

ORÍGENES

Art. 59, ley Hipotecaria.

Artículo 1941.—No será necesario que los títulos en cuya virtud se pida la anotación preventiva de créditos refaccionarios determinen fijamente la cantidad de dinero ó efectos en que consistan los mismos créditos, y bastará que contengan los datos suficientes para liquidarlos al terminar las obras contratadas.

ORÍGENES

Art. 60, ley Hipotecaria.

Artículo 1942.—Si la finca que haya de ser objeto de la refacción estuviere afectada á obligaciones reales inscritas, no se hará la anotación, sino bien en virtud de convenio unánime por escritura pública entre el propietario y las personas á cuyo favor estuviere constituidas dichas obligaciones, sobre el objeto de la refacción misma y el valor de la finca ántes de empezar las obras, ó bien en virtud de providencia judicial, dictada en expediente instruido para hacer constar dicho valor, y con citación de todas las indicadas personas.

ORÍGENES

Art. 61, ley Hipotecaria.

Artículo 1943.—Si alguno de los que tuvieren á su favor las obligaciones reales expresadas en el artículo anterior no fuere persona cierta, estuviere ausente, ignorándose su paradero, ó negare su consentimiento, no podrá hacerse la anotación sino por providencia judicial.

ORÍGENES

Art. 62, ley Hipotecaria.

Artículo 1944. El valor que en cualquier forma se diere á la finca que ha de ser refaccionada ántes de empezar las obras, se hará constar en la anotación del crédito.

ORÍGENES

Art. 63, ley Hipotecaria.

Artículo 1945.—Las personas á cuyo favor estuviere constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada, cuyo valor se haga constar en la forma prescrita en los artículos precedentes, conservarán su derecho de preferencia respecto al acreedor refaccionario, pero solamente por un valor igual al que se hubiere declarado á la misma finca.

El acreedor refaccionario será considerado como hipotecario respecto á lo que exceda el valor de la finca al de las obligaciones anteriores mencionadas, y en todo caso respecto á la diferencia entre el precio dado á la misma finca ántes de las obras y el que alcanzare en su enajenación judicial.

ORÍGENES

Art. 64, ley Hipotecaria.

Artículo 1946.—Serán faltas subsanables las que afecten á la validez del mismo título sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida.

Si el título contuviere alguna de estas faltas, el registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva, si la solicita el que presentó el título.

Serán faltas no subsanables las que produzcan necesariamente la nulidad de la obligación.

En el caso de contener el título alguna falta de esta clase, se denegará la inscripción, sin poder verificarse la anotación preventiva.

ORÍGENES

Art. 65, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Los defectos subsanables deben expresarse al pié de los documentos que se anoten preventivamente (Res. Dir. Gen. 20 Julio 1863).

Los registradores no deben suspender la inscripción de ningún título por el hecho de omi-

tirse los cargos que graviten sobre la finca de que se trate; ántes al contrario, están en la obligación de inscribir los documentos que se les presenten, siempre que no adolezcan de otros defectos, haciendo expresa mención de las cargas que aparezcan del Registro (Res. Dir. General 5 Enero 1872).

Artículo 1947.—Los interesados podrán reclamar gubernativamente contra la calificación del título hecha por el registrador, sin perjuicio de acudir, si quieren, á los Tribunales de justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez ó nulidad de los documentos, ó de la obligación. En el caso de que se suspendiere la inscripción por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotación preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los treinta días que duran los efectos del asiento de presentación. Si se extiende en el tiempo que ésta subsiste, según el art. 1977 (96 de la ley).

Cuando se hubiere denegado la inscripción, y el interesado, dentro de los treinta días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de justicia para que se declare la validez del título ó de la obligación, podrá pedir anotación preventiva de la demanda, y la que se verifique se retrotraerá á la fecha del asiento de presentación.

Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda sino desde su fecha.

En el caso de recurrirse gubernativamente contra la calificación del título, todos los términos expresados en los dos anteriores párrafos quedarán suspensos desde el día en que se interponga el recurso hasta el de su resolución definitiva.

ORÍGENES

Art. 66, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Los artículos 66 de la ley Hipotecaria y 57 de su Reglamento conceden la facultad de recurrir gubernativa ó judicialmente contra la califi-

cación de títulos hecha por el registrador á los interesados y sus legítimos representantes (Resolución Dir. Gen. 21 Enero 1875).

El art. 66 de la ley Hipotecaria, al conceder á los interesados en una inscripción el derecho de reclamar gubernativamente contra la calificación de los títulos hecha por los registradores, ó el de acudir, sin perjuicio de aquella reclamación, á los Tribunales para ventilar y contender entre sí sobre la nulidad ó validez de los documentos ó de la obligación, no fijó ni señaló plazo ó término alguno para interponer tales reclamaciones, por cuya razón es evidente que pueden formularse, no sólo durante los treinta días siguientes al asiento de presentación sino después de transcurridos, mayormente cuando ni en la Ley ni en el Reglamento existe disposición alguna que declare inadmisibles las reclamaciones hechas fuera de cierto tiempo; porque si bien en el referido art. 66 y en los 186 y 189 del Reglamento se dictan varias reglas ó prescripciones para el caso de entablarse reclamaciones contra la calificación de títulos verificada por los registradores, dentro de los treinta días siguientes al del asiento de su presentación, ó dentro del plazo señalado para la duración de las anotaciones preventivas, no puede deducirse de aquí que la ley haya querido prohibir la interposición de dichos recursos fuera de los indicados plazos, porque su objeto al prever este caso, se ha limitado á otorgar á los interesados el beneficio de tener garantido su derecho durante la tramitación gubernativa ó judicial, en lo cual no hace otra cosa que atribuir diferentes efectos á las reclamaciones indicadas según que se entablen dentro ó fuera de los susodichos términos ó plazos. La admisión de un recurso gubernativo, transcurridos los términos señalados para la duración del asiento de presentación ó de la anotación preventiva, no puede causar perturbación ni trastorno en el modo de llevar los libros del Registro, porque la resolución definitiva que recaiga se limita á declarar que el documento de que se trata adolece ó está exento del defecto que le atribuye el registrador y, en su consecuencia, que es ó no inscribible; cuya declaración siendo afirmativa, sólo será obligatoria para dicho funcionario cuando el interesado presente nuevamente el título á que la misma se refiere, siempre que no hayan surgido otros hechos posteriores al primer asiento de presentación, que dificulten ó impidan la inscripción en el Registro (Resolución Dir. Gen. 12 Noviembre 1874).

Que cualquiera es que sean los fundamentos en que se apoyen los registradores al negar ó suspender la inscripción, anotación ó cancelación de un documento y sostener sus actos en la vía gubernativa, no puede imponérseles el pago de los gastos ocasionados en los expedientes instruidos para obtener la revocación de aquéllos, según la doctrina del Real decreto de 23 de Octubre de 1875, sin perjuicio de la responsabilidad civil (Res. Dir. Gen. 17 Julio 1876).

Con arreglo á la doctrina de la ley Hipotecaria, los registradores deben, por regla general, devolver á los interesados los títulos que no deban inscribirse, una vez trascurrido los treinta días siguientes al asiento de presentación sin haber subsanado los defectos de que adolecen dichos títulos, en caso de que no sean subsanables.

No resultando en el expediente la fecha en que se presentó en el juzgado el escrito promoviendo este recurso, no se puede resolver ni proceder que el juez mandase extender la nota que previene el art. 187 citado, de acuerdo con el 66 de la ley, al margen del asiento de presentación para el caso en que se hubiese promovido este recurso antes de transcurrir el término señalado en el art. 17 de la ley Hipotecaria (Resolución Dir. Gen. 26 Abril 1878).

Si bien el art. 66 de la ley Hipotecaria ordena que el término de los treinta días queda en suspenso cuando se recurre gubernativamente contra la calificación del registrador, tal prescripción supone que el recurso se ha entablado dentro de dicho término, pues de otra suerte sería ilusorio el precepto del art. 17, sobre todo si se tiene en cuenta que el recurso gubernativo puede interponerse en cualquier tiempo.

Esta Dirección general ha resuelto que, si promovido un recurso fuera de los términos señalados para la duración del asiento de presentación ó de la anotación preventiva, se declarará que el documento es inscribible, tal declaración sólo será obligatoria para el registrador, si el interesado presenta nuevamente el título en la oficina, de lo cual se infiere lógicamente que el primitivo asiento de presentación quedó sin ningún valor ni efecto (Res. Dir. Gen. 29 Setiembre 1879).

Artículo 1948.—En el caso de hacerse la anotación por no poderse ejecutar la inscripción por falta de algún requisito subsanable, podrá exigir el interesado que el registrador

le dé copia de dicha anotación, autorizada con su firma, y en la cual conste si hay ó no pendientes de registro algunos otros títulos relativos al mismo inmueble, y cuáles sean éstos en su caso.

ORÍGENES

Art. 67, ley Hipotecaria.

Artículo 1949.—Las providencias decretando ó denegando la anotación preventiva en los casos primero, quinto y sexto del art. 1923 (42 de la ley), serán apelables en un solo efecto.

En el caso sétimo del mismo artículo, será apelable en ambos la providencia, cuando se haya opuesto á la anotación el que tuviere á su favor algún derecho real anterior sobre el inmueble anotado.

ORÍGENES

Art. 68, ley Hipotecaria.

Artículo 1950.—El que pudiendo pedir la anotación preventiva en un derecho, dejase de hacerlo dentro del término señalado al efecto, no podrá después inscribirlo á su favor en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el registro con facultad de transmitirlo.

ORÍGENES

Art. 62, ley Hipotecaria.

Artículo 1951.—Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación.

ORÍGENES

Art. 70, ley Hipotecaria.

Artículo 1952.—Los bienes inmuebles ó derechos reales anotados podrán ser enaje-

nados ó gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotación.

ORÍGENES

Art. 71, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

El art. 71 de la ley Hipotecaria, al declarar que la anotación de los bienes inmuebles ó derechos reales no impide que se enajenen ó graven sin perjuicio del que la obtuvo, se dirige á marcar la extensión y efectos hipotecarios de las anotaciones preventivas en general, que es su único objeto; pero sin darles ni aun á las inscripciones definitivas, según se expresa en su art. 33, eficacia para consolidar los actos ó contratos nulos con arreglo á las leyes (Sentencia 28 Mayo 1874).

Si bien el art. 71 de la ley Hipotecaria concede validez á los trasposos de fincas anotadas, ha de ser sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotación (Sents. 30 Enero 1869 y 30 Diciembre 1876).

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 (Sent. 17 Junio 1875).

Artículo 1953.—Las anotaciones preventivas comprenderán las circunstancias que exigen para las inscripciones los artículos 1890, 1891, 1892, 1893, 1894 (9, 10, 11, 12 y 13 de la ley), en cuanto resulten de los títulos ó documentos presentados para exigir las mismas anotaciones.

Los que deban su origen á providencia de embargo ó secuestro, expresarán la causa que haya dado lugar á ellos, y el importe de la obligación que los hubiere originado.

ORÍGENES

Art. 72, ley Hipotecaria.

Artículo 1954.—Todo mandamiento judicial, disponiendo hacer una anotación preventiva, expresará las circunstancias que deba ésta contener, según lo prevenido en el artículo anterior, si resultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido á la

vista para dictar la providencia de anotación.

Cuando la anotación deba comprender todos los bienes de una persona, como en los casos de incapacidad y otros análogos, el registrador anotará todos los que se hallen inscritos á su favor.

También podrán anotarse en este caso los bienes no inscritos, siempre que el Juez ó el Tribunal lo ordene y se haga previamente su inscripción á favor de la persona gravada por dicha anotación.

ORÍGENES

Art. 73, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Conforme á la doctrina de los artículos 72 y 73 de la ley Hipotecaria, y 64, núm. 6.º, del Reglamento, los mandamientos judiciales disponiendo una anotación de embargo, deben expresar el importe de la obligación que haya de asegurarse sobre los inmuebles embargados en perjuicio de tercero; y siendo el importe de las costas una de las obligaciones que hayan de garantizar, es indispensable fijar en los mismos el importe probable ó aproximado de dicha obligación. 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).

Artículo 1955.—Si los títulos ó documentos en cuya virtud se pida judicial ó extrajudicialmente la anotación preventiva, no contuvieren las circunstancias que ésta necesite para su validez, se consignarán dichas circunstancias por los interesados en el escrito en que de común acuerdo soliciten la anotación. No habiendo avenencia, el que solicite la anotación consignará en el escrito en que la pida dichas circunstancias, y previa audiencia del otro interesado sobre su exactitud, el Juez ó el Tribunal decidirá lo que proceda.

ORIGENES

Art. 74, ley Hipotecaria.

Artículo 1956.—Las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que correspondería hacer la inscripción si el derecho anotado se convirtiere en derecho inscrito.

ORIGENES

Art. 75, ley Hipotecaria.

CAPÍTULO IV

DE LA EXTINCIÓN, DE LA INSCRIPCIÓN Y ANOTACIÓN PREVENTIVAS (1)

Artículo 1958.—Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero sinó por su cancelación ó por la inscripción de la transferencia del dominio ó derecho real inscrito á favor de otra persona.

ORIGENES

Art. 77, ley Hipotecaria.

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS: DE LA EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS.—Las disposiciones adoptadas respecto á la extinción de inscripciones y anotaciones preventivas no presentan tanta dificultad como las que se comprenden en otros títulos del Proyecto, porque no introducen cambios tan profundos en nuestro derecho civil. Su simple lectura basta para que se conozcan las razones que ha ha tenido la Comisión para formularlas, tanto en lo que toca á la cancelación total como á la parcial. El principio dominante en toda esta materia es que las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sinó por su cancelación ó por la inscripción de transferencia del dominio ó del derecho real inscrito: que las anotaciones preventivas, no sólo se cancelan por la extinción del derecho anotado, sinó tambien cuando se conviene en escritura ó se dispone por providencia judicial convertirlas en inscripciones definitivas, y por último, que la cancelación de las inscripciones ó anotaciones preventivas no extingue por su propia virtud, en cuanto á las partes, los derechos inscritos á que afectan, surtiendo todos sus efectos en cuanto á terceros que después hayan adquirido ó inscrito algun derecho. Estas reglas sólo son una consecuencia de los prin-

Artículo 1957.—La anotación preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca ó derecho anotado, de la persona á quien afecte la anotación, ó de la fecha de ésta.

ORIGENES

Art. 76, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

La falta de inscripción ó de anotación previa de un título traslativo sólo lo vicia en cuanto perjudica intereses de tercero (Sent. 1.º Junio 1868).

El auto en que se mande alzar embargos y cancelar anotaciones preventivas, ni es definitivo, ni pone término al pleito, ni hace imposible su continuación (Sent. 21 Febrero 1877).

ceptos adoptados por la Comisión, y que dominan en todo el Proyecto. Las medidas que se establecen para evitar fraudes; las causas de nulidad ó de anulación de las cancelaciones; las atribuciones de los registradores para calificar la legalidad de las formas externas; la capacidad de los otorgantes y la competencia de los jueces para ordenar que se cancele la inscripción ó anotación en virtud de despacho firmado por otro juez; las autoridades judiciales á que corresponde el conocimiento de las diversas materias en este título comprendidas, cuando es necesaria su intervención, y las formas de proceder en las diferencias que se susciten, son puntos de que la Comisión no podía desentenderse y en que ha procurado conciliar la sencillez con la claridad, huyendo del escollo, no siempre evitable con facilidad, de que el Proyecto incurra en el vicio de casuístico.

Pero la extinción de ciertas anotaciones exige que consagre la Comisión algunas líneas para explicar su pensamiento. Esto sucede en las que se refieren á los legatarios y á los refaccionarios.

Respecto á los legatarios. Ya queda ántes dicho que la anotación preventiva para garantizar el legado que no es de especie, caduca al año de su fecha, y que si al vencimiento no es aún exigible el legado, se considera subsistente la anotación hasta dos me-

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Es doctrina fundamental de la ley Hipotecaria, consignada en la exposicion de motivos que precede á la de 8 de Febrero de 1861, y claramente formulada en el art. 307 del Reglamento dictado para su ejecución, que los asientos ó inscripciones contenidos en los Registros anteriores á 1.º de Enero de 1863 surten, en cuanto á los derechos que de ellos consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores á la citada fecha, aunque dichos asientos carezcan de alguno de los requisitos que para su validez exige la ley Hipotecaria, y no se lleguen á trasladar á los libros ó Registros modernos.

Otro de los efectos que producen los derechos inscritos, con arreglo al art. 77 de la referida ley, y de que deben participar los verificados con anterioridad á su promulgacion en los antiguos libros, consiste en que no se extingue respecto de tercero, sinó por su cancelación ó por la transferencia del dominio ó derecho real inscrito á favor de otra persona (Resolucion Dir. Gen. 26 Julio 1876).

Segun la doctrina de la ley Hipotecaria, consignada en el art. 307 de su Reglamento, las inscripciones contenidas en el Registro antiguo

después del día en que debe exigirse. Pero como sucede á veces que ántes de extinguirse la anotación se haga ineficaz, porque aparezca, ó bien que la cosa anotada no era hereditaria, ó bien que estaba gravada con otras cargas que ántes se ignoraban, ó por cualquier otro motivo, pero dando siempre por resultado que deje de ser una verdadera garantía, de aquí que para no eludir el derecho de hipoteca que nuestras leyes actuales conceden al legatario, se le dé facultad para exigir que constituya la anotación sobre otros bienes de la herencia que puedan admitir el gravámen á que se los sujeta.

Mas la garantía de la anotación preventiva, que por regla general basta á los legatarios, no sería suficiente en aquellos casos en que la obligación de la persona gravada no se puede extinguir entregando la cosa ó la especie legada, sinó que es de tracto sucesivo, y que, por lo tanto, necesita una seguridad más permanente que la transitoria que da la anotación preventiva. A esta clase de legados pertenecen los que consisten en pensiones ó rentas periódicas, impuestas por el testador á cargo de alguno de los herederos ó legatarios. Si el testador declara su voluntad de que esta obligación sea personal, no habrá sin duda derecho en el agraciado para exigir ninguna otra garantía. Pero si nada dijo el testador, justo es que la anotación que pudo obtener el legatario dentro del plazo de los ciento ochenta días, se convierta en el derecho de obtener una hipoteca, bien sobre los mismos bienes anotados, ó bien sobre otros adjudicados al que haya de pagar la pensión, y que esto tenga lugar, tanto respecto al que obtuvo anotación preventiva, como al

surten, en cuanto á los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las verificadas en los libros del moderno Registro de la propiedad, aun cuando carezcan aquéllas de alguno de los requisitos que bajo pena de nulidad exigen los artículos 90 y 13 de la ley, y no se lleguen á trasladar á los Registros modernos.

Uno de los efectos que producen las inscripciones practicadas en los libros del Registro de la propiedad, y especialmente las de hipoteca, consiste en que no se extingue total ni parcialmente, en cuanto á tercero, sinó por su cancelación ó por la inscripción de la transferencia del dominio ó del derecho real inscrito á favor de otra persona; y no resultando de ella el consentimiento del acreedor para que parcial ó totalmente se cancele la hipoteca, subsiste ésta íntegra y en toda su fuerza respecto de tercero, y en dicho concepto es inscribible la trasmision del referido derecho real á favor del causa-habiente que la solicita (Res. Dir. Gen. 25 Febrero 1878).

El obstáculo que nace de hallarse inscrito el dominio de la finca enajenada á favor de persona distinta del Estado, que es quien enajena en virtud de la expresada escritura, no puede desaparecer mediante certificación de la Administración que teniendo derecho á obtenerla fué ménos exigente con el heredero ó con el legatario, si bien en este último caso sólo debe surtir efecto la anotación desde su fecha.

Y á quién debe corresponder la elección de las fincas que han de darse en garantía? Sólo al gravado con la renta ó la pensión: el derecho del pensionista no debe extenderse más que á obtener seguridad de que no haciéndose el pago á los respectivos vencimientos, haya de existir una finca bastante para que pueda hacerse eficaz la obligación á su favor constituida; sólo tendrá derecho para pedir que se complete la hipoteca en el caso de que los primeros bienes gravados con ella fueren insuficientes para garantizar su legado.

Respecto al refaccionario. La anotación preventiva que obtiene el refaccionario para que sucesivamente consten en el Registro sus anticipaciones, no tiene tampoco carácter permanente, sinó sólo provisional, hasta que llega el caso de poder totalizar su crédito y formalizar la hipoteca que le corresponde sobre los bienes refaccionarios. En esto se funda el Proyecto para establecer que la anotación caducará á los sesenta días de concluida la obra que haya sido objeto de la refacción, pero dejando al acreedor el derecho de convertir la anotación en inscripción, si no está entonces aún pagado el crédito por completo. No podía la Comisión omitir aquí la clase de juicio que debe seguirse para dirimir las contiendas suscitadas entre acreedores y deudores sobre la liquidación del crédito refaccionario y sobre la constitución de la hipoteca; y es claro que tratándose de la declaración de derechos, la forma elegida sólo podía ser la del juicio ordinario.