

derecho hereditario, mediante la presentacion del testimonio de la declaracion de herederos abintestado, expedida por el escribano de actuaciones del juzgado, que constituye un documento auténtico, con arreglo á los artículos 3.º de la ley Hipotecaria y 8.º del Reglamento, sin que sea necesaria la presentacion de certificado de defuncion, toda vez que media providencia judicial con la declaracion de herederos (Res. Direccion Gen. 7 Octubre 1880).

Artículo 1885.—No se consideran bienes inmuebles, para los efectos de esta ley, los oficios públicos enajenados de la Corona, las inscripciones de la Deuda pública, ni las acciones de Bancos y compañías mercantiles, aunque sean nominativas.

CAPÍTULO II

DE LA FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCION (1)

Artículo 1887.—La inscripcion de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

- Por el que trasmita el derecho.
Por el que lo adquiera.

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS:

FORMA DE LA INSCRIPCION.—¿Deberá trasladarse al Registro copia literal de las escrituras de todos los actos traslativos de la propiedad y de los que la modifican, ó solamente se pondrá en él un extracto de la escritura? En otros términos: ¿deberá adoptarse el principio de la transcripcion, ó el de la inscripcion? Nuestro Derecho hasta ahora ha preferido la inscripcion; no hubiera esto sido motivo suficiente para decidir á la Comision, si la inscripcion no fuera bastante, á fin de dar á la propiedad, á los demas derechos en la cosa, á la contratacion y al crédito, toda la firmeza que se busca al reformar la legislación antigua?

Las legislaciones modernas no están acordes respecto á este punto: unas transcriben, otras inscriben. La transcripcion tiene las ventajas de representar con toda fidelidad el documento, de constituir dobles archivos que mutuamente se fiscalicen, de evitar los errores á que pueda dar lugar un extracto mal hecho, y de necesitar menos capacidad en los registradores. Al lado de estas ventajas tiene graves inconvenientes, nacidos de la complicacion y abultado

ORIGENES

Art. 4.º, ley Hipotecaria.

Artículo 1886.—Tambien se inscribirán en el Registro los documentos ó títulos expresados en el art. 2.º, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo á las leyes, y las ejecutorias de la clase indicada en el número 4.º del mismo artículo, pronunciadas por Tribunales extranjeros, á que deba darse cumplimiento en el Reino, con arreglo á la ley de Enjuiciamiento civil.

ORIGENES

Art. 5.º, ley Hipotecaria.

Por quien tenga la representacion legitima de cualquiera de ellos.

Por quien tenga interes en asegurar el derecho que se deba inscribir.

volúmen de las titulaciones, de la poca sencillez y precision de los formularios de las escrituras, que, aun dado caso que se reformaran desde luego, no podría remediarse el mal respecto á los títulos anteriores, y sobre todo el de que en las enajenaciones y constitucion de derechos reales de poco valor difícilmente compensaría los gastos que requiere. La Comision ha creído que la inscripcion minuciosa que propone, las fórmulas concretas y comprensivas de todas las circunstancias que se han de hacer constar en los Registros, los modelos que acompaña y las precauciones que adopta para que no se eluda la ley, satisfacen cumplidamente á las ventajas de la transcripcion, salvando sus inconvenientes.

En el sistema de la Comision no cabe fijar un término, dentro del cual se lleven al Registro los títulos que para ser eficaces contra tercero, necesitan la inscripcion. En el interes de los que adquieren un derecho está la adopcion de las medidas necesarias para que no sea ilusorio: al que se descuida le debe perjudicar su negligencia, pero sólo cuando ésta haya inducido á otro, por error, á contraer acerca de la misma cosa que dejó de inscribirse oportu-

ORIGENES

Art. 6.º, ley Hipotecaria.

amente. Fundada en estos principios, la Comision ha formulado un artículo en que se establece que, inscrito en el Registro cualquier título traslativo del dominio, no pueda inscribirse ningun otro de fecha anterior, por el cual se trasmita ó grave la propiedad del mismo inmueble. El que deja de inscribir el contrato anterior y da lugar á que el segundo se celebre é inscriba, no puede quejarse: la ley presume que renuncia su derecho en concurrencia con un tercero: éste no debe, por la incuria ajena, ser perjudicado, perdiendo la cosa comprada, ó minorándose su valor por cargas reales que no pudo conocer oportunamente.

No es extensivo esto á las hipotecas: la anterior no inscrita será postergada á la que, de fecha más moderna, se inscribió más pronto: aquí ya no existe peligro alguno; si la finca hipotecada basta para pagar á ambos, ninguno queda perjudicado; si no alcanza á tanto, el que inscribió primero será siempre el atendido con preferencia; si sólo se puede cubrir el crédito del primero que inscribió, éste exclusivamente se aprovechará de la hipoteca.

EFECTOS DE LA INSCRIPCION.—Ya queda expuesto anteriormente que el principio general de que los títulos que han dejado de inscribirse no perjudican á tercero, es una de las bases de la ley. La Comision, que lo ha admitido sin excepcion, ha consignado, como consecuencia indeclinable, que debia tener fuerza aun contra los acreedores singularmente privilegiados. En esto ha reformado el antiguo derecho tan sólo en la parte que se refiere á las hipotecas, porque el privilegio nunca ha alcanzado á los demas derechos reales; ha sido únicamente una prelación entre acreedores, no extensiva á los que tenían ya adquirida la propiedad ó cualquiera de sus desmembraciones. Otras innovaciones no menos trascendentales introduce el Proyecto en el antiguo derecho respecto á las acciones rescisorias y resolutorias, las cuales, á no violarse el principio adoptado, no se pueden dar contra tercero ni en su perjuicio cuando no aparezca la causa de ellas en el Registro.

Las innovaciones que con este motivo ha introducido la Comision, se refieren á la revocacion de las donaciones, al retracto legal por causa de venta, á las rescisiones de las ventas por no haberse pagado el todo ó parte del precio al comprador, y por haberse vendido y entregado á un segundo comprador lo vendido ántes á otro, á las rescisiones por lesion enorme y enormísima, á la restitution in integrum, y á la rescision de enajenaciones hechas en fraude de acreedores. Puntos son éstos sobre los cuales es indispensable que la Comision dé algunas explicaciones.

RESPECTO Á LA REVOCACION DE LAS DONACIONES.—Disto mucho de ser uniforme el derecho de las diferentes provincias de nuestro territorio respecto á la revocacion de las donaciones. La legislación aragonesa declara irrevocables las que consisten en bienes raíces entregados con la debida solemnidad: la de Castilla, por el contrario, establece expresamente la revocacion por las causas de ingratitud y de supervivencia de hijos: la de Cataluña, por costumbre elevada á derecho escrito, la admite sólo por la supervivencia de hijos, y esto des-

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La entrega de los títulos verificada por el actuario como consecuencia de la resolucion de

pues de la muerte del padre, y cuando es la donacion de todos los bienes y perjudica á los legítimos; y la de Navarra en su silencio es suplida por el Derecho Romano, que establece terminantemente la revocacion por ingratitud, y que da lugar á reñidas cuestiones entre los intérpretes respecto á la que tiene lugar por el nacimiento de los hijos, posterior á la donacion.

Se ve, pues, que la legislación más favorable á la revocacion de las donaciones es la de Castilla, que, adoptando una opinion más seguida en los siglos medios que en nuestros días, erigió en ley lo que opinaban algunos jurisconsultos, á saber: que el Derecho Romano, al establecer la revocacion de las donaciones, refiriéndose especialmente á las relaciones entre los patronos y libertos, debia aplicarse como regla general á todos los casos que se presentaran, cualesquiera que fueran los donantes y donatarios. No cabe dentro de los límites á que tiene que circunscribirse el Proyecto, borrar estas desigualdades: sólo al Código civil está reservada la nivelacion; pero si está la Comision en el deber de introducir una regla uniforme por lo que respecta á los derechos del tercer adquirente, que sin conocer ni poder inferir la condicion rescisoria á que está sujeta la heredad, la recibe en virtud de un título traslativo de dominio, ú obtiene sobre ella algun derecho real. Y esta regla sólo podia ser la de que no estando inscrita la condicion rescisoria, no perjudicara á tercero, porque de otro modo quedaria falseado el sistema elegido.

En este punto sufrirán una reforma todas las legislaciones de la Península: no así en las relaciones en los donantes y adquirentes, respecto á los cuales quedará subsistente el antiguo derecho en lo que concierne á la accion personal, y aun tambien por lo tocante á la real, mientras que la cosa donada no haya pasado á manos de un tercer poseedor ó no haya sido gravada con una carga real ó con una hipoteca. No es esta reforma tan grave como á primera vista aparece, si se atiende á que son pocos los ejemplos que se presentan de revocacion de donaciones por ingratitud ó por supervivencia de hijos. Pero aun en el caso de que el Proyecto pase á ser ley, podrán seguir gozando los donantes de los beneficios hasta aquí establecidos, sin más que expresar en las donaciones que éstas quedarán revocadas en los casos referidos, ó en otros que estimen conveniente.

Conforme está en parte con lo que propone la Comision el proyecto del Código civil: éste, despues de limitar mucho en su extension y efectos la revocacion de las donaciones por la ingratitud del donatario, establece que cuando por esta causa sea revocada la donacion, queden subsistentes las enajenaciones é hipotecas anteriores á la inscripcion de la demanda de revocacion en el Registro de hipotecas, y que las posteriores sean anuladas. Sigue en este punto á la ley romana, que lo estableció, y cuyos fundamentos son que al adquirente de buena fe no debe perjudicar el castigo justo que se impone á la ingratitud del donatario, que la traslacion hecha por éste da al tercero un derecho absoluto no sujeto á actos ajenos, y que en el hecho de no haber reclamado el donante, da una prueba de que ha remiti-

un recurso gubernativo, equivale á la presentacion de los mismos en el Registro (Res. Direccion Gen. 14 Abril 1875).

La inscripcion de los títulos de adquisicion

do la ofensa. No es igual la decision del proyecto del Código civil respecto al caso de revocacion por la superveniencia de hijos; pero la Comision, sin falsear su sistema, no podía admitirla.

**RESPECTO AL RETRACTO LEGAL EN LAS VENTAS.**—Tampoco podía admitir la Comision que, pasada la cosa á un tercer poseedor, hubiera lugar al retracto legal en la venta. El retracto convencional no necesita esta declaracion, porque si la venta está inscrita en el Registro, la condicion resolutoria del contrato aparecerá tambien en él, y el retracto podrá verificarse sin dificultad alguna. Si no está inscrita la condicion resolutoria, será porque no se haya expresado en el contrato, tal vez para burlar la ley; pero sea la omision efecto de descuido ó de mala fe, sólo debe perjudicar á los negligentes y á los maliciosos, no al tercero que compra en la seguridad de que no existe semejante condicion resolutoria. La dificultad, pues, sólo puede existir respecto al retracto gentilicio y al de comuneros, bien lo sean en el dominio absoluto de la finca, ó por estar divididos entre ellos el dominio directo y útil. No corresponde á la Comision examinar en esta exposicion las ventajas ó inconvenientes de semejantes clases de retractos: no tiene para qué recordar tampoco la censura de que son objeto, la odiosidad que en sentido de sus mismos defensores tienen, la necesidad legal de interpretarlos siempre estrechamente, la opinion de uno de los Cuerpos Colegisladores, marcada muy significativamente respecto del retracto gentilicio, la omision de éste en el proyecto del Código civil, y la restriccion grande que pone al de comuneros, concediéndolo solamente en el caso de que se venda al extraño por uno de los condueños la cosa que no pueda dividirse cómodamente ó sin menoscabo; tampoco le corresponde entrar en el examen de las legislaciones forales, en algunas de las cuales se da mucha mayor extension á los retractos. Respetando lo existente tal como se halla, sólo propone reforma en la parte en que se opone á los principios de la ley que presenta. Por esto declara que el retracto legal por la venta, no tenga fuerza contra el derecho de un tercero que haya inscrito su título; de otro modo, para ser consecuente, sería necesario admitir la regla del derecho aragones, en virtud de la cual el comprador de una cosa sujeta á retracto no la puede vender dentro del término legal para retraerle, lo que en último resultado vendría á convertir en derecho de tanteo el que es de retracto, y haría indispensable en todas las adquisiciones por título universal de cosas que procedían de padres ó de abuelos, la cláusula de que quedaban sujetas al retracto. En los términos cortos y fatales en que es permitido el retracto, pocas veces se presentará el caso de haberse hecho á un tercero la enajenacion de la heredad sujeta á él, y que ésta se haya inscrito en el Registro; pero cuando ocurra, no debe disimular la Comision que se separa, ya que no del derecho escrito, de la jurisprudencia recibida por regla general, la cual, fundada en que el retracto nace inmediatamente de la ley, estima que, á imitacion de las acciones reales, debe darse contra cualquier poseedor á que pase la cosa durante todo el término concedido para retraer.

Al derecho de tanteo en las enfiteusis es extensi-

de bienes inmuebles ó derechos reales constituidos sobre los mismos es un derecho de naturaleza civil, que compete á quien tiene interes en asegurar su adquisicion con arreglo á la ley

vo lo que queda expuesto respecto al retracto legal por la venta. Pero la Comision no se cansa de repetirlo: esto sólo se entiende respecto de los terceros poseedores; nunca afecta á las relaciones entre el vendedor, el comprador primitivo y el retrayente ó tanteante.

**POR NO HABERSE PAGADO EL TODO Ó PARTE DEL PRECIO DE LA COSA VENDIDA, SI NO CONSTA DE LA INSCRIPCION HABER SIDO APLAZADO EL PAGO.**—Siempre que en la escritura de venta no aparece que está el precio por satisfacer total ó parcialmente, nace la presuncion legal de que íntegramente ha sido satisfecho. El tercero que compra ó adquiere un derecho real sobre lo así vendido, si despues se ve privado de ello, realmente es perjudicado por un hecho ajeno, imputable al vendedor y al comprador, y sobre todo al primero, en cuyo interes está hacer que conste la falta de pago en la escritura y en el Registro. Más justo es, pues, que el perjuicio recaiga sobre el que dió lugar á él, que sobre el que no pudo prevenirlo ni evitarlo, cuya buena fe no debe quedar burlada.

**POR LA DOBLE VENTA DE UNA MISMA COSA CUANDO ALGUNA DE LAS VENTAS NO HAYA SIDO INSCRITA.**—Consecuencia es esto del principio expuesto al manifestar los motivos de las bases de la ley. Cuando se trata de los derechos de un tercero, sólo se entenderá transmitido el dominio desde la inscripcion, no desde la posesion, y ménos desde el convenio. Admitido el principio, no pueden negarse sus corolarios rigurosos. Así lo establece tambien el proyecto de Código civil, ordenando que cuando el propietario enajena unos mismos bienes inmuebles á varias personas por actos distintos, pertenece la propiedad al adquirente que haya inscrito ántes su título.

**POR CAUSA DE LESION ENORME Y ENORMÍSIMA.**—El Fuero-Juzgo dijo sucinta y genéricamente que ninguno podía deshacer la validez de la venta, fundándose en haber vendido la cosa en ménos de su valor. El Fuero Real y las Partidas, no aceptando el derecho visigodo, al que siguieron los fueros municipales, sustituyeron á esta regla la romana, segun la cual procedía la rescision siempre que la lesion excediera de la mitad del justo precio. No sucedió lo mismo en Aragon, en donde rige la regla de que tanto es el valor de la cosa en cuanto se puede vender. Los Códigos modernos establecen doctrinas diferentes, ya respecto á rechazar ó admitir la rescision por esta causa, ya acerca de si deberá limitarse al comprador ó al vendedor, ó ser extensiva á ambos, ya respecto á la cantidad que debe servir de tipo para graduar la lesion, ya respecto á si es ó no renunciabile este derecho, ya á si ha de comprender los bienes inmuebles ó circunscribirse solamente á los muebles, ya, por último, respecto al tiempo en que puede ejercitarse el derecho de pedirlo. En España está iniciada esta cuestion en sentido de negar que las enajenaciones sean rescindibles por lesion. El Código de Comercio establece que las ventas mercantiles no se rescindan por lesion, enorme ó enormísima, y que sólo tenga lugar la repeticion de daños y perjuicios contra el contratante que proceda con dolo en el contrato ó en su cumplimiento. Es verdad que en las cosas muebles, y con especialidad en las que son objeto de contratacion mercantil, hay

Hipotecaria, de cuyo derecho no puede ser privado, salvo el caso en que los Registradores declaren improcedente la inscripcion sin haber sido oídos y vencidos en juicio. Presentada en

motivos especiales que así lo aconsejan; pero los principios capitales en que se funda la abolicion del antiguo derecho son aplicables igualmente á la propiedad inmueble. Por esto sin duda en el proyecto del Código civil se establece como regla general, si bien despues se hacen determinadas excepciones, que ninguna obligacion ó convenio se rescinda por lesion, aunque sea enormísima. Ni se contentaron los autores del Proyecto con dejar de hacer mención de ello, lo que por sí sólo bastaría para que no pudiera solicitarse ni acordarse; fueron más adelante: consignaron su opinion de un modo que no pudiera atribuir su silencio á que no la hubieran tenido en cuenta: desecharon la rescision por lesion en el precio, dejando escrita de un modo solemne la reprobacion que les merecía. Los que buscan el equilibrio entre el valor de la cosa y el precio que por ella se da, hasta el punto de permitir la rescision á título de lesiones, deben considerar que es inadmisibile en las subastas públicas, á pesar de las grandes diferencias que hay á veces entre la tasacion de las fincas y el precio en que se rematan, y que no debe considerarse ni inmoral ni falto de consentimiento el contrato otorgado privadamente entre particulares, cuando en iguales condiciones no lo es entre un particular y el Estado, ó si se verifica con intervencion de las autoridades judiciales. Mas la Comision, limitándose á lo que á la ley corresponde, no ha procedido á la reforma del Derecho civil en este punto, sino sólo en cuanto se refiere á un tercer poseedor que tal vez haya pagado el precio verdadero de la cosa.

**POR EFECTO DE LA RESTITUCION «IN INTEGRUM.»**—La restitucion *in integrum* concedida á los menores, á los incapacitados y á algunas personas jurídicas á quienes la ley ha creído que debía dispensar este beneficio, no está admitida en todo el territorio español. La legislacion aragonesa la rechaza por completo, y los redactores del proyecto del Código civil, si bien no creyeron que debían extender á toda la Monarquía la ley aragonesa aboliendo la restitucion, la limitaron mucho, no concediéndola más que á los menores é incapacitados, y nunca contra el poseedor extraño al contrato hecho en nombre de ellos, si bajo la salvaguardia de la ley había adquirido un derecho real. El beneficio de la restitucion, dicen los redactores del Proyecto, *solamente tiene lugar contra el tercero que contrató con el tutor ó curador, y no contra los anteriores adquirentes, á no ser contra el que hubiere adquirido de mala fe;* y como si esta limitacion no les satisficiera bastante, añadieron que no gozarian los menores del beneficio de la restitucion respecto á los daños que se les hubieran hecho en las capitulaciones matrimoniales celebradas con las solemnidades de derecho, ni en los convenios y actos del tutor ó curador sobre los cuales hubiera recaído la aprobacion judicial. La Comision cree que el beneficio de la restitucion se convierte frecuentemente contra las personas á cuyo favor se ha introducido, haciendo más triste su condicion, porque aminora su crédito, porque dejando en incierto derechos legítimos, retrae de contratar con ellas á muchos que sin el privilegio no dejarían de hacerlo, y porque los mismos favorecidos ó que creen serlo, se ven obligados en su consecuencia á pasar por las exigen-

del Registro la escritura de constitucion de hipoteca para su inscripcion no puede ser privado de este derecho en virtud de auto dictado en juicio ejecutivo, sin audiencia, citacion ni cono-

cia de usureros, que compensan el riesgo á que se exponen con lo excesivo de la ganancia á que aspiran. Hoy es una verdad reconocida que los menores y los que á ellos en el derecho se equiparan, están abrumados con el peso de los beneficios que á manos llenas han querido dispensarles los legisladores. Llévase enhorabuena la proteccion hasta el punto adonde pueda llegarse sin perjudicarlos; pero que esta proteccion tenga por objeto impedir la superveniencia del mal; que por medios eficaces en este sentido se multipliquen los beneficios; pero que no se busque en acciones rescisorias remedios por su indole extraordinarios, la anulacion del crédito de los protegidos, ni se dé lugar á los efectos lamentables que son siempre su resultado; en una palabra: que la ley sea más previsora, siguiendo el adagio jurídico, segun el cual más vale precaver oportunamente el mal que tratar de atajar sus consecuencias. Por estas consideraciones la Comision, circunscribiéndose á límites indispensables del Proyecto, y fiel á su pensamiento, niega el beneficio de la restitucion para despojar de la propiedad ó de cualquier otro derecho en la cosa al tercer poseedor que la ha adquirido con buena fe, si ha sido ajeno al contrato en que se ha causado el perjuicio.

**POR ENAJENACIONES VERIFICADAS EN FRAUDE DE LOS ACREEDORES.**—Las leyes mismas que han establecido la revocacion de las enajenaciones hechas en fraude de los acreedores, se han mostrado muy cuidadosas de restringir los efectos de semejante derogacion de los principios que protegen el derecho de contratacion. Limitando la accion de los acreedores al corto espacio de un año, estableciéndola para el caso en que las enajenaciones, provenientes de títulos meramente gratuitos, y solamente de los onerosos cuando el adquirente es partícipe del engaño, exigiendo, no sólo que haya habido intencion de defraudar, sino que la intencion haya producido su efecto, no admitiendo otra presuncion de derecho para juzgar de la intencion, que la de haber sido el deudor condenado 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 del Código civil no podían ménos 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 rescision de las obligaciones á instancia de los acreedores, se fijaron algunas reglas respecto á las cosas inmuebles, que han sido sustancialmente adoptadas por la Comision. Segun estas reglas, las enajenaciones de bienes inmuebles á título oneroso pueden ser rescindidas siempre que la demanda de rescision se haya anotado en el Registro público ántes de haberse inscrito el contrato de enajenacion; tambien se rescinden, aunque no hayan sido inscritas ántes de la demanda en el Registro, si el adquirente obró dolosamente, salvo en este caso el 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