habria sido válida con arreglo á la excepcion establecida por el art. 34. Es además evidente, y así lo reconoce el Tribunal Supremo, que el art. 33 se halla en relacion con el 34, en el que se previene que los contratos otorgados por personas que en el registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidan en cuanto á tercero, una vez inscriptos; y reconoce igualmente que la ley 9.ª, título XIII, Part. V se halla modificada por el expresado art. 34. (Sentencia de 10 de Abril de 1876.) Despues de esta fecha fué tambien modificado el art. 34 del modo que en la página siguiente vamos á manifestar.

que son nulos en sí mismos, y por lo tanto, no pueden producir efecto alguno, sino asegurar á los que inscriban títulos en sus derechos legítimos, y hacer público el estado de la propiedad á todos los que quieran interesarse en la adquisicion de bienes inmuebles ó derechos reales impuestos sobre ellos. La inscripcion no aumenta ni disminuye el valor de los títulos. La venta, por ejemplo, de bienes inmuebles, hecha por el guardador de un huérfano sin haberse observado en ella las formalidades exigidas por la ley, aunque llegue á inscribirse por falta ó descuido del registrador, no adquirirá validez por medio de la inscripcion.

731. *No obstante lo declarado en el artículo 33, que acabamos de exponer, los actos que se ejecuten ó contratos que se otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, una vez inscriptos, no se invalidarán en cuanto á los que con ella hubiesen contratado por título oneroso, aunque despues se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscripto, ó de causas que no resulten claramente del mismo registro. Tampoco se invalidarán dichos actos ó contratos con respecto á las citadas personas, aun cuando despues se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anteriormente inscripto, si la inscripcion hecha á favor de aquél se hubiere notificado á los que en los veinte años precedentes hayan poseido, segun el registro, los mismos bienes, y no hubieren reclamado contra ella en el término de treinta dias.* La Ley establece tambien el procedimiento que se ha de seguir en estas notificaciones, y advierte además que *lo dispuesto en este artículo no será aplicable á la inscripcion de la mera posesion, á ménos que la prescripcion haya convalidado y asegurado el derecho inscripto* (1).

(1) Artículo 34. Por consiguiente, la sentencia que declara la nulidad de una escritura en virtud de título inscripto con anterioridad, no infringe lo dispuesto en este artículo. (Sentencia de 19 de Mayo de 1873.)

Por el expresado artículo ha sido modificada la ley 7.ª, tit. XV, Part. V, segun la cual, son revocables á instancia de los acreedores las enajenaciones de todos sus bienes hechas por los deudores, despues de haber sido éstos condenados en juicio al pago de sus deudas. (Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de Noviembre de 1873.)

El párrafo 1.º de este art. 34 ha sido ultimamente reformado por la ley de 17 de Julio de 1877. Dos veces ha sido alterada la primitiva redaccion

§ XIV.

Anotaciones preventivas.

732. Hemos dicho, al indicar las diferentes clases de hipotecas segun nuestro anterior derecho, que las que se llamaban judiciales perdian su nombre y adquirian el de anotaciones preventivas. Esto nos mueve, interrumpiendo en verdad la materia de las obligaciones, á darles aquí cabida, atendiendo á la grande analogía que tienen con las hipotecas, en cuya Ley han sido comprendidas, y á que dificilmente encontrarían lugar más adecuado en otra parte de la obra (1).

733. Basta considerar que el objeto de las anotaciones preventivas no es convertir en real el crédito que ántes sólo tenia el carácter de personal, ni crear una accion hipotecaria, y que no modifican ni alteran la intension del derecho del acreedor ó del litigante, sino que se limitan á asegurar las consecuencias de un juicio, impidiendo al deudor ó demandado que pueda cons-

del dicho párrafo; una, en la ley reformada de 1870, y otra por el art. 3.º de la citada de 1877. En la ley de 1861. el párrafo se limitaba á decir lo siguiente: «No obstante lo declarado en el artículo anterior, los actos ó contratos que se ejecuten ú otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, una vez inscriptos, no se invalidarán en cuanto á tercero, aunque despues se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscripto, ó de causas que no consten claramente del mismo registro.» La reformada en 1870 añadía: «O si la inscripcion se hubiese notificado ó hecho saber á las personas que en los veinte años anteriores hayan poseido, segun el registro, los mismos bienes y no hubieren reclamado contra ella en el término de treinta días.» El párrafo 2.º, que era complemento del primero, quedó suprimido. La sustitucion del primer párrafo por otro, hecha por la ley de 17 de Julio, es la que literalmente copiamos en el texto. A pesar de todo, es preciso reconocer que notables jurisconsultos han sostenido constantemente, y en nuestro concepto con razones atendibles, que el artículo primitivo, tal como se hallaba redactado, daba á la propiedad suficientes garantías, y que los peligros é inconvenientes que en él señaló desde luego una crítica sutil y acaso cavilosa, eran exagerados, muy remotos, de difícil realizacion y hasta cierto punto imaginarios.

(1) También lo han hecho así los redactores del proyecto del Código civil.

tituirse en insolvencia ó destruir la cosa, eludiendo así el fallo, para que se encuentre justificado el cambio de una nomenclatura que, dejando aparte las explicaciones históricas que admitiera, realmente no designa con propiedad la idea que representa (1).

734. Además de estas anotaciones preventivas, hay otras que tienden á asegurar ciertos derechos reales existentes, pero que, ó por no ser definitivos, ó porque su verdadera importancia no está bien determinada, no pueden ser aún inscriptos como derechos reales en el registro.

735. Omitiendo dar una definicion que probablemente no podría ser más clara que lo definido, diremos que *podrán pedir anotacion preventiva de sus respectivos derechos en el registro público correspondiente:*

1.º *El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, ó la continuacion, declaracion, modificacion ó extincion de cualquier derecho real.* Esta peticion podrá hacerse, ó cuando se proponga (2) la demanda, ó despues, *ofreciendo indemnizar los*

(1) Esta doctrina se halla confirmada por el Tribunal Supremo, al declarar que «la anotacion preventiva que resulta de una providencia judicial, dirigida únicamente á garantir las consecuencias del juicio, no crea ni declara ningun derecho, ni altera la naturaleza de las obligaciones, ni mucho ménos convierte en real é hipotecaria la accion que anteriormente no tenia este carácter, ni puede calificarse de sentencia, y »ménos aún de sentencia definitiva.» (Sentencias de 9 de Mayo y 23 de Setiembre de 1873, de 20 de Marzo de 1874, 17 de Junio de 1875 y 16 de Mayo de 1876.)

(2) Artículo 42 de la Ley. «El que haya omitido pedir y obtener la anotacion preventiva de que aquí se habla,» dice el Sr. Gomez de la Serna en la página 7.ª, tomo II de sus *Comentarios á la LEY HIPOTECARIA*, «no tendrá derecho, fundándose en que la cosa enajenada era litigiosa, á reclamarla contra el adquirente de buena fe que, engañado por el silencio del registro, no supo que pendia de la decision de los tribunales el derecho del que hizo á su favor la enajenacion. La anotacion preventiva, por el contrario, hecha oportunamente, impedirá que nazcan derechos que pueden perjudicar al que ha promovido el pleito, ya sea por la enajenacion verificada por el demandado, ya por las que sucesivamente puedan hacerse. Conforme con esto, declara más adelante el art. 71 de la Ley que los bienes inmuebles ó derechos reales anotados puedan ser enajenados ó gravados, pero sin perjuicio de la persona á cuyo favor se haya

perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto (1); y no se hará la anotación sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada á instancia de parte legítima, y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juez (2). De este modo sale la Ley al encuentro de las pretensiones temerarias que, sólo por vejar á sus contrarios, hicieran litigantes con escaso derecho, y tal vez de mala fe.

2.º *El que en juicio ejecutivo obtuviere á su favor mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor (3); anotación obligatoria con arreglo á la Ley de Enjuiciamiento civil (4). Esto es extensivo á todo embargo de bienes inmuebles ó derechos reales que se decreta en juicio civil ó criminal, aunque sea preventivo (5).*

3.º *El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse á efecto por los trámites establecidos en el título XVIII, parte primera de la Ley de Enjuiciamiento civil (6) (hoy título VIII, lib. II), cuyo título trata de la ejecución de las sentencias. Esta anotación no podrá verificarse hasta que para la ejecución de la sentencia se mande embargar bienes inmuebles del condenado por ella, en la forma prevenida respecto al juicio ejecutivo (7).*

»hecho la anotación. De esto se deduce que la ley de Partida ántes mencionada (la 13, tit. VII, Part. III) que declara la inalienabilidad de las cosas litigiosas, está considerablemente modificada.»

(1) Artículo 41 del Reglamento.

(2) Artículo 43 de la Ley.

(3) Artículo 42 de la misma ley. Un embargo hecho judicialmente con las formalidades debidas, lleva consigo la prohibición de enajenar la finca embargada, sin conocimiento y autorización del juzgado. (Sentencia de 14 de Noviembre de 1874.) Las palabras *bienes del deudor*, empleadas en el segundo número de este artículo, limitan los efectos de su disposición á los bienes raíces embargados que realmente pertenezcan al deudor, dejando á salvo el derecho de cualquiera persona cuyos bienes hubiesen sido inculcados indebidamente en el embargo. (Sentencia de 5 de Enero de 1876.)

(4) Artículos 953 de *Ley de Enjuiciamiento civil* (hoy 1453), 43 de la HIPOTECARIA, y 42 del Reglamento.

(5) Artículo 42 del Reglamento, que establece además las reglas que se han de observar en estas anotaciones.

(6) Artículo 42 de la Ley.

(7) Artículo 44 del Reglamento.

4.º *El que demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación obtuviere, con arreglo á las leyes, providencia ordenando el secuestro ó prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.*

El acreedor que obtenga anotación en alguno de los tres últimos casos, será preferido, en cuanto á los bienes anotados solamente, á los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad á dicha anotación (1); porque según queda dicho, la anotación, como ántes la hipoteca judicial, no cambia la naturaleza de los créditos, ni convierte en hipotecarios los comunes; es un medio de impedir que se haga ilusorio el juicio, y una advertencia á los que despues contraigan con el demandado, del peligro que corren de ser pospuestos á otros.

5.º *El que propusiere demanda con objeto de obtener declaración de incapacidad legal para administrar, presunción de muerte de personas ausentes, imposición de la pena de interdicción, ó cualquiera otra resolución por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto á la libre disposición de sus bienes (2). En este caso deberá hacerse también la anotación en virtud de providencia judicial, que podrá dictarse de oficio cuando no hubiere interesados que la reclamen, siempre que el juez, á su prudente arbitrio, lo estime conveniente para asegurar el efecto de la sentencia que pueda recaer en el juicio (3).*

La anotación de las ejecutorias, providencias de embargos, intervenciones, secuestros ó prohibición de enajenar bienes, no podrá excusarse ni suspenderse por oposición de la parte contraria (4).

6.º *El legatario que no tenga derecho, según las leyes, á promover el juicio de testamentaria (5).*

7.º *El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refacción.*

(1) Artículos 42 y 44 de la Ley.

(2) Artículo 42 de la Ley.

(3) Artículo 43.

(4) Artículo 43 del Reglamento.

(5) Artículo 42 de la LEY HIPOTECARIA. Tienen derecho á promover el juicio de testamentaria los legatarios de parte alicuota del caudal, ó cualquiera de ellos. (Art. 1038 de la *Ley de Enjuiciamiento civil*.)