

**2095.** Si la mujer ó los que la representen, ó el tutor subrogado no son conocidos al adquirente, bastará declarar en la notificación que se haga al procurador del rey, que por no conocerlos se publicará la notificación insertándola en los periódicos en la forma prescrita en las leyes de procedimientos civiles. (Resolución del Consejo de Estado, 1.º de Junio de 1807 y 8 de Mayo de 1812.)

**2096.** Si no hubiere periódicos en la provincia, el procurador del rey certificará esa notificación á pedimento del comprador. El término de dos meses establecido en el artículo anterior se computará desde el día en que se inserte la notificación en los periódicos ó desde el día de la entrega del certificado de que se habló ántes.

#### CAP. X.

*De la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores.*

**2097 al 2102.** Como los 2196 al 2201 C. N.

**2103.** Como el 2202 C. N., con la modificación de que la multa es de 50 á 200 ducados, (en vez de 200 á 1000 francos.)

**2104.** Como el 2203 C. N. (La multa es de 200 á 400 ducados, en vez de 1000 á 2000 francos.)

#### NOTAS.

(a') **762.** Como el 843. C. N., que dice: Todo heredero, aun beneficiario, que éntre en alguna sucesion traerá á colacion lo que hubiere recibido del difunto por donacion inter vivos, directa ó indirectamente: no podrá retener las donaciones ni reclamar los legados que se le hubieren hecho por el difunto, á no ser que se le hubieren hecho expresamente fuera de particion y con dispensa de colacion.

**789.** Los herederos, aun los extraños instituidos sobre la porcion disponible, y los legatarios podrán obligar al heredero legítimo ó sobre reserva, á que impute á su legítima ó porcion los legados hechos por el difunto en los dos casos siguientes:

1.º Cuando la donacion ó legado se hubiere hecho con esa condicion;

2.º Cuando el heredero legítimo ó sobre reserva pidiere la reduccion de las disposiciones del testador.

**879.** Como el 954. C. N. En caso de revocarse una donacion por no cumplirse las condiciones impuestas, los bienes donados volverán al donante libres de gravámenes ó hipotecas por parte del donatario.

**944.** No se considera como institucion y será válida la disposicion inter-vivos ó por última voluntad en virtud de la que se deje el usufructo á una persona y la propiedad á otra.

**1972.** Como el 2103. C. N. que detalla los privilegios sobre los inmuebles y en el número tres citado dice:

3.º Los coherederos sobre los inmuebles de la herencia para garantía de la particion y saneamiento de los lotes.

(b') **1994.** Como el 2108. C. N. El vendedor privilegiado conservará su privilegio con la transcripcion del título que transfirió la propiedad al

adquirente y en el que conste que se le debe todo ó una parte del predio.

**1995.** Como el 2109. C. N. El coheredero ó copartícipe conservarán su privilegio por la inscripcion del instrumento de particion ó adjudicacion dentro de los sesenta dias siguientes á su fecha: durante este tiempo no se podrá imponer hipoteca ninguna sobre el inmueble gravado, con perjuicio del coheredero.

## ESPAÑA.

### LEY HIPOTECARIA REFORMADA EN 1869.

DE LOS TITULOS SUJETOS A INSCRIPCION.

#### TITULO 1.º

*De los títulos sujetos á inscripcion.*

**Art. 1.** Subsistirán los registros de la propiedad inmueble en todos los pueblos en que se hallan establecidos. No podrán suprimirse ni crearse Registros sino por una ley. Para alterarse la circunscripcion territorial que en la actualidad corresponde á cada Registro, deberá existir motivo de necesidad ó conveniencia pública, que se hará constar en expediente, y será oido el Consejo de Estado.

**2.** En los registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

1.º Los títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2.º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen ó extingan derechos de usufructo, uso, habitacion, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales;

3.º Los actos ó contratos en cuya virtud se adjudiquen á alguno bienes inmuebles ó derechos reales, aunque

sea con la obligación de transmitirlos á otro, ó de invertir su importe en objetos determinados;

4.º Las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar, ó la presuncion de muerte de personas ausentes, se imponga la pena de interdiccion ó cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto á la libre disposicion de sus bienes;

5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período que exceda de seis años, ó los en que se hayan anticipado las rentas de tres ó más años, ó cuando sin tener ninguna de estas condiciones, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban;

6.º Los títulos de adquisicion de los bienes inmuebles y derechos reales que poseen ó administran el Estado, ó las corporaciones civiles ó eclesiásticas, con sujecion á lo establecido en las leyes ó reglamentos.

3. Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria ó documento auténtico, expedido por autoridad judicial, ó por el gobierno ó sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos.

4. 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.

5. También 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, y pronunciadas por tribunales extranjeros, á que deba darse cumplimiento en el Reyno con arreglo á la ley de Enjuiciamiento civil.

## TITULO 2.º

### *De la forma y efectos de la inscripción.*

6. La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

Por el que trasmite el derecho;

Por el que lo adquiere;

Por quien tenga la representacion legítima de cualquiera de ellos;

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

7. Cuando en los actos ó contratos no sujetos á inscripción se reserve cualquier derecho real sobre bienes inmuebles á personas que no hubieran sido parte en ellos, el notario que autorice el título, ó la autoridad que lo expida, si no mediare aquel funcionario, deberá exigir la inscripción del referido derecho real, siempre que

el interés de dichas personas resulte del título mismo ó de los documentos ó diligencias que se hayan tenido á la vista para su expedicion.

Si los actos ó contratos estuvieren sujetos á inscripción, deberá hacerse en ésta expresa mencion del derecho real reservado y de las personas á cuyo favor se hubiere hecho la reserva.

8. Cada una de las fincas que se inscriban por primera vez, se señalarán con número diferente y correlativo.

Las inscripciones correspondientes á cada finca se señalarán con otra numeracion correlativa y especial.

Se considerarán como una sola finca, para el efecto de su inscripción en el Registro, bajo un solo número:

1.º El territorio, término redondo ó lugar de cada foral en Galicia ó Asturias, siempre que reconozca un solo dueño directo ó varios *pro indiviso*, aunque esté dividido en suertes, ó porciones, dadas en dominio útil ó foro á diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término;

2.º Toda finca rural, dividida y dada del mismo modo en enfitéusis, siempre que concurren en ella las demás circunstancias expresadas en el párrafo anterior;

Se estimará único el señorío directo para los efectos de la inscripción, aunque sean varios los que, á título de señores directos, cobren rentas ó

pensiones de un foral ó lugar, siempre que la tierra aforada no se halle dividida entre ellos por el mismo concepto;

3.º Toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezca en porciones señaladas, habitaciones ó pisos á diferentes dueños, en dominio pleno ó ménos pleno.

9. Toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes:

1.ª La naturaleza, situacion y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción ó á los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título;

2.ª La naturaleza, extension, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, y su valor, si constare del título,

3.ª La naturaleza, extension, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción;

4.ª La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha;

5.ª El nombre y apellido de la persona, si fuese determinada: y no siéndolo, el nombre de la corporacion ó el colectivo de los interesados á cuyo favor se hace la inscripción;

6.ª El nombre y apellido de la persona, ó el nombre de la corporacion ó persona jurídica de quien procedan

nmediatamente los bienes ó derechos que deban inscribirse;

7.º El nombre y residencia del Tribunal, notario ó funcionario que autorice el título que se haya de inscribir;

8.º La fecha de la presentacion del título en el registro, con expresion de la hora;

9.º La conformidad de la inscripcion con la copia del título de donde se hubiere tomado; y si fuere éste de los que deben conservarse en el oficio del Registro, indicacion del legajo en que se encuentre.

10. En la inscripcion de los contratos en que haya mediado precio ó entrega de metálico, se hará mencion del que resulte del título, así como de la forma en que se hubiere hecho ó convenido el pago.

11. Si la inscripcion fuere de traslacion de dominio, expresará si ésta se ha verificado pagando el precio al contado ó á plazos; en el primer caso, si se ha pagado todo el precio, ó qué parte de él; y en el segundo la forma y plazos en que se haya estipulado el pago.

Iguales circunstancias se expresarán tambien si la traslacion de dominio se verifique por permuta ó adjudicacion en pago, y cualquiera de los adquirentes quedare obligado á abonar al otro alguna diferencia en metálico ó efectos.

12. Las inscripciones hipoteca-

rias de créditos expresarán, en todo caso, el importe de la obligacion garantida y el de los intereses, si se hubieren estipulado, sin cuya circunstancia no se considerarán asegurados por la hipoteca dichos intereses en los términos prescritos en la presente ley.

13. Las inscripciones de servidumbre se harán constar:

1.º En la inscripcion de propiedad del prédio sirviente;

2.º En la inscripcion de propiedad del prédio dominante.

14. La inscripcion de los fideicomisos se hará á favor del heredero fiduciario, si oportunamente no declarare con las formalidades debidas, el nombre de la persona á quien hayan de pasar los bienes ó derechos sujetos á inscripcion.

Si hiciere el fiduciario aquella declaracion, se verificará la inscripcion desde luego á nombre del fideicomisario.

15. Las inscripciones de las ejecutorias mencionadas en el número 4.º del art. 2.º y en el art. 5.º de esta ley y las anotaciones preventivas de las demas á que se refiere el núm. 5.º del art. 42, expresarán claramente en ella la especie de incapacidad que de dichas ejecutorias ó demandas resulte.

16. El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias ó rescisorias de los actos ó contratos

inscritos, se hará constar en el registro, bien por medio de una nota marginal si se consuma la adquisicion del derecho, ó bien por una nueva inscripcion á favor de quien corresponda, si la resolucion ó rescision llega á verificarse.

Tambien se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen, ó el juez ó el tribunal lo mande, el pago de cualquiera cantidad que haga el adquirente, despues de la inscripcion, por cuenta ó saldo del precio en la venta, ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicacion en pago.

17. Inscrito ó anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ó anotarse ningun otro de fecha anterior, por el cual se trasmita ó grave la propiedad del mismo inmueble.

Si solo se hubiere extendido el asiento de presentacion del título traslativo del dominio, no podrá tampoco inscribirse ó anotarse ningun otro título de la clase antes expresada, durante el término de treinta dias, contados desde la fecha del mismo asiento.

18. Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se solicite la inscripcion, y la capacidad de los otor-

gantes por lo que resulte de las mismas escrituras.

19. Cuando el registrador notare falta en las formas extrínsecas de las escrituras, ó de capacidad en los otorgantes, la manifestará á los que pretendan la inscripcion, para que, si quieren, récojan la escritura y subsanen la falta en el término que duran los efectos del asiento de presentacion segun el art. 17; y si no recojen la escritura ó no subsanan la falta á satisfaccion del registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotacion preventiva que ordena el art. 42 en su número 8.º si se solicita expresamente.

En el caso de no hacerse la anotacion preventiva, el asiento de presentacion del título continuará produciendo sus efectos durante los treinta dias antes expresados.

20. El no hallarse inscrito el dominio de un bien inmueble ó derecho real á favor de la persona que lo transfiera ó grave, sin estar tampoco inscrito á favor de otra, no será motivo suficiente para suspender la inscripcion ó anotacion preventiva, si del título presentado ó de otro documento fehaciente resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio antes del dia 1.º de Enero de 1863; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de

BIBLIOTECA ALFONSO XIII

tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.

En el caso de no resultar la fecha de la adquisición, ó de ser posterior al expresado día 1.º de Enero de 1863 se suspenderá la inscripción solicitada, tomándose anotación preventiva si lo pidiere el que presente el título, cuya anotación subsistirá el tiempo designado en el art. 96; y en el caso de no tomarse dicha anotación, producirá el asiento de presentación el efecto designado en el art. 17.

21. Las escrituras públicas de actos ó contratos que deban inscribirse, expresarán, por lo ménos, todas las circunstancias que bajo pena de nulidad debe contener la inscripción, y sean relativas á las personas de los otorgantes, á las fincas y á los derechos inscritos.

Los dueños de bienes inmuebles ó derechos reales por título de mayorazgo, testamento ú otro universal ó singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción presentando dicho título con el documento en su caso, que pruebe haberle sido aquel transmitido, y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir.

22. El notario que cometiese alguna omisión que impida inscribir el acto ó contrato, conforme á lo dispuesto en el artículo anterior, la sub-

sanará extendiendo á su costa una nueva escritura, si fuere posible, é indemnizando, en todo caso, á los interesados de los perjuicios que les ocasione su falta.

23. Los títulos mencionados en los arts. 2.º y 5.º que no estén inscritos en el registro, no podrán perjudicar á tercero.

La inscripción de los bienes inmuebles y derechos reales adquiridos por herencia ó legado, no perjudicará á tercero, si no hubiesen transcurrido cinco años desde la fecha de la misma.

24. Los títulos inscritos surtirán su efecto aun contra los acreedores singularmente privilegiados por la legislación comun.

25. Los títulos inscritos no surtirán su efecto, en cuanto á tercero, sino desde la fecha de la inscripción.

26. Para determinar la preferencia entre dos ó más inscripciones de una misma fecha, relativas á una misma finca, se atenderá á la hora de la presentación en el registro de los títulos respectivos.

27. Para los efectos de esta ley, se considera como tercero aquel que no haya intervenido en el acto ó contrato inscrito.

28. Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta debe producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma.

29. El dominio ó cualquier otro derecho real que se mencione expresamente en las inscripciones ó anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en el registro por medio de una inscripción separada y especial, surtirá efecto contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del título respectivo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la obligación de inscribir especialmente los referidos derechos, y de la responsabilidad en que pueda incurrir la persona que en casos determinados deba pedir la inscripción.

30. Las inscripciones de los títulos expresados en los arts. 2.º y 5.º á excepcion del de hipoteca, serán nulas cuando carezcan de las circunstancias comprendidas en los números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º y 8.º del artículo 9.º y en el número 1.º del art. 13.

Las inscripciones de hipotecas serán nulas cuando carezcan de las circunstancias expresadas en los números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º y 8.º del mismo art. 9.º

31. La nulidad de las inscripciones de que trata el art. precedente, no perjudicará al derecho anteriormente adquirido por un tercero que no haya sido parte en el contrato inscrito.

32. Se entenderá que carece la inscripción de alguna de las circuns-

tancias comprendidas en los números y artículos citados en el art. 30, no solamente cuando se omita hacer mención en ella de todos los requisitos expresados en cada uno de los mismos artículos ó números, sino tambien cuando se expresen con tal inexactitud que pueda ser por ello el tercero inducido á error sobre el objeto de la circunstancia misma y perjudicado además en su consecuencia.

Quando la inexactitud no fuese sustancial, conforme á lo prevenido en el párrafo anterior, ó la omisión no fuese de todas las circunstancias comprendidas en alguno de los referidos números ó artículos, no se declarará la nulidad, sino en el caso de que llegue á producir el error y el perjuicio.

33. La inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes.

34. No obstante lo declarado en el art. anterior, los actos ó contratos que se ejecuten ú otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto á tercero, aunque despues se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito ó de causas que no resulten claramente del mismo registro, ó si la inscripción se hubiere notificado ó hecho saber á las personas que en los veinte años anteriores hayan poseído, segun el registro, los mismos bienes y no hubieren reclama-

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA DE ALFONSO XIII

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA DE ALFONSO XIII

do 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 tuvieren, 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 transcurrir el término de los treinta días sin traer al registro documento que acredite la presen-

tación 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 entablare 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.

**35.** 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.

**36.** Las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos, conforme á lo prevenido en esta ley.

**37.** Se exceptúan de la regla contenida en el artículo anterior:

1<sup>o</sup> Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen á causas que consten explícitamente en el registro;

2<sup>o</sup> 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.

**38.** En consecuencia de lo dispuesto en el art. 36, no se anularán ni rescindirán los contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho por ninguna de las causas siguientes:

1<sup>a</sup> Por revocación de donaciones, en los casos permitidos por la ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el registro;

2<sup>a</sup> Por causa de retracto legal en la

venta ó derecho de tanteo en la enfiteúsis;

3<sup>a</sup> Por no haberse pagado todo ó parte del precio de la cosa vendida, si no consta en la inscripción haberse aplazado el pago;

4<sup>a</sup> Por la doble venta de una misma cosa, cuando alguna de ellas no hubiere sido inscrita;

5<sup>a</sup> Por causa de lesión enorme ó enormísima;

6<sup>a</sup> Por efecto de la restitución *in integrum* á favor de los que disfrutan este beneficio;

7<sup>a</sup> Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, con exclusión de las exceptuadas en el artículo anterior;

8<sup>a</sup> 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.

**39.** Se entenderá enajenación á título gratuito en fraude de acreedores en el caso primero, número 2<sup>o</sup> del art. 37, no solamente la que se haga por donación ó cesión de derecho, sino también cualquiera enajenación,

constitucion 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 renovacion de las enajenaciones en fraude de acreedores, siempre que no haya mediado precio, su equivalente, ú obligacion preexistente y vencida.

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

1º Los censos, enfitéusis, servidumbres, usufructos y demas derechos reales constituidos por el deudor;

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

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

4º Las hipotecas voluntarias constituidas para seguridad de deudas anteriormente contraidas sin esta garantía, y no vencidas, siempre que no se agregen por ella las condiciones de la obligacion principal;

5º 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 de fé de su entrega, ó si confesando los con trayentes haberse ésta verificado con anterioridad, no se justificare el he-

cho ó se probare que debe ser comprendido en el caso tercero del presente artículo.

41. Se considerará el poseedor del inmueble ó derecho real cómplice en el fraude de su enajenacion, en el caso segundo, número segundo del artículo 37:

1º Cuando se probare que le constaba el fin con que dicha enajenacion se hiciera, y que coadyuvó á ella como adquirente inmediato, ó con cualquier otro carácter;

2º 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.

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

### TITULO III.

#### *De las anotaciones preventivas.*

42. Podrán pedir anotacion preventiva de sus respectivos derechos en el registro público correspondiente:

1º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, ó la constitucion, declaracion, modificacion ó extincion de cualquier derecho real;

2º El que en juicio ejecutivo obtuviere á su favor mandamiento de

embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor;

3º El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse á efecto por los trámites establecidos en el título 18, parte 1ª de la ley de Enjuiciamiento civil;

4º El que demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligacion, obtuviere, con arreglo á las leyes, providencia ordenando el secuestro ó prohibiendo la enajenacion de bienes inmuebles;

5º El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las providencias expresadas en el núm. 4º del art. 2º de esta ley;

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

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

8º 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;

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

43. En el caso del número 1º del art. anterior, no podrá hacerse la anotacion 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 2º del mismo artículo, será obligatoria la anotacion, segun lo dispuesto en el 953 de la ley de Enjuiciamiento civil.

En el caso del número 5º de dicho artículo anterior, deberá hacerse tambien la anotacion 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.

44. El acreedor que obtenga anotacion en su favor en los casos de los números segundo, tercero y cuarto del artículo 42, será preferido en cuanto á los bienes anotados solamente, á los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraido con posterioridad á dicha anotacion.

45. El legatario que no tenga derecho, segun las leyes, á promover el juicio de testamentaria, podrá pedir en cualquier tiempo anotacion preventiva sobre la misma cosa legada, si fuere determinada é inmueble.

Si el legado no fuere de especie, podrá exigir el legatario la anotacion de su valor sobre cualquiera bienes raíces de la herencia, bastantes para cubrir

lo, 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.

46. 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.

47. El legatario de género ó cantidad no podrá exigir su anotación sobre bienes inmuebles legados especialmente á otros.

48. 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.

49. Si el heredero quisiere 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 arre-

glo á lo dispuesto en los artículos 228 á 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 solicite 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.

50. 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 adquiriera algun derecho sobre los bienes anotados; pero entendiéndose que esta preferencia es solamente en cuanto al importe de dichos bienes.

51. 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 se-

ñalados en el artículo 45, sobre los que no lo hicieren 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 demas legatarios, con arreglo á la legislación comun, tanto en este caso, como en el de no haber pedido su anotación.

52. El legatario que no lo fuese de especie y dejare transcurrir el plazo señalado en el artículo 45 sin hacer uso de su derecho, solo podrá exigir despues la anotación preventiva sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero; pero no surtirá efecto contra el que antes haya adquirido ó inscrito algun derecho sobre los bienes hereditarios.

53. El legatario que transcurridos los ciento ochenta días pidiese anotación sobre los bienes hereditarios que subsistan en poder del heredero, no obtendrá por ello preferencia alguna sobre los demas 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 adquiriera algun derecho sobre los bienes anotados.

54. 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, despues de satisfechos los que dentro del término hicieron su anotación.

55. La anotación preventiva de los legados y de los créditos refaccionarios no se decretará judicialmente sin audiencia prévia y sumaria de los que puedan tener interés en contradecirla.

56. La anotación preventiva de los legados podrá hacerse por convenio entre las partes ó por mandato judicial.

57. Cuando hubiere de hacerse la anotación por mandato judicial, acudirá el legatario al juez ó tribunal competente para conocer de la testamentaria exponiendo su derecho, 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, segun los trámites establecidos en el título 24, parte 1.<sup>a</sup> de la ley de Enjuiciamiento civil, dictará providencia, bien denegando la pretension, 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.

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

59. 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.

60. 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.

61. 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 providen-

cia judicial, dictada en expediente instruido para hacer constar dicho valor, y con citación de todas las indicadas personas.

62. 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.

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

64. 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.

65. 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.

66. 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 la anotación preventiva, podrá verificarse en el tiempo que ésta subsiste, según el artículo 96.

Cuando se hubiere denegado la inscripción y el interesado, dentro de los treinta días siguientes al de la fecha

del asiento de presentación, propusiere 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.

67. En el caso de hacerse la anotación por no poderse ejecutar la inscripción por falta de algun 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 cuales sean estos en su caso.

68. Las providencias decretando ó denegando la anotación preventiva, en los casos primero, quinto y sexto del art. 42, 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

algun derecho real anterior sobre el inmueble anotado.

69. El que pudiendo pedir la anotacion preventiva en un derecho dejase de hacerlo dentro del término señalado al efecto, no podrá despues 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.

70. Cuando la anotacion preventiva de un derecho se convierta en inscripcion definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotacion.

71. Los bienes inmuebles ó derechos reales anotados, podrán ser enajenados ó gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotacion.

72. Las anotaciones preventivas comprenderán las circunstancias que exigen para las inscripciones los artículos 9 al 13, 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 obligacion que los hubiere originado.

73. Todo mandamiento judicial, disponiendo hacer una anotacion preventiva, expresará las circunstancias que deba ésta contener, segun lo prevenido en el artículo anterior, si re-

sultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido á la vista para dictar la providencia de anotacion.

Cuando la anotacion 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.

Tambien podrán anotarse en este caso los bienes no inscritos, siempre que el juez ó el tribunal lo ordene y se haga previamente su inscripcion á favor de la persona gravada por dicha anotacion.

74. Si los títulos ó documentos á cuya virtud se pida judicial ó extrajudicialmente la anotacion preventiva no contuvieren las circunstancias que ésta necesite para su validez, se consignarán dichas circunstancias por los interesados en el escrito en que de comun acuerdo soliciten la anotacion. No habiendo avenencia, el que solicite la anotacion 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.

75. Las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que correspondiera hacer la inscripcion si el derecho anotado se convirtiere en derecho inscrito.

76. La anotacion preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca ó dere-

cho anotado, de la persona á quien afecte la anotacion, ó de la fecha de esta.

#### TITULO IV.

##### *De la extincion de la inscripcion y anotacion preventiva.*

77. Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelacion ó por la inscripcion de la trasferencia del dominio ó derecho real inscrito á favor de otra persona.

78. La cancelacion de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total ó parcial.

79. Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelacion total.

1º Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripcion:

2º Cuando se extinga tambien por completo el derecho inscrito.

3º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripcion.

4º Cuando se declare la nulidad de la inscripcion por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el art. 30.

80. Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelacion parcial.

1º Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripcion ó anotacion preventiva.

2º Cuando se reduzca el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada.

81. La ampliacion de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripcion, en la cual se hará referencia de la del derecho ampliado.

82. Las inscripciones ó anotaciones preventivas, hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casacion, ó por otra escritura ó documento auténtico, en el cual exprese su consentimiento para la cancelacion, la persona á cuyo favor se hubiere hecho la inscripcion ó anotacion, ó sus causa-habientes ó representantes legítimos.

Las inscripciones ó anotaciones, hechas en virtud de mandamientos judiciales, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria que tenga las circunstancias prevenidas en el párrafo anterior. Las inscripciones de hipotecas, constituidas con el objeto de garantizar títulos trasmisibles por endoso, se cancelarán presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto de su otorgamiento los títulos endosables; solicitud firmada por dichos interesados, y por el deudor, á la cual se acompañen taladrados los referidos títulos. Si algunos de ellos se hubiesen extraviado, se presentará con la