

después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anteriormente inscrito, si la inscripción hecha á favor de aquél se hubiere notificado á los que en los veinte años precedentes hayan poseído, según el Registro, los mismos bienes y no hubieren reclamado contra ella en el término de treinta días.

La notificación á que se refiere el párrafo anterior se verificará á solicitud del que, según el Registro, sea dueño del inmueble ó del derecho real, por el mismo registrador, verbalmente ó por escrito, á los anteriores adquirentes que tuviesen registrado su derecho y residan en el territorio del Registro, y por edictos á los que se hallen ausentes ó no sean conocidos y á los herederos de los que hayan fallecido.

Los requeridos de cualquiera de estos modos que en el término de treinta días no presenten en el Juzgado ó Tribunal correspondiente demanda que pueda invalidar la inscripción notificada, no podrán hacer valer su derecho, si alguno tuviesen, contra el tercero que inscriba después el suyo en la forma debida sobre la misma finca, aunque la inscripción anterior proceda de un título falso ó nulo.

La notificación personal se verificará dejando en poder del requerido un breve extracto de la parte de la inscripción que pueda interesarle, recogiendo recibo de ella; ó si esto no fuere posible, extendiendo el mismo registrador una diligencia de entrega. Si el requerido contestase verbalmente que no tiene reclamación que hacer, ó dejare trascurrir el término de los treinta días sin traer al Registro documento que acredite la presentación de su demanda, el registrador lo hará constar también por diligencia. Cuando el requerido contestase por escrito, será éste firmado de su puño, y el registrador lo conservará en su archivo.

Los edictos, en su caso, se publicarán y fijarán por el registrador en los parajes acostumbrados del lugar en que radique la finca, y del pueblo del Registro, y en el *Boletín Oficial* de la provincia.

Si en los treinta días señalados no se en-

tablare demanda que pueda dejar sin efecto la inscripción, el registrador, ocho días después, pondrá en ésta una nota marginal expresando aquel resultado. En cualquiera otro caso no se extenderá dicha nota hasta que sea vencido en juicio el anterior adquirente que hubiera reclamado contra la inscripción.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable á la inscripción de la mera posesión, á menos que la prescripción haya convalidado y asegurado el derecho inscrito.

ORÍGENES

Art. 34, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Según el art. 34 de la ley Hipotecaria, los actos ó contratos ejecutados ú otorgados por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidan en perjuicio de tercero si contrató de buena fe, aún cuando el acto que produjo la inscripción sea posteriormente declarado nulo, con arreglo á las leyes. Esta disposición se halla confirmada por el art. 396 de la misma ley, el 333 del Reglamento para su aplicación, y la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sent. 21 Febrero 1870).

La sentencia que entre dos inscripciones hechas en el Registro de la propiedad da más valor á la que es más antigua, no infringe los artículos 23, 34 y 35 de la ley Hipotecaria, sino que, por el contrario, se ajusta á sus preceptos (Sent. 28 Junio 1871).

Con arreglo al art. 34 de la ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861, los contratos otorgados por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello no se invalidan en cuanto á tercero, una vez inscritos, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito, ó de causas que no resulten claramente del mismo Registro; y sólo por un título inscrito puede invalidarse, en perjuicio de tercero, otro posterior también inscrito (Sent. 8 Julio 1871).

La circunstancia de hallarse anotada preventivamente en el Registro, como parte de capital social, la cosa que vendió el socio gerente de una compañía mercantil cuando lo adquirió el comprador, no basta para legitimar el con-

trato; ni para impedir que se invalide por la notoria carencia de facultades en el vendedor; por lo que no tiene aplicación al caso lo dispuesto en el art. 35 de la ley Hipotecaria, pues para que lo tuviese sería preciso que se anulase el derecho del gerente para la enajenación, en virtud del título anterior no inscrito ó de causas que no resultasen claramente del mismo Registro (Sent. 25 Octubre 1873).

La ley 7.^a, tit. XV, Partida 5.^a, que exige para la revocación de las enajenaciones de los deudores á favor de los acreedores que sean de todos los bienes, y hechas después que los primeros han sido condenados en juicio al pago de sus deudas, porque el que todo lo suyo enajena de esta manera da á entender que lo hace maliciosamente ó con engaño, ha sido modificada por el art. 35 de la ley Hipotecaria, en que se dispone que los contratos que se otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, no se invalidan en cuanto á tercero, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de causas que no resulten claramente del mismo Registro (Sent. 6 Noviembre 1873).

No se infringe la ley 9.^a, tit. XIII, Partida 5.^a, modificada por el art. 34 de la ley Hipotecaria, si el que constituye la hipoteca aparece como dueño en el Registro (Sent. 10 Abril 1876).

Artículo 1916.—La prescripción que no requiera justo título no perjudicará á tercero si no se halla inscrita la posesión que ha de producirla.

Tampoco perjudicará á tercero la que requiera justo título, si éste no se halla inscrito en el Registro.

El término de la prescripción principiará á correr, en uno y en otro caso, desde la fecha de la inscripción.

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

ORÍGENES

Art. 35, ley Hipotecaria.

Artículo 1917.—Las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respec-

tivos derechos, conforme á lo prevenido en esta ley.

ORÍGENES

Art. 36, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Si bien por los artículos 36 y 38 de la ley Hipotecaria se dispone que la acción rescisoria no se dé contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos, conforme á lo prevenido en la misma, no pueden ser aplicables dichas prescripciones cuando se ha dirigido demanda de retracto contra el comprador, y ha sido presentada, proveída y ampliada al tercero, con anterioridad á la inscripción de su escritura en el Registro de la propiedad (Sentencia 12 Junio 1866).

La inscripción en el Registro de la propiedad de los derechos á la mitad reservable de un vínculo, nunca puede perjudicar la preferencia de los que hubiesen inscrito los suyos con anterioridad, ni hacer admisible la acción rescisoria en cuanto se oponga á lo determinado en los artículos 36, 37 y 38 de la ley Hipotecaria (Sent. 15 Marzo 1871).

Artículo 1918.—Se exceptúan de la regla contenida en el artículo anterior:

1.º Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen á causas que consten explícitamente en el Registro.

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

Quando la segunda enajenación haya sido hecha por título gratuito.

Quando el tercero haya sido cómplice en el fraude.

En ambos casos prescribirá la acción al año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta.

ORÍGENES

Art. 37, ley Hipotecaria.

Artículo 1919.—En consecuencia de lo dispuesto en el art. 1917 (36 de la ley Hipotecaria), no se anularán ni rescindirán

los contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho, por ninguna de las causas siguientes:

1.ª Por revocación de donaciones, en los casos permitidos por la ley, excepto el de no cumplir el donatario las condiciones inscritas en el Registro.

2.ª Por causa de retracto legal en la venta ó derecho de tanteo en la enfiteusis.

3.ª Por no haberse pagado todo ó parte del precio de la cosa vendida, si no consta en la inscripción haberse aplazado el pago.

4.ª Por la doble venta de una misma casa, cuando alguna de ellas no hubiere sido inscrita.

5.ª Por causa de lesión enorme ó enormísima.

6.ª Por efecto de la restitución *in integrum* á favor de los que disfrutan este beneficio.

7.ª Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, con exclusion de las exceptuadas en el artículo anterior.

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

En todo caso en que la acción resolutoria ó rescisoria no se pueda dirigir contra el tercero, conforme á lo dispuesto en este artículo, se podrá ejercitar la personal correspondiente para la indemnización de daños y perjuicios por el que los hubiese causado.

ORIGENES

Art. 38, ley Hipotecaria.

Artículo 1920.—Se entenderá enajenación á título gratuito en fraude de acreedores en el caso primero, número segundo del artículo 1918 (37 de la ley Hipotecaria), no solamente la que se haga por donación ó cesion del derecho, sino también cualquiera enajenación, constitución ó renuncia de derecho real que haga el deudor en los plazos respectivamente señalados por las leyes comunes, y las de comercio en su caso, para la revocación de las enajenaciones en

fraude de acreedores, siempre que no haya mediado precio, su equivalente ú obligación preexistente y vencida.

ORIGENES

Art. 39, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

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 artículos 37 y 38 de la ley Hipotecaria, porque al disponer el art. 38, en su causa 3.ª, que no se rescindirán los contratos por no haberse negado 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 (Sent. 8 Enero 1874).

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 ú obligación preexistente y vencida (Sent. 21 Noviembre 1878).

Artículo 1921.—Se podrán revocar, conforme á lo declarado en el artículo anterior, y siempre que concurren las circunstancias que en él se determinan:

1.º Los censos, enfiteusis, servidumbres, usufructos y demas derechos reales constituidos por el deudor.

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

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

4.º Las hipotecas voluntarias constituidas para la seguridad de deudas anteriormente contraídas sin esta garantía, y no

vencidas, siempre que no seagraven por ella las condiciones de la obligación principal.

5.º Cualquier contrato en que el deudor traspase ó renuncie expresa ó tácitamente un derecho real.

Se entenderá que no media precio ni su equivalente en los dichos contratos, cuando el notario no dé fe de su entrega, ó si confesando los contrayentes haberse ésta verificado con anterioridad, no se justificare el hecho ó se probare que debe ser comprendido en el caso tercero del presente artículo.

ORIGENES

Art. 40, ley Hipotecaria.

Artículo 1922.—Se considerará el poseedor del inmueble ó derecho real cómplice en el fraude de su enajenación, en el caso segundo, número segundo del art. 1918 (37 de la ley):

1.º Cuando se probare que le constaba el fin con que dicha enajenación se hiciera,

CAPÍTULO III

DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS (1)

Artículo 1923.—Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro público correspondiente:

1.º El que demandare en juicio la pro-

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS:

ANOTACIONES PREVENTIVAS.—Ya deja la Comisión expuestos los motivos que la han obligado á sustituir esta denominación á la antigua de *hipotecas judiciales*, y explicados los principios que, respecto á ella prevalecen en el Proyecto. Ahora le toca descender á algunas disposiciones particulares.

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

y que coadyuvó á ella como adquirente inmediato, ó con cualquier otro carácter.

2.º Cuando hubiere adquirido su derecho, bien inmediatamente del deudor, bien de otro poseedor posterior, por la mitad, ó ménos de la mitad, del justo precio.

3.º Cuando habiéndose cometido cualquiera especie de suposición ó simulación en el contrato celebrado por el deudor, se probare que el poseedor tuvo noticia ó se aprovechó de ella.

ORIGENES

Art. 41, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Aunque el comprador de la finca inscriba su título en el Registro de la propiedad, esta inscripción, siempre que la venta se haya hecho en fraude de acreedores, se halla comprendida entre las que se deben anular, segun el art. 41 de la ley Hipotecaria, en relacion con el 37 y 39 de la misma ley (Sent. 11 Marzo 1878).

propiedad de bienes inmuebles ó la constitución, declaración, modificación ó extinción de cualquier derecho real.

2.º El que en juicio ejecutivo obtuviere á

hacer imposible en su día el cumplimiento de una sentencia ejecutoria, ó constituirse en el caso de no tener bienes con que responder á las reclamaciones justas que contra él se dirijan.

Esto lo ha procurado hacer la Comisión, señalando explícitamente los casos en que podrá tener lugar la anotación preventiva.

Pero 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 determinada.

Este es el fundamento de las anotaciones preven-