

nado á satisfacer deudas ó á hacer entrega de sus bienes á los acreedores, dan á entender muy claramente la timidez y desconfianza con que procedía el legislador en esta delicada materia. En el proyecto de Código civil no podían menos de tomarse en cuenta los inconvenientes del Derecho antiguo respecto á la inseguridad en que estaban los terceros poseedores de buena fe, y del peligro que corrían de verse despojados de lo que legítimamente hubieran adquirido. Así, al tratar de la rescisión de las obligaciones á instancia de los acreedores, se fijaron algunas reglas respecto á las cosas inmuebles, que han sido sustancialmente adoptadas por la ley Hipotecaria. Según estas reglas, las enajenaciones de bienes inmuebles á título oneroso pueden ser rescindidas siempre que la demanda de rescisión se haya anotado en el Registro público antes de haberse inscrito el contrato de enajenación; también se rescinden, aunque no hayan sido inscritas, antes de la demanda, en el Registro, si el adquirente obró dolosamente, salvo en este caso del derecho que un tercero haya adquirido entretanto con buena fe; y, por último, las enajenaciones á título gratuito hechas por el deudor en estado de insolvencia, son rescindidas como fraudulentas á instancia de los acreedores. La ley ha seguido este ejemplo en la parte que cambia en el proyecto, proponiendo que la acción rescisoria por enajenación en fraude de acreedores no se dé en perjuicio de tercero que tenga inscrito el título de su derecho, á menos que la segunda enajenación sea á título gratuito ó que el tercero haya sido participante en el fraude. Ha ido más adelante aún, estableciendo que en estos casos el año fijado por la ley se cuente desde el día de la enajenación fraudulenta, corrigiendo en esto las leyes de Partida, que lo contaban sólo desde el día en que los acreedores sabían la enajenación. La publicidad del Registro, en el que debe constar la enajenación hecha en fraude de los acreedores, el concederse la reducción del término solamente al que tiene inscrito su derecho, y la odiosidad de estos remedios rescisorios, motivo por el que han sido siempre de interpretación estrecha, explican estas prescripciones legales. (*Exp. de mot.*)

Octava. 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 en la inscripción (1).

En todo caso en que la acción resolutoria ó rescisoria no se pueda dirigir contra el tercero, conforme á las reglas enumeradas, se podrá ejercitar la personal correspondiente para la indemnización de daños y perjuicios por el que los hubiere causado (2).

(1) Núm. 8.º, art. 38, L. Hip.

(2) Párrafo final, art. 38, L. Hip.—Los que á la publicación de la ley Hipotecaria tenían á su favor alguna acción resolutoria ó rescisoria, procedente de derechos que en adelante no han de surtir efecto, en cuanto á tercero, sin su inscripción, conforme á los arts. 16, 36 y 144 de la misma, podían ejercitarla dentro de sesenta días, contados desde que empezó á regir la misma ley, si antes de hacerlo no hubiere prescrito. (Art. 358, L. Hip.)

Si los derechos expresados anteriormente no eran exigibles dentro de los sesenta días por no haberse cumplido la condición de que dependían, podía el que los tuviere á su favor pedir que se los asegurara con hipoteca especial la misma persona obligada, y en su

c. Efectos de las inscripciones antiguas. Los asientos contenidos en los libros de registros existentes en las Contadurías de hipotecas producirán los efectos que les correspondan, según la legislación anterior al día 1.º de Enero de 1863. Si los referidos asientos se han trasladado ó se trasladaren á los libros de registro abiertos con arreglo á la ley de 8 de Febrero de 1861, producirán los efectos que la misma les atribuye, con las modificaciones establecidas en la vigente de 3 de Diciembre de 1869. Si al trasladarse los asientos á que se refiere el párrafo anterior se hubieren tomado algunas de sus circunstancias de notas adicionales presentadas por los interesados, el contenido de los nuevos asientos, en cuanto se refiera á dichas notas, no perjudicará á tercero. En el caso de que la nota presentada se refiera á los linderos de una finca rústica, la parte de asiento relativo á la misma nota perjudicará á los dueños de los terrenos colindantes que la hubieren firmado (1).

d. Efectos de las inscripciones hechas, en los nuevos libros, de obligaciones contraídas y no inscritas antes del 1.º de Enero de 1863. Respecto á las inscripciones de los que antes de la publicación de la ley Hipotecaria hubieren adquirido y no inscrito bienes ó derechos, que según ella deban registrarse, siempre que aquéllas se hubieren verificado en el plazo legal de los ciento ochenta días ó su prórroga, no surtirán efecto en cuanto á tercero, sino desde su fecha, cualquiera que sea la de las adquisiciones ó gravámenes á que se refieran, si el derecho inscrito no constare de los títulos de propiedad al tiempo de su última adquisición. Si constare tal derecho en los títulos, se retrotraerán los efectos de la inscripción á la fecha en que se haya adquirido por el dueño (2).

caso el tercer poseedor de los bienes que llevaran consigo la obligación. (Art. 359, ley Hipotecaria.)

Transcurridos los sesenta días sin haberse hecho uso de las acciones resolutorias ó rescisorias á que se refiere el art. 358 de la ley, ó sin haberse obtenido la garantía de que trata el 359 de la misma, no se podrán ejercitar las expresadas acciones, en perjuicio de tercero, como no se haya asegurado el derecho con hipoteca especial. (Art. 360, L. Hip.) Concuera con el art. 1.295 del Cód. civ., inserto y explicado en los núms. 14 y 27, Cap. XIV, Tom. IV.

(1) Art. 411, L. Hip.—Las inscripciones contenidas en los Registros anteriores al 1.º de Enero de 1863 surtirán, en cuanto á los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores á la expresada fecha, aunque carezcan aquéllas de algunos de los requisitos que, bajo pena de nulidad, exigen los arts. 9.º y 13 de la ley, y no se lleguen á trasladar á los Registros modernos. (Art. 307, Reg.)

(2) Art. 391, L. Hip.—Todo el que antes del día 1.º de Enero de 1863 tuviere á su favor algún derecho real de los comprendidos en los números 2.º, 3.º, 5.º y 6.º del art. 2.º de la ley sobre bienes inmuebles ajenos; podrá cerciorarse, por los Registros, de si consta ó no su inscripción. Si ésta no se hubiere verificado á pesar de hallarse inscrita la propiedad del inmueble á favor de su dueño, podrá solicitar la inscripción del derecho en asiento

Hecha la inscripción fuera del término legal de los *ciento ochenta días* y sus prórrogas, aunque se refiera á derechos cuya existencia se

separado, mediante la presentación de su título, ó valiéndose de cualquiera de los medios establecidos en el tít. 14 de la ley. Si no resultare inscrito ni el derecho real de que se trate, ni la propiedad del inmueble á que afecte, podrá el que tenga á su favor el expresado derecho presentar desde luego su título para que, haciéndose de él asiento de presentación, se tome anotación preventiva por defecto subsanable y requerir después al dueño del inmueble que inscriba su propiedad dentro del término de treinta días. El requerimiento se hará constar, bien por acta notarial ó bien acudiendo al tenedor del derecho real con una solicitud al Juez municipal del domicilio del propietario del inmueble gravado, pidiendo se ordene á éste que dentro del término de treinta días, á contar desde el siguiente al de la notificación, inscriba la propiedad del inmueble, [bajo apercibimiento de que no verificándolo, ó no impugnando dentro de dicho término, del modo y con los requisitos prevenidos en el párrafo 2.º del art. 410 de la ley la inscripción solicitada, se verificará ésta cual corresponda. Transcurridos los treinta días sin que el dueño del inmueble gravado hubiere impugnado la inscripción, solicitando á la vez la del dominio, del modo y con los requisitos que exige el expresado párrafo 2.º del art. 410, el que tuviere á su favor el derecho real podrá presentar los documentos necesarios para hacer la inscripción, ó acudir al Juez donde exista el Archivo en que se encuentren, para que mande sacar copia de ellos, previa citación del dueño del inmueble gravado, y que se entreguen al solicitante: en defecto de dichos documentos podrá justificar la posesión el propietario del inmueble por cualquiera de los medios establecidos al efecto en el tít. 14 de la ley. Presentado en el Registro alguno de los documentos anteriores con aquel en que conste el requerimiento al propietario, el Registrador extenderá el asiento de presentación y verificará la inscripción dentro del término señalado en el art. 16, si el acto no devengare algún derecho fiscal, por serle aplicable la excepción establecida en el artículo 390 de la ley, como por otra causa justa; pero si lo devengare, suspenderá aquélla hasta que sea satisfecho. El documento de requerimiento quedará archivado en el Registro y se dará certificación de él al interesado que lo solicite. Inscrito el inmueble gravado, se convertirá en inscripción definitiva la anotación preventiva del derecho real. Las disposiciones contenidas en los arts. 20 de la ley y de este Reglamento serán aplicables, cuando los interesados lo solicitaren, á los títulos que, reuniendo las condiciones exigidas en dichos artículos, hubieren sido presentados antes de 1.º de Enero de 1871 para la inscripción, y ésta se hubiere suspendido por la sola causa de no hallarse anteriormente inscrito el dominio ó derecho real á favor de la persona que lo haya transferido ó gravado, con tal que tampoco esté inscrito á favor de otra, y resulte de los referidos títulos que habrán de presentarse nuevamente al Registro, ó de otros documentos fehacientes, que el transferente ó gravante adquirió el dominio antes de 1.º de Enero de 1863. Si se hubiere tomado anotación preventiva de los referidos títulos, sólo por la falta antedicha se convertirá aquélla en inscripción definitiva cuando alguno de los interesados lo reclame siempre que presente de nuevo los títulos anotados, y en éstos ó en otros documentos fehacientes conste la prueba exigida en el art. 20 de la ley, y del examen del Registro resulte que el dominio no está inscrito á favor de persona alguna. (Art. 318 del Reg.)

Las costas y gastos causados para obtener la inscripción del inmueble gravado serán de cuenta de su dueño, y si perteneciere á dos ó más personas, el Registrador ó el interesado que los hubiere satisfecho podrá reclamarlos de cualquiera de los condueños, salva la acción de éste para repetir de los demás la parte que á prorrata les corresponda satisfacer. (Art. 319 del Reg.)

Si el dueño del inmueble gravado impugnare, dentro del término de los treinta días siguientes al del requerimiento, la inscripción solicitada, presentando el título correspondiente para que se inscriba, ó el testimonio de haber incoado expediente contradictorio para la declaración judicial de dicho dominio, el Registrador pondrá una nota marginal en el asiento de anotación preventiva del derecho real, expresando que el dueño del inmueble ha hecho la impugnación en virtud de cualquiera de aquellos actos.

acredite por los títulos de propiedad al tiempo de su adquisición, no perjudicará ni favorecerá á tercero sino desde su fecha (1).

§ 5.º

De las anotaciones preventivas.

20. CONCEPTO.—*Son unas inscripciones provisionales, de efectos más ó menos transitorios, cuyos fines consisten, ya en asegurar las resultas de un juicio, ya en garantizar la efectividad de un derecho perfecto, pero no consumado, ya en preparar una inscripción más definitiva y permanente.*

Persiguen los fines de la primera clase, por ejemplo, las que se decretan en juicio ejecutivo, por consecuencia del embargo de bienes inmuebles ó derechos reales constituídos sobre ellos, para no hacer ilusoria la sentencia de remate que pueda recaer; se refieren á los de la segunda las concedidas á los legatarios, que no sean de parte alícuota, para garantizar la consumación de sus legados; y aspiran á los de la tercera todas las que se otorgan cuando se suspende la inscripción, mientras se subsanan faltas que por entonces la dificultan.

Hé aquí su *doctrina legal* completada con la exposición de motivos.

21. CASOS LEGALES DE ANOTACIÓN PREVENTIVA.—Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro público correspondiente:

Primero. *El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles ó la constitución, declaración, modificación ó extinción de cualquier derecho real* (2). En este caso no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada á instancia de parte legítima, y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador (3).

El tenedor del derecho real podrá deducir contra el opositor la acción correspondiente, ó pedir al Presidente del Tribunal del partido en que esté sito el inmueble, que el dueño de éste formule su demanda en un breve término, y que si éste transcurriese sin presentarla, ordene la conversión de la anotación preventiva del derecho real en inscripción definitiva. Entablada la demanda, podrá disponerse, á petición de parte, la anotación preventiva de la misma. (Art. 320 del Reg.)

La inscripción á que se refieren los artículos anteriores surtirá su efecto, según los casos, con arreglo á lo prevenido en los arts. 391 y 392 de la ley. (Art. 321 del Reg.)

(1) Art. 392, L. Hip.—Que ha de entenderse regulado por la influencia de los arts. 17 y 20 de la L. Hip., conforme lo declara la Real orden de 28 de Agosto de 1883.

(2) Núm. 1.º, art. 42, L. Hip.—El que propusiere la demanda de propiedad á que se refiere el caso 1.º del art. 42 de la ley, podrá pedir al mismo tiempo, ó después, su anotación preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto. El Juez ó Tribunal mandará hacer la anotación al admitir la demanda, y si aquélla se pidiere después, en el término de tercero día. (Art. 41 del Reg.)

(3) Art. 43, L. Hip.

Segundo. *El que en juicio ejecutivo (1) obtuviere á su favor mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor (2).* En este caso será obligatoria la anotación, según lo dispuesto en el art. 1.453 de la ley de Enjuiciamiento civil (3).

Tercero. *El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse á efecto por los trámites establecidos en la sección 1.ª, tít. 8.º, lib. II de la ley de Enjuiciamiento civil (4).*

Cuarto. *El que demandando en juicio ordinario (5) el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo á las leyes, providencia ordenando el secuestro ó prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles (6).*

Quinto. *El que propusiere demanda con objeto de obtener algunas de las providencias expresadas en el núm. 4.º del art. 2.º de la ley (7).* 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 juzgador, á su prudente arbitrio, lo estime conveniente para asegurar el efecto de la sentencia que pueda recaer en el juicio (8).

Sexto. *El legatario que no tenga derecho, según las leyes, á promover el juicio de testamentaria (9).* Podrá pedir en cualquier tiempo

(1) Concuerdan con este precepto hipotecario los arts. 1.735 y 1.786 del Código civil, relativos al depósito judicial y secuestros, insertos y explicados en los núms. 42 y 43, y 46 y 47, Cap. XXXII.

(2) Núm. 2.º, art. 42, L. Hip.—Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles ó de derechos reales que se decrete en juicio civil ó criminal, aunque aquél sea preventivo. (Art. 42 del Reg.)

(3) Párr. 2.º, art. 43, L. Hip.

(4) Núm. 3.º, art. 42, L. Hip.—La anotación preventiva de que trata el caso 3.º del artículo 42 de la ley 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. (Art. 44 del Reg.)

La circunstancia de aparecer inscrita una finca á favor de su dueño con la obligación de cumplir y satisfacer determinados legados, basta por sí sola, con arreglo á la doctrina consignada en los arts. 20 y 42 de la ley Hipotecaria, y 42, párrafo 1.º de su Reglamento, para que se anote á continuación el mandamiento de embargo decretado por el Juzgado en el juicio ejecutivo promovido precisamente para el pago de uno de dichos legados.—Res. Dir. gen. Reg. de 20 de Octubre de 1898 (publicado el 26 de Noviembre).

(5) *Declarativo*, como le llama la vigente Ley de Enjuiciamiento civil.

(6) Núm. 4.º, art. 42, L. Hip.—La anotación preventiva de las ejecutorias y de las providencias embargando, interviniendo, poniendo en secuestro ó prohibiendo enajenar bienes determinados, no podrá excusarse ni suspenderse por oposición de la parte contraria. (Art. 43 del Reg.)

(7) Núm. 5.º, art. 2.º, L. Hip.

(8) Párr. 3.º, art. 43, L. Hip.

(9) Núm. 6.º, art. 42, L. Hip.—Concuerda con los arts. 1.038 y 1.039. L. Enj. civ.—Se

anotación preventiva sobre la misma cosa legada, si fuere determinada é inmueble. Si el legado no fuere de especie, podrá exigir el legatario la anotación de su valor sobre cualesquiera bienes raíces de la herencia, bastantes para cubrirlo, dentro de los ciento ochenta días siguientes á la muerte del testador. En uno y otro caso se hará la anotación, presentando en el Registro el título en que se funde el derecho del legatario (1).—El legatario de bienes inmuebles determinados ó de créditos ó pensiones consignadas sobre ellos, no podrá constituir su anotación preventiva sino sobre los mismos bienes (2).—El legatario de género ó cantidad no podrá exigir su anotación sobre bienes inmuebles legados especialmente á otros (3).—Ningún legatario de género ó cantidad que tenga á su favor anotación preventiva, podrá impedir que otro de la misma clase obtenga, dentro del plazo legal, otra anotación á su favor sobre los mismos bienes ya anotados (4).—La anotación preventiva de los legados podrá hacerse por convenio entre las partes ó por mandato judicial (5), y no se decretará judicialmente sin audiencia previa y sumaria de los que puedan tener interés en contradecirlas (6). Cuando hubiere de hacerse la anotación por mandato judicial, acudirá el legatario al Juez ó Tribunal competente para conocer de la testamentaria, exponiendo su derecho, presentando los títulos en que se funde y señalando los bienes que pretenda anotar. El Juez ó Tribunal, oyendo al heredero y al mismo legatario en juicio verbal, según los trámites establecidos en el cap. iv, tít. 2.º, lib. II de la ley de Enjuiciamiento civil, dictará providencia, bien denegando la pretensión ó bien accediendo á ella. En este último caso señalará los bienes que hayan de ser anotados y mandará librar el correspon-

considerará exigible el legado para los efectos del núm. 6.º del art. 42 de la ley, cuando pueda legalmente demandarse en juicio su inmediato pago ó entrega, bien por haberse cumplido el plazo ó las condiciones á que estaba sujeto, ó bien por no existir ningún inconveniente legal que impida ó demore dicho cumplimiento ó entrega. Los legados que consistan en pensiones ó rentas periódicas se considerarán exigibles desde que pueda reclamarse en juicio la primera pensión ó renta. (Art. 79, Reg.)

(1) Art. 45, L. Hip.

(2) Art. 46, L. Hip.

(3) Art. 47, L. Hip.

(4) Art. 48, L. Hip.

(5) Art. 56, L. Hip.—Para hacer la anotación preventiva de los legados por convenio entre las partes, según lo prevenido en el art. 56 de la ley, se presentará en el Registro un testimonio de la cabeza, pie y cláusula respectiva del testamento, con una solicitud al Registrador, firmada por el legatario y por el heredero, pidiendo dicha anotación y señalando de común acuerdo los bienes en que haya de verificarse.

Quando hubiere de hacerse la anotación por mandato judicial, se presentará en el Registro el testimonio expresado en el párrafo anterior y el mandamiento que deberá librar el Juez ó Tribunal, conforme á lo dispuesto en el art. 57 de la ley.

(6) Art. 55, L. Hip.

diente despacho al Registrador, con inserción literal de lo prevenido para que lo ejecute. Esta providencia será apelable para ante la Audiencia del distrito (1). Si pedida judicialmente la anotación por un legatario acudiere otro ejercitando igual derecho respecto á los mismos bienes, será también oído en el juicio (2).

Séptimo. *El acreedor refaccionario mientras duren las obras que sean objeto de la refacción* (3). Podrá exigir anotación sobre la finca refaccionada por las cantidades que de una vez ó sucesivamente anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquier forma legal haya celebrado con el deudor (4). Si la finca que haya de ser objeto de la refacción estuviere afecta á obligaciones reales inscritas, no se hará la anotación sino, bien en virtud de convenio unánime por escritura pública entre el propietario y las personas á cuyo favor estuviere constituidas dichas obligaciones, sobre el objeto de la refacción misma y el valor de la finca antes de empezar las obras, ó bien en virtud de providencia judicial, dictada en expediente instruido para hacer constar dicho valor, y con citación de todas las indicadas personas (5). Si alguno de los que tuvieren á su favor las obligaciones reales expresadas no fuere persona cierta, estuviere ausente, ignorándose su paradero, ó negare su consentimiento, no podrá hacerse la anotación sino por providencia judicial (6). El valor que en cualquier forma se diere á la finca que ha de ser refaccionada antes de empezar las obras, se hará constar en la anotación del crédito (7). La anotación preventiva de los legados y de los créditos refaccionarios no se decretará judicialmente sin audiencia previa y sumaria de los que puedan tener interés en contradecirla (8).

Octavo. *El que presentare en el oficio del Registro algún título cuya*

(1) Art. 57, L. Hip.

(2) Art. 58, L. Hip.

(3) Núm. 7.º, art. 42, L. Hip.

(4) Párr. 1.º, art. 59, L. Hip. — Para la anotación de los créditos refaccionarios en virtud de contrato privado que conste por escrito, deberá procurarse:

1.º Que dichos contratos expresen claramente todas las circunstancias necesarias para evitar dudas y cuestiones sobre su cumplimiento, denegando la anotación de los que no estén redactados con la claridad indispensable.

2.º Que concurren personalmente al Registro todos los interesados en la anotación, asegurándose el Registrador de la identidad de sus personas y de la autenticidad de las firmas puestas al pie de dicho contrato.

3.º Que si la finca que ha de ser refaccionada no estuviere inscrita en el Registro como propia del deudor, se inscriba con las formalidades oportunas, denegando en caso contrario toda anotación. (Art. 51, Reg.)

(5) Art. 61, L. Hip.

(6) Art. 62, L. Hip.

(7) Art. 63, L. Hip.

(8) Art. 55, L. Hip.

inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de algún requisito subsanable (1) ó *por imposibilidad del Registrador* (2).

Noveno. *El que en cualquier otro caso tuviere derecho á exigir anotación preventiva conforme á lo dispuesto en la ley* (3).

(1) Al tratar de la *suspensión y denegación* de las inscripciones, se expone la doctrina relativa á las faltas subsanables é insubsanables.

(2) Núm. 8.º, art. 42, L. Hip. — Se entiende imposibilitado el Registrador:

1.º *Por falta de índices.*—Si el día señalado para que empiece á regir la ley no estuviere concluidos los índices con arreglo á lo prescrito en el art. 48 del R. D. de 31 de Enero último, y los Registradores no pudieren inscribir por la *imposibilidad* de conocer y consignar las cargas que pesen sobre las fincas ó derechos sujetos á inscripción, extenderán, con arreglo al párr. 8.º del art. 42 de la ley Hipotecaria, anotaciones preventivas. (Art. 1.º, R. D. 30 Julio 1862.)

Los Registradores que no hubieren completado, reformado ó hecho de nuevo, si hubiere sido necesario, los índices existentes en los Registros de las respectivas Contadurías de hipotecas, deberán verificarlo en el término de sesenta días, contados desde la publicación de la ley; y si no lo cumplieren, será esta falta un motivo suficiente para poder acordar la remoción del cargo de Registrador. Durante el referido término de los sesenta días continuarán los Registradores expresados en el párrafo anterior haciendo anotaciones preventivas por falta de índices, con sujeción á las disposiciones vigentes al publicarse la ley. El término de los sesenta días podrá prorrogarse por el Gobierno respecto de los Registradores que justifiquen imposibilidad material de cumplir lo dispuesto en el párrafo anterior. (Art. 413, L. Hip.)

Pueden consultarse además sobre esta materia la R. O. de 15 de Diciembre de 1862 y la de 7 de Septiembre de 1871.

2.º *Por consulta.*—Cuando dude el Registrador acerca de la inteligencia y ejecución de la ley ó de los Reglamentos para aplicarla, consultará con el Presidente de la Audiencia ó con el del Tribunal del partido; y siempre que la duda que dé lugar á la consulta del Registrador impida extender algún asiento principal en el Registro de la Propiedad, se hará una anotación preventiva. (Arts. 276 y 277, L. Hip.)

3.º *Por pérdida y destrucción de los libros del Registro.*—Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente á consecuencia de la pérdida y destrucción de los libros del Registro, se anotarán preventivamente con arreglo al núm. 8.º del art. 42 de la ley Hipotecaria. (Art. 2.º, L. 15 Agosto 1873.)

(3) Núm. 9.º, art. 42, L. Hip. — Se encuentran incluidos en esta prescripción legal los casos siguientes:

1.º Cuando, denegada la inscripción, el interesado propusiere demandante los Tribunales para que se declare la validez del título ó de la obligación. En este caso podrá pedir anotación preventiva de la demanda. (Párr. 2.º, art. 66, L. Hip.)

2.º Cuando queriendo el heredero inscribir á su favor los bienes hereditarios en las condiciones que señala el párr. 1.º del art. 49 de la ley, y algunos de los legatarios no fuere persona cierta. En este caso el Juez mandará hacer anotación preventiva de su legado, bien á instancia del mismo heredero ó de otro interesado, ó bien de oficio. (Párrafo 3.º, art. 49, L. Hip.)

3.º Cuando el heredero solicitare la inscripción á su favor de los bienes hereditarios dentro de los ciento ochenta días siguientes á la muerte del testador, podrá anotar preventivamente dicha solicitud.

4.º Cuando, admitida la demanda de indemnización contra un Registrador, no pareciere bastante para asegurar su importe el de la fianza. En este caso, deberá el Tribunal decretar, á instancia del actor, una anotación preventiva sobre los bienes del Registrador. (Art. 328, L. Hip.) También son casos de anotación preventiva, por ejemplo, el de la demanda de separación de bienes de los cónyuges si recayere sobre bienes inmuebles (Art. 1.437, Cód. civ.); y el de la calidad de reservables de los inmuebles respecto de

El que á la publicación de la ley Hipotecaria (1) tuviera adquirido algún derecho de los que se pueden anotar preventivamente, según lo dispuesto en los núms. 1.º, 2.º, 4.º, 5.º y 7.º del art. 42, podía pedir su anotación en el plazo de ciento ochenta días (2), y la que obtuviere surtiría efecto desde la fecha en que debería tenerlo el acto anotado, con arreglo á la legislación anterior, ó desde su fecha si no se hizo en dicho plazo y su prórroga (3).

La denominación de *anotaciones preventivas* ha venido á sustituir á la antigua de *hipotecas judiciales*.

Por lo mismo que la hipoteca judicial no emana de la voluntad del dueño de la cosa hipotecada, debe restringirse la facultad de los particulares para pedirla y la del Juez para decretarla. Sólo puede justificarse la coartación del derecho de propiedad cuando tenga por objeto la protección de otros derechos no menos atendibles, ó la necesidad de adoptar precauciones que impidan al deudor ó litigante hacer imposible en su día el cumplimiento de una sentencia ejecutoria ó constituirse en insolvencia.

Además de las anotaciones preventivas que exige el curso de los procedimientos judiciales, se necesitan otras que tiendan á asegurar ciertos derechos reales ya existentes, pero que no se hallan en el caso de ser *inscritos*, bien porque no son aún definitivos, ó bien porque su verdadera importancia no está aún

los que, como sujetos á reserva, debe inventariar el viudo ó viuda al repetir matrimonio. (Art. 977, Cód. civ.)

5.º Cuando antes de inscribir la posesión de una finca se encontrare algún asiento de adquisición de dominio no cancelado que esté en contradicción con el hecho de la posesión justificada. En este caso se suspenderá la inscripción y se hará anotación preventiva si la solicita el interesado. (Párr. 2.º, art. 402, L. Hip.)

6.º Cuando decretado el embargo de bienes inmuebles no constare inscrita su propiedad á favor del considerado como dueño, se suspenderá la anotación del embargo, y en su lugar se tomará anotación preventiva de la suspensión del mismo. (Regla 2.ª, art. 42, Reg.)

7.º Cuando no aparezca inscrito el dominio del inmueble transmitido ó gravado á favor del constituyente ó transmitente, no estándolo á favor de otro, si no consta la fecha de la adquisición por ser ésta posterior á 1.º de Enero de 1863. En este caso se suspenderá la inscripción solicitada, tomándose anotación preventiva si lo pide el que presentó el título. (Art. 20, L. Hip.)

8.º Cuando el título presentado para inscribir bienes de dote estimada no fuera bastante para hacer de oficio la inscripción hipotecaria á favor de la mujer, se suspenderá una y otra inscripción, tomando de ambas la anotación preventiva que proceda. (Art. 174, L. Hip.)

9.º Cuando se pretenda suplir alguna circunstancia necesaria para la inscripción de un documento antiguo, ó sea otorgado antes del 25 de Diciembre de 1862, y el Registrador sospechare que en la subsanación de esa falta se había cometido delito de suplantación ó falsedad, podrá, bajo su responsabilidad, suspender la inscripción del precitado documento, anotándolo preventivamente, y esta anotación subsistirá hasta que se termine el procedimiento criminal que incoe, y según el resultado de éste se cancelará ó convertirá en inscripción. (Reglas 8.ª, R. O. de 6 de Octubre de 1867.)

(1) Vigente desde 1.º de Enero de 1871.

(2) Señalados por el art. 389 y prorrogados hasta fin de Diciembre de 1872 por la ley de 3 Julio de 1871.

(3) Art. 393, L. Hip.

determinada. Este es el fundamento de las anotaciones preventivas á favor de los legatarios y de los acreedores refaccionarios.

Respecto al legatario. Desde luego se comprende que la facultad de pedir la anotación preventiva sólo se debe dar al legatario que no tiene el derecho de provocar el juicio de testamentaria. El legatario de parte alicuota, más que legatario puede considerarse como heredero; su condición es parecida en muchas cosas á la de éste, y con el derecho que tiene de salvar sus legítimos intereses, impetrando la intervención de la autoridad judicial, está suficientemente garantido. La protección de la ley sólo, pues, debe venir en auxilio del que carezca de aquel derecho. Cuando la cosa legada es determinada é inmueble, con arreglo á los principios del Derecho, la propiedad pasa al legatario, desde el momento en que expira el testador; el heredero es el que tiene que entregarla, pero sin que por ello pueda decirse que ni un solo momento ha estado la cosa en su dominio. Esto supuesto, mientras llega el caso de que la tradición se verifique, justo es por lo menos que tenga derecho el dueño á impedir que la cosa se enajene á un tercero que, por tener inscrito un derecho y ser adquirente de buena fe, pueda después defenderse con éxito de la reivindicación. Lo que se dice del legatario de bienes inmuebles es aplicable, por identidad de razón, al legatario de créditos ó pensiones, consignados sobre bienes raíces también, porque tiene sobre ellos un verdadero derecho real.

No es esta regla aplicable exactamente al legatario de género, aunque lo sea su espíritu. El legatario de *género* no tiene una acción real en virtud de la cual pueda reivindicar una cosa *determinada* de la herencia; tiene sólo una acción personal, por la cual puede obligar al heredero á que cumpla con la voluntad del testador; pero si bien esto es cierto, también lo es que nuestro antiguo Derecho, adoptando la innovación introducida por Justiniano, ha constituido como garantía de la obligación personal del heredero una hipoteca tácita en todos los bienes hereditarios. Justo es, pues, que con una anotación preventiva ponga á salvo su derecho el legatario, ya lo sea de bienes *muebles determinados*, de *género* ó de *cantidad*, ya de bienes *inmuebles*, de las dilapidaciones ó fraudes de un heredero poco respetuoso á la memoria de su favorecedor. Mas esto debe entenderse sin perjuicio del que tenga un derecho preferente sobre cosa determinada; por esto ha añadido la ley que el legatario de *género* ó *cantidad* no pueda exigir anotación sobre bienes inmuebles legados especialmente á otro, lo que equivaldría á anular la transmisión en éstos del dominio que aquélla establece á su favor, y que después de obtenida la anotación tampoco tengan derecho á impedir que otro legatario obtenga igual beneficio dentro del plazo concedido á todos.

Respecto al refaccionario. Si digno es de ser considerado como hipotecario el crédito del que da su dinero para la construcción ó reparación de un edificio, después de invertirse en la obra toda la cantidad convenida, aun en el caso de que expresamente no se haya pactado la hipoteca, digno es también de ser considerado como hipotecario por las cantidades que parcialmente vaya anticipando mientras dure la edificación, concediéndole al efecto el derecho de exigir una anotación preventiva sobre la finca refaccionada por las cantidades que hubiere anticipado.