

cera persona, sin hacer declaración alguna en cuanto al dominio en favor de ésta, no infringe la jurisprudencia según la cual, para que prospere la acción reivindicatoria, es indispensable demostrar cumplidamente el dominio sobre la cosa determinada que se trata de reivindicar (1).

Consentida dicha inscripción por el heredero, no puede impugnarse por quien de él trae causa (2).

La inscripción no es obligatoria, y en tal sentido no está sujeta á plazos, si bien la omisión de ese acto puede causar perjuicios en algunos casos, lo que no acontece cuando no se trata de un derecho inscrito por un tercero en consecuencia de otro anterior, no llevado al Registro, sino de una compra-venta que vale y transmite el dominio sin esa condición externa enfrente de un embargo posterior acordado en juicio ejecutivo, que según el núm. 2.º, art. 50 de la ley Hipotecaria de Cuba, debe hacerse en bienes efectivos del deudor, y según el 52 de la misma, solamente tiene eficacia respecto de créditos contraídos con posterioridad (3).

El art. 29 de la ley Hipotecaria prescribe que surtirá efecto contra tercero el dominio ó cualquier derecho real que se mencione expresamente en las inscripciones ó anotaciones preventivas, aunque no consignado en el Registro, por medio de una inscripción separada y especial; y aunque en el párrafo segundo del mismo artículo se añade que lo dispuesto en el primero se entenderá sin perjuicio de la obligación de inscribir especialmente los referidos derechos, no quita á la simple mención los efectos contra tercero, pues no lo dice, y además el artículo no tendría sentido ó sería contradictorio (4).

La sentencia que por haberse inscrito en el Registro de la Propiedad la adquisición de una línea férrea atribuye á dicho título eficacia bastante á enervar la acción reivindicatoria y la negativa de servidumbre ejercitadas por el actor, interin éste no pida y obtenga previamente su nulidad, infringe los arts. 23 á 25 y 33 de la ley Hipotecaria si no habiendo intervenido el demandante ni sus causahabientes en ninguno de los actos que dieron por resultado la concesión de la línea y sus transmisiones sucesivas, no han podido tales actos crear entre ambas partes litigantes alguno de los vínculos de derecho que es preciso desatar previamente para que prosperen las acciones que de su nulidad se deriven (5).

Son cosas distintas la eficacia de la obligación que nace de un contrato y el derecho real que se crea por la convención, y para que produzca todos los efectos jurídicos ha de inscribirse en el Registro respectivo de la propiedad en el tiempo, en la forma y por los procedimientos que previene la ley (6).

La limitación que pone el art. 23 de la ley Hipotecaria en su párrafo segundo, á los efectos de la inscripción de bienes hereditarios, es sólo con relación á los que puedan alegar algún derecho anterior sobre los mismos (7).

(1) Sent. 18 Abril 1888.

(2) Idem íd.

(3) Sent. 14 Noviembre 1888.

(4) Sent. 22 Mayo 1889.

(5) Sent. 18 Abril 1892.

(6) Sent. 10 Junio 1892.

(7) Sent. 4 Octubre 1893.

Según el art. 35 de la ley Hipotecaria, el término de la prescripción empieza á correr desde la fecha de la inscripción de los respectivos títulos (1).

Si bien el art. 23 de la ley Hipotecaria establece en su segundo párrafo que la inscripción de los bienes inmuebles y derechos reales adquiridos por herencia ó legado no perjudicará á tercero si no hubieren transcurrido cinco años desde la fecha de la misma, también lo es que, tratándose de la demanda entablada por los aspirantes á una herencia para la nulidad de enajenaciones de bienes de la misma, verificadas por un supuesto heredero de confianza, ni éste ni aquéllos son terceros sino respecto de otros, y por tanto, no puede aplicárseles el mencionado artículo y tampoco el 34 de la propia ley (2).

El art. 23 de la ley Hipotecaria no autoriza la validez de aquellos contratos que, de conformidad con otros artículos de la misma ley y de la legislación civil, pueden ser anulados ó rescindidos (3).

La disposición del párrafo 2.º del art. 23 de la ley Hipotecaria presupone necesariamente que sea legítima la adquisición de los bienes por herencia ó legados, y no puede constituir título de dominio el hecho de que en unas particiones, por la sola voluntad ó apreciación de los que las practican, se incluya un inmueble como perteneciente al finado, y se adjudique á sus herederos, con lo cual, si se admitiese, vendría á autorizarse la usurpación por tan fácil medio de la propiedad ajena (4).

En los arts. 23 y 24 de la ley Hipotecaria se establece que los títulos no inscritos en el Registro no perjudicarán á tercero, y que los actos ó contratos á título oneroso, otorgados por persona que aparezca con derecho en el Registro, no se invalidarán, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito ó de causas que no resulten claramente del Registro mismo (5).

Todos los títulos que constituyan ó modifiquen derechos reales, como lo son las servidumbres, para que perjudiquen á tercero, deben inscribirse en el Registro de la Propiedad á tenor de los arts. 2.º y 23 de la ley Hipotecaria, y según disposición especial del art. 35 cuando el título es la prescripción, para que perjudique á tercero es preciso que estén inscritos el justo título ó la simple posesión en que se funde (6).

El art. 27 del Código de Comercio mantiene, con relación á las mujeres de los comerciantes, los principios de la ley Hipotecaria, por lo que toca á los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles ó derechos reales sobre los mismos, cuando la inscripción es anterior al nacimiento de los créditos concurrentes, modificándolos cuando es posterior á ellos, porque entonces recobra su imperio la regla general en dicho artículo consignada, según la que las escrituras dotales y las referentes á bienes parafernales de la mujer del comerciante, no inscritas en el Registro mercantil, pierden

(1) Sent. 12 Junio 1894.

(2) Sent. 17 Marzo 1896.

(3) Idem íd.

(4) Sent. 31 Marzo 1896.

(5) Sent. 24 Noviembre 1896.

(6) Sent. 9 Diciembre 1897.



todo derecho de prelación sobre los demás créditos, sin distinción de clases ó categorías (1).

El art. 396 de la ley Hipotecaria no prescribe en absoluto que se rechacen en juicio los títulos relativos á actos y contratos inscribibles cuando no se haya llenado respecto de ellos la formalidad de la inscripción, sino sólo aquellos con que se intenta perjudicar á un tercero, entendiéndose por éste, en el sentido de la misma ley, la persona que sobre las fincas ó derechos que se litigan tuviere inscritos con anterioridad sus títulos (2).

**43. EFECTOS ESPECIALES DE LA INSCRIPCIÓN.**—*En cuanto á los actos ó contratos nulos, con arreglo á las leyes.*—La sentencia que declara la nulidad de una escritura en virtud de título inscrito con anterioridad, no infringe lo dispuesto en el art. 34 de la ley Hipotecaria (3).

Por el art. 34 de la ley Hipotecaria ha sido modificada la ley 7.<sup>a</sup>, tít. 15, Partida V, según la cual son revocables á instancia de los acreedores las enajenaciones de todos sus bienes hechas por los deudores, después de haber sido éstos condenados en juicio al pago de sus deudas (4).

Si bien conforme al art. 33 de la ley Hipotecaria, vigente al tiempo en que tuvieron lugar los contratos, cuya nulidad se pidió en la demanda, la inscripción no convalida los actos ó contratos inscritos que sean nulos con arreglo á las leyes, los demandados se hallan en el caso de excepción del art. 34 si resulta que contrataron con la persona que en el Registro aparecía con derecho para gravar los bienes que hipotecaba, y no obsta que al verificarlo fuese su estado civil distinto del que tenía al hacer la inscripción de propiedad, porque la ley no estima esta circunstancia como causa bastante para privar á terceros interesados por título oneroso de la garantía legal que les daba el Registro (5).

En conformidad al art. 33 de la ley Hipotecaria, la inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes (6).

No infringe la sentencia los arts. 34 y 30 de la ley Hipotecaria; porque si bien es cierto que se inscribieron en el Registro los documentos á que el recurrente se refiere, no lo es menos que con anterioridad á ellos se hallaban también registrados los que acreditan la propiedad del terreno litigioso á favor de los colitigantes, cuya nulidad no se ha pedido; y, por tanto, al declarar la Sala, en virtud del precepto del art. 33, la de la partición celebrada, en cuanto indebidamente comprendió dicho terreno y la de las ventas y transmisiones sucesivas, lo ha hecho por causas que aparecen del mismo Registro de la Propiedad y atemperándose al art. 34 que se supone infringido; no habiéndolo sido tampoco el 30 por no ser cierto, como se sostiene, que sólo por las causas expresadas en él sean nulas las inscripciones, puesto que éstas no convalidan los

(1) Sent. 13 Junio 1898.

(2) Sents. 17 Mayo y 14 Diciembre 1893.

(3) Sent. 19 Mayo 1873.

(4) Sent. 6 Noviembre 1873.

(5) Sent. 2 Marzo 1881.

(6) Sent. 19 Enero 1882.

actos nulos con arreglo á las leyes, y declarada su nulidad procede la de la inscripción (1).

No infringe los arts. 34 y 35 de la ley Hipotecaria vigente en 30 de Noviembre de 1869 la sentencia que declara nula y sin efecto, respecto de tercero que acredita su derecho de dominio sobre un caudal de aguas, la escritura de aquella fecha, y por la cual el vendedor, sin otro título que el de inscripción hecha en 1863 de la correspondiente información posesoria, las enajene, porque el artículo 34, como el mismo determina, no es aplicable al título inscrito con arreglo á lo prevenido en el 397 de la mencionada ley, ó sea la información posesoria (2).

Correspondiendo la fecha del referido contrato al período de transición del antiguo al nuevo sistema hipotecario, nada significaba que el legítimo dueño de las aguas no hubiera inscrito su derecho, porque estaba todavía en posibilidad de hacerlo antes de expirar las diversas prórrogas del art. 34 (3).

En el citado caso, una vez demostrada la nulidad de escritura de venta, no podía convalidarse por la inscripción de la misma (4).

Inscrito en el Registro de la Propiedad el contrato fundamento de la demanda y estimada ésta por sentencia firme, no puede prosperar, por ser contraria á los artículos 127 y 128 de la ley Hipotecaria, la petición que se dirige á obtener la nulidad de la inscripción del gravamen cuando se trata de hacer efectivos los derechos declarados por el fallo que sirve de base al acreedor para exigir al tercero le satisfaga el crédito reconocido y no atendido por el deudor expresamente requerido con tal objeto (5).

Si bien es cierto que los actos ó contratos nulos no se convalidan por su inscripción en el Registro de la Propiedad, según lo declara el art. 33 de la ley Hipotecaria, también lo es que los efectos de esa declaración no perjudican en todo caso á terceras personas, porque, conforme á lo dispuesto en el siguiente artículo 34, los actos ejecutados y los contratos celebrados por quien aparezca en el Registro con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidan en cuanto á los que con él hubieren contratado por título oneroso, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito ó de causas que no resulten claramente del mismo Registro (6).

La inscripción de los títulos de dominio en el Registro no afecta á su contenido, ni por tanto los modifica, dándoles en perjuicio de tercero la validez y eficacia de que carezcan (7).

Es nulo el contrato verificado con dolo y en fraude de acreedores, y en este concepto no le son aplicables los arts. 34, 36 y 37 de la ley Hipotecaria, y sí el 33, que dispone que la inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes (8).

(1) Sent. 10 Diciembre 1886.

(2) Sent. 27 Marzo 1888.

(3) Idem íd.

(4) Sent. 27 Marzo 1888.

(5) Sent. 9 Febrero 1892.

(6) Idem íd.

(7) Sent. 18 Abril 1892.

(8) Sent. 10 Junio 1892.



Infringe el art. 34 de la ley Hipotecaria, que define y regula los derechos del tercer poseedor que adquiere de persona que en el Registro aparezca con derecho para enajenar, y cuyo título se resuelva por otro anterior no inscrito, la sentencia declaratoria de la nulidad de títulos comprendidos en alguna de las excepciones que con respecto al precepto general del art. 33 contiene el 34 (1).

Con arreglo á lo establecido en la ley Hipotecaria, la inscripción no convalida los actos ó contratos nulos (2).

No es aplicable la excepción contenida en el art. 34 de la ley Hipotecaria cuando del Registro resulta la nulidad del contrato en cuestión (3).

Si bien el art. 33 de la ley Hipotecaria establece que la inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes, dispone el artículo 34 que los que se ejecuten ú otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto á los que con ella hubiesen contratado por título oneroso, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito, ó de causa que no resulte claramente del Registro (4).

Si bien el sentido y espíritu del art. 34 de la ley Hipotecaria no es tan absoluto que autorice, según repetida jurisprudencia del Tribunal Supremo, para considerar como tercero á quien adquiere un inmueble á sabiendas de las cargas que sobre él pesan, aun cuando del Registro no aparezcan, porque en este supuesto falta el fundamento y razón de la ley para que á este conocimiento se le pueda atribuir dicha trascendencia legal sin desvirtuar el precepto terminante de la ley Hipotecaria, es preciso que se revele en actos propios del adquirente ó en hechos cuya significación no pueda desconocerse, demostrativos de su asentimiento (5).

Los efectos del art. 33 de la ley Hipotecaria no son extensivos, según el 34, al tercero por los actos ó contratos que otorgue con persona que del Registro aparezca con derecho para ello (6).

Según el art. 33 de la ley Hipotecaria, la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo á las leyes, y no es aplicable la excepción contenida en el párrafo primero del art. 34, si en la escritura de venta se consignaban las cláusulas del testamento, de modo que el vendedor no aparecía en el Registro como persona que tuviera facultad para enajenar los bienes, y si resultaba claramente la causa que podía resolver y anular su derecho (7).

La sentencia declaratoria de la nulidad de un contrato de compra-venta simulado no infringe el art. 34 de la ley Hipotecaria si el recurrente intervino en el contrato y tuvo parte directa en la simulación, no pudiendo considerársele como tercero para los efectos de dicho artículo, y hallándose además comprendido en los casos 2.º y 3.º del 41 de la misma ley (8).

(1) Sent. 12 Junio 1894.

(2) Sent. 31 Marzo 1896.

(3) Sent. 5 Mayo 1897.

(4) Sent. 28 Junio 1897.

(5) Sent. 29 Septiembre 1897.

(6) Sent. 16 Noviembre 1897.

(7) Sent. 16 Marzo 1894.

(8) Sent. 26 Marzo 1894.

**44. EFECTOS ESPECIALES DE LA INSCRIPCIÓN.**—*En cuanto á las acciones rescisorias y resolutorias.*—La ley 7.ª, tit. 15, Part. V, ha sido reformada, aunque conservándose sus disposiciones esenciales por los arts. 36 y siguientes y 41 de la ley Hipotecaria, respecto al adquirente que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos (1).

Al no considerar fraudulento un contrato de venta de un inmueble, no se infringen los arts. 39 y 41 de la ley Hipotecaria si resulta que aquel contrato no es la segunda enajenación á título gratuito á que se refiere el caso 1.º, número 2.º del art. 37 (2).

El art. 39 de la ley Hipotecaria declara que es enajenación á título gratuito hecha en fraude de acreedores aquella en que no media precio, ni su equivalente, ni obligación preexistente y vencida (3).

Si la acción ejercitada por el demandante para la rescisión de una venta es personal, sin que haya adquirido ningún derecho real sobre la cosa vendida, por lo que se denegó la inscripción en el Registro de la Propiedad del título que le transmitió el derecho á percibir los plazos no satisfechos desestimando la demanda, no se infringen los arts. 37 y 38 de la ley Hipotecaria, porque al disponer el art. 38, en su causa tercera, que no se rescindirán los contratos por no haberse pagado todo ó parte del precio de la cosa vendida, si no consta en la inscripción haberse aplazado el pago, no establece el principio absoluto de que siempre que se inscriba el aplazamiento del pago proceda la rescisión, sino que, dejando intacto el derecho sobre esta materia, determina que nunca puede tener lugar la rescisión contra tercero por no haberse pagado el precio de la venta, si no consta en el Registro la circunstancia rescisoria (4).

El art. 34 de la ley Hipotecaria no favorece á los que contratan con personas que en el Registro aparecen con derechos inciertos y limitados por condiciones resolutorias, que por el transcurso del tiempo ó por otro medio legal no han perdido su eficacia (5).

Conforme al art. 109 de la ley Hipotecaria, pueden gravarse y enajenarse los bienes sujetos á condiciones resolutorias, quedando á salvo los derechos de los interesados en ella (6).

No probándose que el otorgante de una escritura de préstamo hipotecario haya sido cómplice de actos verificados por el prestatario en el fraude de acreedores, ni constando del Registro nada que pudiera inducirle á sospechar tal circunstancia, se encuentra aquél en la situación de tercero, contra el que no se dan acciones rescisorias ni resolutorias, conforme á los arts. 37, 39 y 40 de la ley Hipotecaria; y estimándolo así la Sala sentenciadora, no infringe dichos preceptos, ni los arts. 1.291, 1.297 y 1.857 del Código civil (7).

**45. TERCERO SEGÚN LA LEY HIPOTECARIA.**—Según el art. 27 de la ley

(1) Sent. 11 Febrero 1875.

(2) Sent. 7 Mayo 1880.

(3) Sent. 21 Noviembre 1878.

(4) Sent. 8 Enero 1874.

(5) Sent. 6 Febrero 1882.

(6) Sent. 30 Abril 1897.

(7) Sent. 31 Diciembre 1897.



Hipotecaria, se considera como tercero aquel que no ha intervenido en el acto ó contrato inscrito, y es menester, para que merezca aquel concepto, que el derecho real que trata de adquirir se halle inscrito á favor del que lo enajena (1).

Si no consta que las fincas afectas á una servidumbre de paso, vendidas por su hermano al recurrente, se hubiesen inscrito á favor de aquél, y éste funda su derecho en el título de compra-venta en virtud del cual se inscribieron como libres de gravámenes las fincas compradas, no puede considerársele como tercero; y, por lo tanto, esta inscripción no enerva el derecho del vendedor, declarado en la sentencia firme recaída en el pleito seguido á instancia de la causante del vendedor (2).

El principio general del art. 34 de la ley Hipotecaria, de que la capacidad del otorgante, según conste en el Registro de la Propiedad, es garantía de la validez de los derechos reales adquiridos por tercero, por efecto de la disposición de la ley de 8 de Octubre de 1861 del mismo art. 34 y de los 389, 391 y 393 de los Reales decretos de 29 de Diciembre de 1863 y de 19 de Diciembre de 1865, y de los arts. 389, 391 y 393 de la ley de 21 de Diciembre de 1869, quedó en suspenso hasta ciento ochenta días después de la fecha en que esta última principio á regir, que fué en 1.º de Enero de 1871 (3).

Siendo uno de los principales fundamentos y objetos de la ley Hipotecaria el de la publicidad de las cargas ó gravámenes que afectan á la propiedad inmueble para que nadie sea responsable de los que ignore, es indudable que con arreglo á dicha ley no puede considerarse como tercero al que, si bien no intervino en el acto ó contrato inscrito, tuvo perfecto conocimiento al adquirir la finca por él poseída de las cargas impuestas sobre ella, doctrina que está de acuerdo con los principios de Derecho, según los cuales no cabe impugnar aquello que se aceptó sin protesta ó que expresa ó tácitamente se consintió (4).

Tiene la consideración de tercero respecto de una escritura quien no interviene en ella (5).

Negando el valor, respecto de tercero, de una antigua inscripción de hipoteca especial hecha con la determinación suficiente de los bienes gravados, según su naturaleza y situación, se infringen las leyes 17, tit. 11, Part. IV; 6.ª, tit. 13, Partida V, y 1.ª, 2.ª y 3.ª, tit. 16, lib. x de la Nov. Rec. (6).

Así la ley Hipotecaria como las anteriores reconocen el carácter de tercero, respecto de las particiones de bienes hereditarios, á quien no tiene en ellas intervención (7).

Estimándolo así la Sala sentenciadora, no infringe el art. 65 de la ley Hipotecaria, en el concepto de atribuir eficacia contra tercero á una anotación preventiva de que se hubiese tomado razón en un Registro de la Propiedad distinto

- (1) Sent. 30 Abril 1881.
- (2) Idem íd.
- (3) Sent. 18 Noviembre 1884.
- (4) Sent. 8 Octubre 1885.
- (5) Sent. 27 Junio 1887.
- (6) Sent. 27 Enero 1888.
- (7) Sent. 3 Julio 1888.

de aquel en que sería procedente hacer las inscripciones relativas al inmueble afecto al pago de la cantidad objeto de la demanda anotada (1).

Es doctrina repetidamente declarada en varias sentencias, que no puede considerarse como tercero, para los efectos de la ley Hipotecaria, al que, si no intervino en el acto ó contrato inscrito, tuvo conocimiento al adquirir la finca por él poseída de las cargas impuestas sobre ella, ya que uno de los principales fundamentos y objetos de dicha ley es el de la publicidad de las cargas que afectan á la propiedad inmueble, para que nadie sea responsable de las que ignore, y no cabe alegar ignorancia de aquello de que se tiene perfecto conocimiento (2).

No puede calificarse de tercero, para los efectos de lo dispuesto en los artículos de la ley Hipotecaria 2.º, 13, 23, 25, 27 y 35, al que, si bien no intervino en el acto ó contrato inscrito, tuvo, no obstante, conocimiento, al adquirir la finca por él poseída, de las cargas que sobre ella gravitaban (3).

El art. 35 de la ley Hipotecaria se concreta á terceros que tengan inscrito su derecho, que es únicamente á quienes la ley garantiza (4).

Es doctrina legal que cuando la existencia de un derecho real consta en los libros del Registro, no puede disfrutar de los beneficios de tercero el comprador ó poseedor de la finca, que pudo enterarse y tener cabal conocimiento del gravamen (5).

Los terceros á que se refiere el art. 25 de la ley Hipotecaria son únicamente aquellos que sobre las fincas ó derechos acerca de los que se litiga tienen inscritos con anterioridad sus respectivos títulos (6).

Son doctrinas declaradas por el Tribunal Supremo, entre otras sentencias, en la de 17 de Mayo de 1898, que los terceros á que se refiere el art. 25 de la ley Hipotecaria son únicamente aquellos que sobre las fincas ó derechos objeto del litigio tienen inscritos con anterioridad sus respectivos títulos, y que la prescripción del art. 396 de la propia ley, según la cual deben rechazarse en juicio los títulos sujetos á inscripción no inscritos, se limita ó contrae á los que perjudiquen á tercero en el sentido que tiene esta palabra dentro de nuestro sistema hipotecario (7).

**46. INSCRIPCIÓN DE OBLIGACIONES CONTRAÍDAS Y NO INSCRITAS Ó INSCRITAS ANTES DEL 1.º DE ENERO DE 1863.**—Hay que estimar el valor legal de los documentos hipotecarios anteriores á la promulgación de la ley Hipotecaria, con arreglo á la legislación del tiempo en que se otorgaron (8).

Siendo un gravamen positivo y real y una verdadera carga en la finca hipotecada la cesión de sus rentas, debió tomarse razón de la escritura en la Conta-

- (1) Sent. 6 Julio 1888.
- (2) Sent. 11 Enero 1895.
- (3) Sent. 7 Febrero 1896.
- (4) Sent. 24 Noviembre 1896.
- (5) Sent. 13 Febrero 1897.
- (6) Sent. 17 Mayo 1898.
- (7) Sent. 12 Diciembre 1898.
- (8) Sent. 16 Marzo 1869.



duria de hipotecas, sin cuyo requisito no produce efecto, según la ley 3.<sup>a</sup>, tít. 16, libro x, de la Nov. Rec. (1).

Las anotaciones hechas en las antiguas Contadurías de hipotecas no convalidaban los actos nulos en perjuicio de terceros, que podrían impugnarlos á pesar de la inscripción, según la legislación anterior á la hipotecaria de 1.<sup>o</sup> de Enero de 1863 (2).

No infringe lo dispuesto en el art. 411 de la ley Hipotecaria la sentencia que concede á una inscripción hecha en la antigua Contaduría de hipotecas los efectos que le correspondían según la legislación anterior al 1.<sup>o</sup> de Enero de 1863, cuya disposición no se modificó por el art. 307 del Reglamento de 29 de Octubre de 1870, pues este precepto, por ser reglamentario, caso de hallarse en oposición con dicho artículo de la ley, no podría prevalecer ante ésta, en la parte sustantiva y reguladora de los derechos que emanan de las inscripciones anteriores y posteriores á la nueva legislación hipotecaria (3).

**47. CASOS LEGALES DE ANOTACIÓN PREVENTIVA.**—Las palabras *bienes del deudor* empleadas en el núm. 2.<sup>o</sup> del art. 42 de la ley Hipotecaria, limitan los efectos de su disposición á los bienes raíces embargados que realmente pertenezcan al deudor, dejando á salvo el derecho de cualquier persona cuyos bienes hubieren sido incluídos indebidamente en el embargo (4).

Las leyes 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> del tít. 16, lib. x, de la Nov. Rec., que se refieren al establecimiento del oficio de hipotecas en las cabezas de partido y tomas de razón de la constitución de los censos, de los contratos de compra y otros análogos, están derogadas por la vigente ley Hipotecaria (5).

**48. EFECTOS GENERALES DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**—La disposición del art. 71 de la ley Hipotecaria se refiere á las enajenaciones ó gravámenes de bienes inmuebles que se hagan después de haber sido anotados preventivamente á favor de otra persona (6).

El art. 71 de la ley Hipotecaria, si bien concede validez á los traspasos de fincas anotadas, ha de ser sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotación (7).

Con arreglo á la legislación anterior, á la ley Hipotecaria y á la jurisprudencia del Supremo, las hipotecas judiciales, lo mismo que las anotaciones preventivas de dicha ley, establecidas como éstas para asegurar la ejecución de una sentencia, llevan necesariamente consigo la prohibición de enajenar las fincas hipotecadas ó anotadas, en perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se hubiere hecho la anotación; así como un embargo practicado judicialmente y con las formalidades debidas lleva consigo la prohibición de enajenar la finca embargada sin conocimiento y autorización del Juzgado que lo decretó (8).

(1) Sent. 17 Marzo 1893.

(2) Sent. 1.<sup>o</sup> Junio 1896.

(3) Idem id.

(4) Sent. 5 Enero 1876.

(5) Sent. 10 Junio 1892.

(6) Sent. 17 Junio 1875.

(7) Sents. 22 Enero 1879, y 30 Diciembre 1876.

(8) Sent. 14 Noviembre 1874.

Como la anotación preventiva no varía la naturaleza del crédito para cuya seguridad se hace, tiene éste que sujetarse, cuando concurre con otros créditos, á las leyes que regulan la preferencia entre los mismos, no siendo posteriores á la anotación (1).

La anotación preventiva, con arreglo á los arts. 10 y 11 de la ley repetida, cuando se convierte en inscripción definitiva, produce los efectos de que ésta se estime realizada en la fecha de aquélla, y de que las enajenaciones ó gravámenes de los bienes anotados no perjudiquen el derecho de la persona que la obtuvo (2).

No infringe el art. 71 de la ley Hipotecaria y la doctrina de que los bienes inmuebles anotados pueden ser enajenados, pero sin perjuicio de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotación, la sentencia que acuerda el alzamiento y cancelación del embargo de una finca anteriormente al mismo hipotecada en favor de un acreedor de su dueño, y á instancia de éste, con posterioridad al mencionado embargo vendida judicialmente, porque las anotaciones preventivas no lastiman los derechos de terceras personas, pudiendo, con arreglo á los artículos 44, 105 y otros de la misma ley, y al 1.154 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento civil, perjudicarse dichas anotaciones por la venta del predio á que se refieren, cuando son posteriores á la inscripción del derecho real que ha sido causa de la enajenación (3).

Según el art. 70 de la ley Hipotecaria, sólo puede perjudicar el derecho del acreedor hipotecario una anotación preventiva en el caso de convertirse en inscripción definitiva, surtiendo ésta sus efectos desde la fecha de la anotación (4).

La precedente disposición no tiene lugar en el caso de no haberse anotado sobre la finca hipotecada un derecho de los que expresa el núm. 1.<sup>o</sup> del art. 42 de dicha ley (5).

El art. 71 de la ley Hipotecaria y el 101 del Reglamento dictado para su ejecución disponen: «que los bienes inmuebles ó derechos reales anotados podrán ser enajenados ó gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotación»; y que «las disposiciones relativas á la determinación previa de la cantidad de que deba responder cada finca, cuando sean varias las que se trate de hipotecar, no son aplicables á la anotación preventiva, excepto cuando se convierta en inscripción definitiva de hipoteca y grave diferentes bienes; debiendo la anotación preventiva de éstos asentarse en el registro especial de cada finca, con expresión siempre de la cuantía del crédito ú obligación (6).

Adquirida por un tercero una finca con una carga preventivamente anotada, á éste alcanzan las responsabilidades del juicio seguido con el vendedor, del cual es en este concepto sucesor (7).

(1) Sent. 5 Abril 1878.

(2) Sent. 18 Noviembre 1884.

(3) Sent. 23 Febrero 1888.

(4) Sent. 26 Octubre 1888.

(5) Idem id.

(6) Sent. 3 Junio 1892.

(7) Sent. 4 Octubre 1893.