

obuviere, con arreglo á las leyes, providencia ordenando el secuestro ó prohibiendo la enajenacion de bienes inmuebles.

5.º El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las providencias expresadas en el número cuarto del art. 1883 (2.º de esta ley).

6.º El legatario que no tenga derecho, segun las leyes, á promover el juicio de testamentaria.

7.º El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refaccion.

8.º El que presentare en el oficio del Registro algun título, cuya inscripcion no pueda hacerse definitivamente por falta de algun requisito subsanable, ó por imposibilidad del registrador.

9.º El que en cualquiera otro caso tuviere derecho á exigir anotacion preventiva, conforme á lo dispuesto en esta ley.

ORÍGENES

Art. 42, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Como la anotacion preventiva no varia 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 anotacion (Sent. 5 Abril 1878).

Tiene derecho á pedir la anotacion preventiva el acreedor refaccionario que reclama en juicio el importe de las obras objeto de la refaccion, puesto que la cuestion litigiosa que por este motivo se promueve versa sobre el cobro de un crédito, que por la ley tiene carácter de hipotecario, y que como tal afecta á la finca refaccionada (Sent. 2 Julio 1868).

A la citacion para el acto de conciliacion no pueden darse hoy los efectos que al emplazamiento para contestar una demanda atribuye la ley 13, tit. VII de la Partida 3.ª, ya porque segun la de Enjuiciamiento civil dicho acto no tiene el carácter ni aun el nombre de juicio, ya tambien porque el art. 42 de la ley Hipotecaria permite la anotacion preventiva de las demandas de propiedad, y no la de los actos de conciliacion, como lo haría si por estos adqui-

riese la cosa el carácter de inalienabilidad que le da la interposicion de la demanda reivindicatoria (Sent. 14 Enero 1869).

Cuando al interponer una corporacion del Estado, en nombre de éste, demanda reivindicatoria sobre unos terrenos cuyos poseedores los tenían vendidos, pidió y obtuvo conforme á los artículos 42 de la ley Hipotecaria y 41 del Reglamento, anotacion preventiva de aquéllos en el Registro de la propiedad, constituyendo en autos obligacion de indemnizar los perjuicios que de ella pudieran seguirse á los demandados en caso de ser absueltos por sentencia firme, es incuestionable su derecho á percibir el importe de los daños sufridos, y la obligacion de la expresada corporacion y del Estado en su nombre á satisfacerlos (Sent. 22 Diciembre 1871).

Con arreglo á la legislacion anterior á la ley Hipotecaria y á la jurisprudencia del Tribunal Supremo, las hipotecas judiciales, lo mismo que las anotaciones preventivas de dicha ley, establecidas como éstas para asegurar la ejecucion de una sentencia, llevan necesariamente consigo la prohibicion de enajenar las fincas hipotecadas ó anotadas, en perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se hubiere hecho la anotacion; así como un embargo practicado judicialmente, con las formalidades debidas, lleva consigo la prohibicion de enajenar la finca embargada, sin conocimiento y autorizacion del juzgado que lo decretó (Sent. 14 Noviembre 1874).

La ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861, igualmente que la reformada, que comenzó á regir en 1.º de Enero de 1871, al comprender en el núm. 2.º de su art. 42, entre los que pueden pedir anotacion preventiva de sus respectivos derechos, «el que en juicio ejecutivo obtuviere á su favor mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor,» limitó, como no podia ménos, por esta última palabra, los efectos de aquella disposicion á los bienes raíces embargados que realmente pertenezcan al deudor, dejando á salvo el derecho de cualquier otra persona, cuyos bienes hubiesen sido indebidamente incluidos en el embargo (Sent. 5 Enero 1876).

Si bien la Real orden de 11 de Mayo de 1863 previene lo que ha de hacerse cuando los bienes embargados no aparezcan inscritos á favor del deudor, y añade que en tales casos no debe entenderse aplicable la disposicion del art. 96 de la ley Hipotecaria, concede á la vez diferen-

H 0107

tes medios para subsanar la expresada falta, cuya omision por parte de los interesados en los embargos hace estéril é ineficaz la anotacion preventiva. Los medios concedidos son los siguientes: el de pedir que se requiera al considerado como dueño para que subsane la falta, y caso de negarse, solicitar que el juez lo acuerde, si tienen ó pueden adquirir los títulos al efecto necesarios; el de suplir la falta de estos títulos cuando el propietario se niegue á verificar la inscripcion, con la informacion posesoria establecida en dicha ley; y finalmente, el de solicitar que se saquen á remate los bienes embargados, con la condicion de que el rematante suministre la informacion posesoria y verifique la inscripcion omitida antes del otorgamiento de la escritura de venta, en el término que sea suficiente y el juez señale, practicando todo lo que el interesado en el embargo podría hacer, segun lo expresado en las disposiciones anteriores (Sent. 5 Enero 1876).

Segun el caso cuarto del art. 42 de la ley Hipotecaria, la anotacion preventiva de una finca tiene por objeto asegurar las consecuencias de un juicio, cuando se demanda el cumplimiento de una obligacion (Sent. 17 Abril 1873).

Promovido incidente por la parte demandante para que se verifique dicha anotacion, y formada al efecto pieza separada, debe darse traslado al colitigante por término de seis días, segun previene el art. 342 de la ley de Enjuiciamiento civil (Sent. id. id. id.).

Las anotaciones preventivas acordadas por providencia judicial para sólo el objeto de asegurar las consecuencias de un juicio, no pueden calificarse de sentencias, y ménos de sentencias definitivas, porque no declaran ningun derecho ni modifican el carácter de las obligaciones que garantizan, siendo por su propia indole, y por los efectos que la ley Hipotecaria les atribuye, esencialmente revocables y transitorias (Sent. 9 Mayo 1873).

La disposicion especial que respecto á los acreedores refaccionarios consigna el número sétimo del art. 42 de la ley Hipotecaria, no se refiere, como las anteriores, á las anotaciones preventivas que puedan tener lugar en el curso de los procedimientos judiciales, sino á las que tienen por objeto asegurar un derecho real no litigioso, que por circunstancias transitorias no ha llegado á ser inscrito, no pudiendo en su consecuencia ser aplicable á los casos en que existe litigio (Sent. 2 Julio 1868).

Las anotaciones preventivas, resultado de

una providencia judicial y dirigidas únicamente á garantir las consecuencias del juicio, no crean ni declaran ningun derecho, ni alteran la naturaleza de las obligaciones, ni mucho ménos convierten en real é hipotecaria la accion 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 anotacion (Sent. 20 Marzo 1874).

Los autos de los Tribunales por los que se manda anotar preventivamente en el Registro de la propiedad bienes inmuebles que son objeto de litigio, no definen de una manera irrevocable los derechos que las partes alegan: y bajo este supuesto, no pueden considerarse como sentencias definitivas (Sent. 20 Abril 1874).

Aunque el primer comprador presentase el mismo día en que se otorgó la segunda venta demanda ordinaria, ejercitando accion personal para que se compeliere al vendedor al otorgamiento de la venta, y de esta demanda se mandase hacer y aún se hiciera anotacion preventiva en el Registro de la propiedad, este hecho no le favorece, por cuanto no está comprendido el caso en ninguno de los señalados en el art. 42 de la ley Hipotecaria, ni la anotacion preventiva pudo, por consiguiente, surtir los efectos que le atribuyen contra el mismo deudor, sino el calificar cuál de los dos compradores de una finca raíz debe ser preferido para conservarla ú obtenerla (Sent. 12 Octubre 1875).

Como las anotaciones preventivas acordadas por providencia tienen tan sólo por objeto asegurar las consecuencias de un juicio, no pueden calificarse de sentencias, y ménos sentencias definitivas, porque no declaran ningun derecho y son esencialmente revocables y transitorias (Sents. 9 Mayo 1873, 16 Mayo 1876, 8 Julio 1876, 2 Enero 1877, 15 Febrero 1877 y 21 Febrero 1877).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Proceden las anotaciones preventivas ordenadas por los jueces municipales en los juicios de su competencia (Res. Dir. Gen. 28 Julio 1871).

Los Tribunales superiores pueden expedir directamente los mandamientos de anotacion para todos los Registros de la propiedad comprendidos en el territorio de su jurisdiccion. La misma facultad reside en los jueces municipi-

pales respecto á los comprendidos en el suyo (Res. Dir. Gen. 22 Agosto 1871).

Los embargos preventivos deben comprender, además del principal ó intereses, el de las costas causadas y que se causaren, y que deberán anotarse en el Registro cuando los embargados sean bienes raíces.

Tanto la ley de Enjuiciamiento civil como la Hipotecaria hacen obligatorio el consignar en el Registro de la propiedad los embargos practicados en bienes raíces, con el fin de quedar aseguradas las responsabilidades contra tercero y que éste conozca también su cuantía.

El omitir en el mandamiento el importe aproximado de las costas causadas y que se causaren, constituye un defecto que impide la anotación del documento mientras no se subsane en debida forma, sin que la omisión de los intereses vencedores tenga este carácter, porque el hacer la designación de dicha suma depende de la voluntad del acreedor (Res. Dir. Gen. 17 Enero 1877).

Según la doctrina del art. 29 de la ley Hipotecaria, formulada en el art. 42 del Reglamento, el hallarse inscrita la propiedad de las fincas embargadas á favor de una persona distinta de aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, es motivo suficiente para denegar la anotación del mandamiento judicial en que consta haberse practicado y ordenado dicho embargo, cuyo precepto se funda en el principio general de nuestro moderno sistema hipotecario, de que los que legítimamente adquieren los inmuebles no son responsables de las obligaciones ó responsabilidades en que pueden incurrir los anteriores dueños, si éstas no resultan inscritas ó anotadas en el Registro al tiempo de la adquisición (Res. Dir. Gen. 3 Abril 1877).

No es requisito esencial para verificar las anotaciones de secuestro el que aparezca inscrita la propiedad plena á nombre de los demandados, siempre que conste inscrita á nombre de sus causantes; en este caso ocurre la circunstancia de haberse cumplido tal requisito (Resolución Dir. Gen. 17 Julio 1876).

No puede tener lugar la inscripción de bienes cuando aparezca inscrita á nombre de persona distinta de la que transfiera ó grave.

Esta doctrina fundamental es aplicable, no sólo á los gravámenes ó cargas de naturaleza real, constituidos voluntariamente por los interesados, sino también á las limitaciones de las facultades propias del dominio, acordadas por

la autoridad judicial contra la voluntad de los mismos dueños, como se declara respecto de los embargos en juicios civiles y criminales en el número primero del art. 42 del Reglamento. (Res. Dir. Gen. 31 Octubre 1878).

Según la doctrina consignada en el núm. 8.º del art. 42 de la ley, procederá extender anotación preventiva de aquellos títulos cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por adolecer el título de alguna falta subsanable, ó por imposibilidad del registrador, siendo la duración de dichas anotaciones la señalada en el art. 96 de dicha ley (Res. Dir. Gen. 4 Enero 1877).

Según lo dispuesto en el art. 42 del Reglamento, de acuerdo con la doctrina fundamental de la ley, debe practicarse anotación preventiva de *todo embargo* que se decreta en juicio civil ó criminal, sin distinguir la clase de juicio ni el período del mismo en que se haya acordado, porque cuando el Reglamento, al declarar el espíritu de la ley sobre este particular la palabra juicio en su sentido más amplio como sinónimo de procedimiento judicial, es evidente que comprende todos los embargos decretados con los juicios civiles y criminales, con los que se causan antes de dictar sentencia como los que se ordenan para cumplir y llevar á efecto la ejecutoria que hubiese recaído (Resolución Dir. Gen. 6 Noviembre 1879).

Artículo 1924.—En el caso del número primero del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada á instancia de parte legítima, y en virtud de documento bastante, al prudente arbitrio del juzgador.

En el caso del número segundo del mismo artículo, será obligatoria la anotación, según lo dispuesto en el 953 de la ley de Enjuiciamiento civil.

En el caso del número quinto de dicho artículo anterior, deberá hacerse también la anotación en virtud de providencia judicial, que podrá dictarse de oficio, cuando no hubiere interesados que la reclamen, siempre que el juzgador, á su prudente arbitrio, lo estime conveniente para asegurar el efecto de la sentencia que pueda recaer en el juicio.

ORÍGENES

Art. 43, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

El art. 43 de la ley Hipotecaria otorga exclusivamente á los Jueces y Tribunales la facultad de conceder ó negar en juicio la anotación preventiva de las demandas en que se reclama la propiedad de bienes inmuebles ó la constitución, declaración, modificación ó extinción de algún derecho real, siendo ejecutorias las providencias que lo ordenen, conforme al art. 68 de la propia ley, que las declara apelables en un solo efecto.

Que concedida á los mismos esta facultad y la de apreciar los documentos presentados según su *prudente arbitrio*, al solicitar dicha anotación carecen de competencia los registradores para examinar los fundamentos de una providencia que ordene la anotación de una demanda, según repetidamente ha declarado este Centro.

Las facultades de los registradores en este punto, quedan limitadas á las formalidades extrínsecas que deben reunir estos documentos conforme á la ley y su Reglamento y á los antecedentes que resulten del Registro para saber si aparecen inscritos los bienes á favor de la persona contra quien se entabló la demanda (Res. Dir. Gen. 19 Enero 1877).

Artículo 1925.—El acreedor que obtenga anotación á su favor en los casos de los números segundo, tercero y cuarto del art. 1923 (24 de la ley), 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.

ORÍGENES

Art. 44, ley Hipotecaria.

Artículo 1926.—El legatario que no tenga derecho, según las leyes, á promover el juicio de testamentaria, podrá pedir en cualquier tiempo anotación preventiva sobre la misma cosa legada, si fuere determinada ó inmueble.

Si el legado no fuere de especie, podrá exigir el legatario la anotación de su valor sobre cualesquiera bienes raíces de la herencia, bastantes para cubrirlo, dentro de los ciento ochenta días siguientes á la muerte del testador.

En uno y otro caso se hará la anotación, presentando en el Registro el título en que se funde el derecho del legatario.

ORÍGENES

Art. 45, ley Hipotecaria.

Artículo 1927.—El legatario de bienes inmuebles determinados, ó de créditos ó pensiones consignados sobre ellos, no podrá constituir su anotación preventiva sino sobre los mismos bienes.

ORÍGENES

Art. 46, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Según la doctrina de la ley Hipotecaria, claramente consignada en la exposición de motivos que precede á la de 8 de Febrero de 1861, la adquisición de un inmueble por título de legado no puede inscribirse definitivamente en el Registro, mientras no conste la entrega ó tradición que debe hacer el heredero con arreglo al derecho común, concediendo, sin embargo, el artículo 46 de la ley al legatario que no ha obtenido esta entrega, el derecho de anotar preventivamente el título ó documento en que consta el legado.

Si bien la ley 2.ª, tit. X, Partida 6.ª, autoriza á los albaceas para entregar las mandas hechas en los testamentos *en la manera que en los mismos se ordenase*, el ejercicio y uso de dicha autorización exige el consentimiento del heredero, según se deduce del texto de la citada ley.

El consentimiento de los herederos para el acto de la entrega ó tradición de las cosas legadas es de todo punto inexcusable y esencial, no obstante que conste el de los albaceas, tratándose sobre todo de bienes inmuebles, no sólo conforme á la doctrina de la ley Hipotecaria, sino en justa observancia de lo dispuesto en la ley 7.ª, tit. VI, Partida 6.ª, la cual concede á los herederos exclusivamente, y no á sus albaceas, el importante derecho de negarse y oponerse, en los casos que la misma indica, al pago y entrega total ó parcial de los legados, de cuyo derecho quedarían privados los herederos respecto de los inmuebles, si se entregasen y se inscribiesen sin su noticia y consentimiento, aten-

dados los efectos que produce la inscripción, sin que contra esta doctrina fundamental pueden prevalecer las reglas establecidas en la ley del Fuero Real sobre las facultades de los cabezales para entregar las mandas, porque todas estas reglas parten de las solemnidades con que debían promulgarse, según dicho Código, los testamentos en que se hacen mandas ó legados, cuyas solemnidades han caído completamente en desuso, y por consiguiente las disposiciones del mismo Código que las presuponia (Resolución Dir. Gen. 4 Febrero 1880).

Artículo 1928.—El legatario de género ó cantidad no podrá exigir su anotación sobre bienes inmuebles, legados especialmente á otros.

ORÍGENES

Art. 47, ley Hipotecaria.

Artículo 1929.—Ningun legatario de género ó cantidad que tenga á su favor anotación preventiva, podrá impedir que otro de la misma clase obtenga, dentro del plazo legal, otra anotación á su favor sobre los mismos bienes ya anotados.

ORÍGENES

Art. 48, ley Hipotecaria.

Artículo 1930.—Si el heredero quisiera inscribir á su favor, dentro del expresado plazo de los ciento ochenta días, los bienes hereditarios, y no hubiere para ello impedimento legal, podrá hacerlo, con tal de que renuncien previamente y en escritura pública todos los legatarios á su derecho de anotación, ó que, en defecto de renuncia expresa, se notifique á los mismos legatarios, con treinta días de anticipación, la solicitud del heredero, á fin de que durante dicho término puedan hacer uso de aquel derecho.

Esta notificación se hará con arreglo á lo dispuesto en los artículos 228, 229, 230 y 231 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Si alguno de los legatarios no fuere persona cierta, el Juez ó Tribunal mandará hacer la anotación preventiva de su legado,

bien á instancia del mismo heredero ó de otro interesado, bien de oficio.

El heredero que solicitare la inscripción á su favor de los bienes hereditarios, dentro de los referidos ciento ochenta días, podrá anotar preventivamente desde luego dicha solicitud.

Esta anotación no se convertirá en inscripción definitiva hasta que los legatarios hayan renunciado, expresa ó tácitamente, á la anotación de sus legados, y quedará cancelada respecto á bienes que los mismos legatarios anoten preventivamente, en uso de su derecho.

ORÍGENES

Art. 49, ley Hipotecaria.

Artículo 1931.—El legatario que obtuviere anotación preventiva, será preferido á los acreedores del heredero que haya aceptado la herencia sin beneficio de inventario, y á cualquiera otro que, con posterioridad á dicha anotación, adquiera algún derecho sobre los bienes anotados; pero entendiéndose que esta preferencia es solamente en cuanto al importe de dichos bienes.

ORÍGENES

Art. 50, ley Hipotecaria.

Artículo 1932.—La anotación preventiva dará preferencia, en cuanto al importe de los bienes anotados, á los legatarios que hayan hecho uso de su derecho dentro de los ciento ochenta días señalados en el art. 1926 (45 de la ley), sobre los que no hicieron del suyo en el mismo término.

Los que dentro de éste la hayan realizado, no tendrán preferencia entre sí; pero sin perjuicio de la que corresponda al legatario de especie respecto á los demás legatarios, con arreglo á la legislación común, tanto en este caso como en el de no haber pedido su anotación.

ORÍGENES

Art. 51, ley Hipotecaria.

Artículo 1933.—El legatario que no fuese de especie y dejare trascurrir el plazo señalado en el art. 1926 (45 de la ley), sin hacer uso de su derecho, sólo podrá exigir después la anotación preventiva sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero; pero no surtirá efecto contra el que ántes haya adquirido ó inscrito algún derecho sobre los bienes hereditarios.

ORÍGENES

Art. 52, ley Hipotecaria.

Artículo 1934.—El legatario que trascurridos los ciento ochenta días pidiese anotación sobre los bienes hereditarios que subsistan en poder del heredero, no obtendrá por ello preferencia alguna sobre los demás legatarios que omitan esta formalidad, ni logrará otra ventaja que la de ser antepuesto para el cobro de su legado á cualquiera acreedor del heredero que con posterioridad adquiera algún derecho sobre los bienes anotados.

ORÍGENES

Art. 53, ley Hipotecaria.

Artículo 1935.—La anotación pedida fuera del término podrá hacerse sobre bienes anotados dentro de él á favor de otro legatario, siempre que subsistan en poder del heredero; pero el legatario que la obtuviere no cobrará su legado sino en cuanto alcanzare el importe de los bienes, después de satisfechos los que dentro del término hicieron su anotación.

ORÍGENES

Art. 54, ley Hipotecaria.

Artículo 1936.—La anotación preventiva de los legados y de los créditos refaccionarios no se decretará judicialmente sin audiencia previa y sumaria de los que puedan tener interés en contradecirla.

ORÍGENES

Art. 55, ley Hipotecaria.

Artículo 1937.—La anotación preventiva de los legados podrá hacerse por convenio entre las partes, ó por mandato judicial.

ORÍGENES

Art. 56, ley Hipotecaria.

Artículo 1938.—Cuando hubiere de hacerse la anotación por mandato judicial, acudirá el legatario al Juez ó Tribunal competente para conocer de la testamentaria, exponiendo suderecho, presentando los títulos en que se funde, y señalando los bienes que pretenda anotar. El Juez ó Tribunal, oyendo al heredero y al mismo legatario en juicio verbal, según los trámites establecidos en el título XXIV, parte primera de la Ley de Enjuiciamiento civil, dictará providencia, bien denegando la pretensión, ó bien accediendo á ella.

En este último caso, señalará los bienes que hayan de ser anotados, y mandará librar el correspondiente despacho al registrador, con inserción literal de lo prevenido, para que lo ejecute.

Esta providencia será apelable para ante la Audiencia del distrito.

ORÍGENES

Art. 57, ley Hipotecaria.

Artículo 1939.—Si pedida judicialmente la anotación por un legatario, acudiere otro ejercitando igual derecho respecto á los mismos bienes, será también oído en el juicio.

ORÍGENES

Art. 58, ley Hipotecaria.

Artículo 1940.—El acreedor refaccionario podrá exigir anotación sobre la finca refaccionada, por las cantidades que de una vez ó sucesivamente anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquiera forma legal haya celebrado con el deudor.

Esta anotación surtirá, respecto al crédito refaccionario, todos los efectos de la hipoteca.