

El art. 44 de la ley Hipotecaria sólo da preferencia respecto de los bienes anotados con relación á los acreedores que ostenten un crédito contraído con posterioridad á la anotación (1).

**49. EFECTOS ESPECIALES DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**—Las anotaciones preventivas acordadas por providencia judicial para el solo objeto de asegurar las consecuencias de un juicio, no pueden calificarse de sentencias, y menos de sentencias definitivas, porque no declaran ningún derecho, ni modifican el carácter de las obligaciones que garantizan, siendo por su propia índole y por los efectos que la ley Hipotecaria las atribuye esencialmente revocables y transitorias (2).

Las anotaciones preventivas, resultado de una providencia judicial y dirigidas únicamente á garantizar las consecuencias de un juicio, no crean ni declaran ningún derecho, ni alteran la naturaleza de las obligaciones, ni mucho menos convierten en real é hipotecaria la acción que anteriormente no tenía este carácter, ni producen otros efectos, con arreglo al art. 44 de la ley Hipotecaria, que los de que el acreedor que las obtenga sea preferido en cuanto á los bienes anotados solamente á los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad á dicha anotación (3).

Tanto por la disposición terminante del art. 44 de la ley Hipotecaria, como por la jurisprudencia con arreglo á él establecida por el Tribunal Supremo, la anotación preventiva de un embargo, resultado de una providencia judicial y dirigida únicamente á garantizar las consecuencias del juicio, no crea ni declara ningún derecho ni altera la naturaleza de las obligaciones, ni mucho menos convierte en real hipotecaria la acción que anteriormente no tenía este carácter, ni produce otros efectos que los de que el acreedor que la obtenga sea preferido en cuanto á los bienes anotados solamente á los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad á dicha anotación (4).

En tal concepto, y limitada á lo que se acaba de exponer la anotación del embargo ejecutado, no puede lastimar el derecho de dominio que sobre las fincas, objeto de la tercera, adquirió el recorrente cuatro años antes por virtud del contrato de compra-venta, cuya validez se reconoce en la sentencia recurrida; y, por consiguiente, la Sala sentenciadora, al dar preferencia á la citada anotación atribuyéndola un carácter y extensión que no tiene sobre el derecho de propiedad y absolver por ella de la demanda de tercera de dominio por aquél interpuesta, incurre en error de derecho é infringe el art. 44 y la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo (5).

No procede la nulidad de la anotación preventiva, convertida después en inscripción definitiva, de una demanda sobre pago del importe de obras de construcción de una línea férrea, si la anotación se hubiere hecho en el Registro de la propiedad en que estaba inscrita la concesión del ferrocarril sobre el cual

(1) Sent. 8 Junio 1896.

(2) Sents. 9 Mayo 1873; 20 Abril 1874; 16 Mayo 1876, y 2 Enero, 15 y 21 Febrero 1877.

(3) Sent. 20 Marzo 1874.

(4) Sents. 19 Febrero y 12 Mayo 1886.

(5) Sent. 19 Febrero 1886.

pesaba el crédito refaccionario reclamado, sin que la Compañía que reclama aquella nulidad, y á quien durante la sustanciación de la citada demanda se transfirió dicha línea férrea, formulase entonces ni en el curso del litigio reclamación alguna contra la anotación mencionada (1).

Según dispone el art. 44 de la ley Hipotecaria, el acreedor que obtenga á su favor anotación preventiva en los casos de los números 2.º, 3.º y 4.º del art. 42, 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 (2).

Las anotaciones preventivas de bienes inmuebles hechas para garantizar el resultado de un juicio no alteran la naturaleza del crédito reclamado, según tiene repetidamente establecido el Tribunal Supremo, ni impide al dueño enajenarlos ó gravarlos en conformidad al art. 71 de la ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotación (3).

La demanda judicial y la anotación consiguiente de un crédito quirografario cambia su naturaleza para los efectos de la preferencia sobre los créditos posteriores, desde el momento en que tiene dicha anotación lugar y se rige por el artículo 44 de la ley Hipotecaria (4).

Las anotaciones preventivas causadas con motivo de una demanda no hacen más que garantizar el derecho que se litiga, y por lo mismo no tiene el alcance de privar del dominio, ni aun de la posesión, al que se encuentra disfrutando el inmueble á que se refieren; y conformándose con esta doctrina, la sentencia que acuerda el desahucio solicitado por el comprador de la finca, según escritura de venta judicial otorgada en la vía de apremio de autos ejecutivos seguidos por aquél contra el primitivo dueño de la finca, y cuya nulidad tenía éste pretendida en demanda, de la que se tomó anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, no infringe los artículos 70, 71 y 82 de la ley Hipotecaria (5).

Si bien la anotación preventiva de la demanda de propiedad, á que se refiere el núm. 1.º del art. 42 de la ley Hipotecaria, exige, según el 41 del Reglamento, la oferta de indemnizar los perjuicios que de dicha anotación puedan seguirse al demandado en el caso de ser absuelto, forzoso es para que éstos sean exigibles que se prueben y se declaren en el juicio correspondiente, pudiendo quedar para la ejecución de la sentencia la liquidación de los mismos, con arreglo al artículo 928 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento civil, cuando en el pleito se probó su existencia, pero no se justificó su importancia (6).

Embargada judicialmente una finca y anotado el embargo en el Registro de la propiedad, el heredero de su dueño no puede adquirir respecto de ella más derecho que el que aquél tenía, ó sea al sobrante del precio del remate ó á librarla pagando la deuda que le afecta, porque no se comprenden en general en la

(1) Sent. 6 Julio 1888.

(2) Sents. 26 Octubre 1888, y 17 Abril 1889.

(3) Sent. 26 Octubre 1888.

(4) Sent. 17 Abril 1889.

(5) Sent. 9 Julio 1897.

(6) Sent. 21 Junio 1893.

herencia, y menos en la aceptada á beneficio de inventario, á tenor de la ley 3.<sup>a</sup>, título 33, Part. VII, las deudas ni las cosas ajenas, y porque los gravámenes y los actos traslativos de dominio posteriores á los anotaciones preventivas no perjudican á los derechos asegurados por éstas, según disposición de los artículos 70 y 71 de la ley Hipotecaria (1).

El efecto de las anotaciones preventivas de los embargos es sólo asegurar sobre los bienes anotados el pago del crédito con preferencia sobre los derechos creados con posterioridad, pero sin mejorar la naturaleza de aquél con relación á los anteriores, máxime cuando está corriendo para éstos el plazo de inscripción, y no estimándolo así la Sala sentenciadora infringe el art. 52 de la ley Hipotecaria (2).

Embargado un inmueble á las responsabilidades de un juicio ejecutivo seguido contra el dueño de aquél por un acreedor, anotado preventivamente el embargo en el Registro de la Propiedad, expresándose en la anotación el importe total del crédito reclamado, intereses y costas, y habiéndose adquirido el inmueble por un tercero con posterioridad á tales actos, es indudable que dicho tercer poseedor ó sus herederos vienen obligados, con arreglo á lo prevenido en el art. 128 de la ley Hipotecaria, á pagar lo que se adeude al acreedor ó desamparar la finca, no eximiéndoles de esta obligación, ni el hecho de que el acreedor renunciase á los efectos de la anotación del embargo, puesto que al obrar así usó de su derecho, ni los artículos 72, 73 y 119 de la misma ley, y 64, 99 y 100 del Reglamento para su ejecución, de los cuales, unos, por referirse á la inscripción de hipoteca, son inaplicables á la mencionada cuestión, y otros, lejos de contradecir, confirman los preceptos de los artículos 71 de la ley Hipotecaria y 101 del Reglamento (3).

**50. INFORMACIONES POSESORIAS Y DE DOMINIO.**—La información posesoria que sirvió para la inscripción de unos bienes en el Registro de la propiedad, es suficiente prueba de dominio mientras no se presente otra más robusta en contrario. La sentencia que así no lo estima infringe los arts. 279 al 281 de la ley de Enjuiciamiento civil (4).

Instruido un expediente posesorio en virtud de lo dispuesto en el art. 397 de la ley Hipotecaria en la forma y con las reglas establecidas en el 398, para que la oposición del que se crea con derecho á los bienes cuya inscripción se solicite mediante la información posesoria surta el efecto de suspender el curso del expediente ó la inscripción en el Registro si estuviere ya aprobado, es necesario que se formule por demanda en juicio ordinario y que dicha demanda se registre según lo dispuesto en la regla 6.<sup>a</sup> del citado art. 398 (5).

La anotación del embargo de bienes raíces del deudor no produce en favor del litigante que la hubiere obtenido más efecto, según el art. 44 de la ley Hipotecaria, que el de ser preferido en cuanto á los bienes anotados á los que ten-

(1) Sent. 23 Mayo 1890.

(2) Sent. 10 Julio 1890.

(3) Sent. 3 Junio 1892.

(4) Sent. 4 Marzo 1867.

(5) Sent. 24 Marzo 1883.

gan contra el mismo deudor otros créditos posteriores á dicha anotación; y como por ella queda á salvo el mejor ó igual derecho que tengan los acreedores anteriores para perseguir los mismos bienes hasta hacerse cobro con su importe, es no sólo válida, sino también eficaz en perjuicio de cualquiera de los anotantes, su venta judicialmente celebrada para pagar á otro acreedor preferente del mismo deudor, y por lo tanto, también su adjudicación en pago, sin que á ello se oponga el art. 71 de la propia ley, que restringe la eficacia de las enajenaciones de bienes anotados en perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotación, porque en tal caso la postergación de uno á otro acreedor, por ser debida, no lesiona derecho alguno del que fué postergado (1).

No constando que al decretarse el embargo de los bienes anotados se prohibiera su enajenación, no existe siquiera la posibilidad de que la sentencia que observa aquella doctrina infrinja el art. 764 de la ley de Enjuiciamiento civil (2).

Ni el precepto del art 41 del Reglamento dictado para la ejecución de la ley Hipotecaria, ni ninguna otra disposición legal, autorizan que en la ejecución de la sentencia en que fué absuelto el demandado se discutan y determinen los perjuicios que éste haya sufrido por la anotación preventiva, y en este concepto, para hacerlos efectivos han de reclamarse en el juicio correspondiente (3).

Según lo terminantemente dispuesto en el art. 44 de la ley Hipotecaria y lo que con repetición tiene declarado el Tribunal Supremo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de un embargo acordado por providencia judicial, como dirigido únicamente á garantizar las consecuencias del juicio, no altera la naturaleza de las obligaciones, ni puede convertir en real é hipotecaria la acción personal que carece de este carácter sin que produzca otros efectos que los de que el acreedor que la obtenga sea preferido, en cuanto á los bienes anotados solamente, á los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad á dicha anotación, y estimándolo así la Sala sentenciadora no infringe los artículos 23, 27, 71, 127 y 128 de la misma ley (4).

A la validez de la anotación preventiva obtenida por el acreedor refraccionario de una línea férrea no se opone ni afecta la circunstancia de que se hiciera después de haber enajenado el deudor dicha línea, si resulta anotado el crédito antes que la enajenación fuera inscrita, porque los asientos del Registro producen desde su fecha el efecto que la ley atribuye á cada uno, según la especie de acto registrado, sin que tampoco se oponga á la propia validez la circunstancia de que en el acto de la anotación estuviere el deudor representado por un apoderado general si el poder confería al mandatario las facultades necesarias para contraer, en nombre del mandante, esa especie de obligaciones (5).

El acreedor refraccionario puede pedir la anotación preventiva de su crédito mientras duren las obras, presentando al efecto el contrato escrito celebrado con el deudor, según los arts. 42, núm. 7.º, y 59 de la ley Hipotecaria, cuya ano-

(1) Sent. 16 Diciembre 1892.

(2) Ídem id.

(3) Sent. 21 Junio 1893.

(4) Sent. 7 Marzo 1896.

(5) Sent. 30 Diciembre 1896.

tación no caduca sino á los sesenta días de concluidas las obras por prescripción terminante del art. 92 (1).

El propietario que careciese de título de dominio escrito, deberá inscribir su derecho justificando previamente su posesión ante el tribunal competente con audiencia de los demás partícipes en el dominio, si pretendiese inscribir un derecho real (2).

El art. 403 de la ley Hipotecaria establece en dos de sus párrafos que las inscripciones de posesión perjudicarán ó favorecerán á tercero, desde su fecha, en cuanto á los efectos solamente que atribuyen las leyes á la mera posesión, y que en ningún caso perjudicarán al que tenga mejor derecho á la propiedad del inmueble; de donde se infiere que la inscripción posesoria no puede menos de perjudicar al que sólo se halla en la tenencia ó posesión natural de la finca (3).

Por tener la información posesoria el carácter de acto de jurisdicción voluntaria y por estar limitadas las funciones de los síndicos, con arreglo á lo que dispone el art. 56 de la ley Municipal, á representar á los Ayuntamientos en todos los juicios que deban sostener en la defensa de sus intereses, y á censurar y revisar las cuentas y presupuestos legales, es indudable que la información posesoria, del mismo modo que puede verificarse á instancia de cualquiera persona sin necesidad de valerse de Letrado ni de Procurador, puede promoverse por los Alcaldes Presidentes de las Corporaciones que, según el art. 112 de la citada ley, llevan su nombre y representación en todos los asuntos, salvas las facultades correspondientes á los síndicos (4).

El art. 397 de la ley Hipotecaria define las informaciones de posesión como supletorias para los efectos de la inscripción de los títulos escritos de dominio, y el 403 determina que tales inscripciones no perjudicarán al que tenga mejor derecho á la propiedad del inmueble (5).

La información supletoria del título de dominio para los efectos de la inscripción en el Registro no se convierte en aquel título por haberse transmitido al heredero de la persona á cuyo nombre se hizo (6).

**51. PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS.—Certificaciones.**—El auto en que se acuerde expedir mandamiento para que un Registrador de la propiedad certifique de los gravámenes resultantes sobre ciertas fincas y á favor de determinada persona, ni es definitivo de un juicio, ni decide un artículo del mismo que haga imposible su continuación (7).

**52. RECTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO.**—No se infringe el artículo 260 de la ley Hipotecaria al declarar haber lugar á que se rectifique en el Registro de la Propiedad el asiento de unas escrituras públicas si resulta que la Sala sentenciadora estima con fundamento que en la inscripción de esas escrituras se cometió un verdadero error de concepto, calificando indebidamente el

(1) Sent. 30 Diciembre 1896.

(2) Sent. 12 Enero 1888.

(3) Sent. 1.º Marzo 1893.

(4) Ídem id.

(5) Sent. 30 Enero 1891.

(6) Ídem id.

(7) Sent. 30 Enero 1878.

contrato contenido en ellas, puesto que, siendo de notoriedad de préstamo con hipoteca, fué inscrito como de venta ó retro (1).

Los arts. 205, 206 y 207 del Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria se refieren á la sustanciación, y si ésta ha sido observada debidamente en el pleito origen del recurso, aquéllos son inaplicables y, por tanto, no han podido ser infringidos (2).

**53. CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO.**—Conforme al art. 82 de la ley Hipotecaria «las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, ó por otra escritura ó documento auténtico en el cual exprese su consentimiento para la cancelación la persona á cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, ó sus causahabientes ó representantes legítimos (3).

Si á pesar de no tener representantes legítimos la persona á cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, el Registrador calificó favorablemente la capacidad del otorgante y verificó la cancelación, incurre en la responsabilidad que á los Registradores señalan los arts. 18 y 313 de la ley Hipotecaria; y de esta responsabilidad nació una acción solidaria directa é inmediata contra el Registrador y la persona favorecida por su falta, que el perjudicado ha debido ejercitar en juicio contradictorio con arreglo á los arts. 318 y 321, y no en la vía gubernativa reservada para discusión de otras faltas administrativas ó menos graves en que los Registradores pueden incurrir (4).

La sentencia no infringe los arts. 313 y 314 de la ley Hipotecaria, y, por el contrario, está ajustada á ellos y al art. 19 de la misma ley si estima la demanda fundándose en que el Registrador no denegó la cancelación al notar la falta de capacidad de uno de los otorgantes, ni la extendió con la exactitud necesaria para dar á conocer el carácter con que había contratado (5).

Según los arts. 77 y 82 de la ley Hipotecaria, las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero sino por su cancelación ó por la inscripción de la transferencia del dominio ó derecho real en favor de otra persona, y las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por providencia ejecutoria ó firme, ó por otra escritura ó documento auténtico en el cual exprese su consentimiento la persona á cuyo favor se hubiese hecho la inscripción, ó sus causahabientes ó representantes legítimos (6).

Siendo la merced de Alcaide de uno de los palacios reales hecha á determinada persona un título de honor retribuido en la forma que determinan las Reales cédulas de concesión, por cuya gracia no se desprendieron los Monarcas que la otorgaron del dominio pleno que siempre les correspondió sobre los bienes afectos á dicha Alcaidía, y habiendo dejado de existir el cargo de Alcaide cesaron las mercedes y hechos anejos á la Alcaidía, como accesorios que eran de dicho cargo;

(1) Sent. 6 Octubre 1880.

(2) Ídem id.

(3) Sent. 7 Junio 1882.

(4) Ídem id.

(5) Ídem id.

(6) Sent. 23 Noviembre 1889.

y en tal concepto se extinguió por completo el derecho del dominio útil inscrito en el Registro de la Propiedad por los favorecidos con dicha merced, y procede la cancelación total de la inscripción, y no estimándolo así infringe la Sala sentenciadora el núm. 2.º del art. 79 de la ley Hipotecaria (1).

Prohibiendo el art. 1.480 de la ley de Enjuiciamiento civil que en los juicios ejecutivos se admitan otros incidentes que los que nazcan de las cuestiones de competencia ó acumulación á un juicio universal, y ordenando el 1.532 y el 1.534 que las reclamaciones formuladas sobre dominio de los bienes embargados constituyan una tercería que se sustanciará en el juicio declarativo correspondiente á su cuantía, es indudable que la demanda por la que, á título de dueño de las fincas embargadas en un juicio ejecutivo, pida el actor el alzamiento del embargo y cancelación de su anotación preventiva, no debe tramitarse como incidental de dicho juicio, y que en manera alguna justifican esta forma de sustanciación el art. 99 de la ley Hipotecaria, inaplicable al caso, entre otras razones, por referirse á la nulidad, no de la anotación, sino de la cancelación, ni los otros artículos de la propia ley, que establecen un procedimiento especial sólo aplicable á los casos taxativamente marcados, siendo indispensable en todos los demás atemperarse á las reglas y tránsitos de la ley de Enjuiciamiento (2).

Verificada la inscripción en el Registro en virtud de escritura pública, no puede cancelarse aquélla, con arreglo al art. 82 de la ley Hipotecaria, sino por sentencia firme ó por otra escritura ó documento auténtico en que los interesados expresen su conformidad en llevar á cabo la cancelación (3).

Aun en el supuesto de ser la cancelación procedente por total extinción del derecho inscrito, no cabe realizarla, según el art. 83 de la ley Hipotecaria, sin el consentimiento de las personas á quienes perjudique, salvo el derecho del interesado en la misma, que podrá ejercitarlo en el juicio ordinario (4).

**54. NULIDAD DE LAS INSCRIPCIONES.**—El art. 31 de la ley dispone que la nulidad de las inscripciones por los defectos de que habla el art. 30 no perjudicará al derecho anteriormente adquirido por un tercero que no ha sido parte en el contrato inscrito (5).

La nulidad de las inscripciones por falta de requisitos esenciales ha de fundarse, salvo el caso de servidumbre, en la de alguno de los numerados en el artículo 9.º de la ley Hipotecaria, y cumplidos todos, y entre ellos la determinación de la personalidad á cuyo favor se hizo la inscripción de las aguas y que otorgó la mencionada hipoteca en el enunciado concepto de gerente y único responsable de aquella compañía, la sentencia que deniega la nulidad de las inscripciones de la propiedad de dichas aguas á favor de la citada Compañía y de la hipoteca constituida á favor de un tercero, no infringe los arts. 3.º, 9.º, 32 y 33, no aplicable en este último caso en cuestión, por referirse sólo á inscripciones hechas sobre títulos declarados ejecutoriamente nulos (6).

(1) Sent. 11 Junio 1890.

(2) Sent. 18 Diciembre 1890.

(3) Sent. 16 Marzo 1893.

(4) Ídem id.

(5) Sent. 27 Junio 1887.

(6) Sent. 6 Diciembre 1887.

No tratándose del valor de las inscripciones que aparecen en el Registro de la Propiedad, ni del dominio de los bienes inscritos, es inaplicable al art. 77 de la ley Hipotecaria (1).

Pedida, á los efectos de la ley de 26 de Agosto de 1837 y obtenida por auto judicial de fecha anterior á la ley Hipotecaria, con vista del correspondiente expediente de apeo, la declaración de ser de propiedad particular determinados bienes, no implica vicio de nulidad en la inscripción de dichos documentos la falta de las solemnidades del art. 404 de la ley Hipotecaria y la omisión de la persona de quien inmediatamente procedían los bienes, ya se atiende á la naturaleza del mencionado auto, de que no se trata de una verdadera transmisión de dominio, sino del que existía reconocido á favor del propietario, ya se considere que el propio documento, como de fecha anterior al 25 de Diciembre de 1862, debía regirse para su inscripción por la regla 2.ª de la Real orden de 23 de Diciembre del mismo año, dada de acuerdo con el parecer de la Comisión de Códigos y el de la Dirección de los Registros de la Propiedad, y según la cual se estiman como faltas subsanables que no producen nulidad las que consistan en no expresar, ó no hacerlo con la claridad suficiente, cualquiera de las circunstancias que con arreglo á la ley Hipotecaria deba contener la inscripción, siempre que el documento sea válido, y entendiéndolo así la Sala sentenciadora, no infringe, por ser inaplicables al caso, los arts. 9.º circunstancia 6.ª; 30, párrafo 1.º y 404 de la ley Hipotecaria (2).

**55. RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR.**—El art. 314 de la ley Hipotecaria exime á los Registradores de la responsabilidad que determinan el 313 y el 317, cuando no les son imputables los errores, inexactitudes ú omisiones que cometan en las inscripciones ó anotaciones; declarando que se hallan en este caso los que tengan su origen en algún defecto del mismo título inscrito, que no sea de los que notoriamente debieran haber motivado la denegación ó la suspensión de aquéllas; y si ha sucedido esto en el caso de autos, á juicio de la Sala sentenciadora y según resulta de los mismos títulos, cuyos defectos no consisten en la forma extrínseca de las escrituras, ni en la capacidad de los otorgantes, ni en la competencia del Juez, que son los que la ley encomienda á la calificación de los Registradores bajo su responsabilidad, la sentencia que absuelve al Registrador de la demanda de indemnización no infringe dichos artículos (3).

El art. 318 de la ley Hipotecaria establece que el favorecido por la falta del Registrador es solidariamente responsable de la indemnización á que éste sea condenado, pero no determina forma extraordinaria para hacer efectiva tal obligación, que debe realizarse, como todas, por el procedimiento legal y con las garantías fundamentales del derecho de defensa y del acierto del juicio (4).

Expresándose en la matriz de una escritura de préstamo hipotecario que éste había de reintegrarse *al término de ocho años*, y habiéndose consignado en

(1) Sent. 29 Enero 1896.

(2) Sent. 28 Junio 1897.

(3) Sent. 27 Octubre 1882.

(4) Sent. 17 Octubre 1887.