

# Boletín Oficial



## DE LA PROVINCIA DE TARRAGONA.

Este periódico sale todos los días menos los Lunes y siguientes á Jueves Santo, Corpus Christi y el de la Ascension.—Se suscribe en su Administracion, calle de la Union, núm. 1, bajo, á 11 pesetas 25 céntimos por trimestre en esta capital, 12 pesetas 50 céntimos en los demás puntos, pagado por adelantado.—Los edictos y anuncios sujetos al pago se insertan á 25 céntimos línea, y su importe debe abonarse antes de la publicacion al Administrador de este periódico.

### REGENCIA DEL REINO.

(Gaceta del 30 de Octubre.)

#### MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA.

##### EXPOSICION.

**SEÑOR:** Promulgada la ley de 21 de Diciembre último autorizando al Gobierno para llevar á efecto la reforma de la ley hipotecaria de 8 de Febrero de 1861 con arreglo al proyecto aprobado por las Cortes, el Ministro que suscribe dictó desde luego las disposiciones necesarias para el más pronto planteamiento posible de tan importante resolucio.

Para llevarla á cabo era de todo punto indispensable formar un reglamento general que, modificando en lo necesario el de 12 de Junio de 1861, desenvolviendo las prescripciones alteradas ó adicionadas por la nueva ley, y utilizando la jurisprudencia establecida durante el periodo en que ha regido la anterior, fuese el natural complemento de aquella y la hiciese practicable sin dudas ni complicaciones.

En la formacion de dicho reglamento, que no podia ménos de ser precedida de un estudio concienzudo y de determinadas discusiones, se ha invertido el tiempo que se nota y que fué absolutamente necesario, por lo grave y trascendental de las alteraciones que abraza la reforma, por la necesidad de oír al Consejo de Estado, y por las variaciones que la ley orgánica del poder judicial ha hecho en la denominacion y atribuciones de algunos funcionarios llamados á intervenir en ciertas actuaciones y en la inspeccion del Registro de la propiedad, variaciones que no podian dejar de adoptarse tambien en la legislacion hipotecaria reformada.

Esta necesaria tardanza, sin embargo, no habrá dejado de ser conveniente para aquellos que, siendo dueños de bienes ó derechos reales en virtud de títulos anteriores al 1.º de Enero de 1863, no los hubiesen inscrito en el Registro, como lo será tambien el tiempo que todavia ha de mediar hasta que empiece á regir la nueva ley. Fijado en ella el plazo de 180 días para la inscripcion de dichos títulos con

efecto retroactivo y otros beneficios que la misma expresa, poniendo término de este modo al periodo transitorio que aun subsiste en virtud del real decreto de 19 de Diciembre de 1865, los interesados han podido utilizar el tiempo hasta ahora transcurrido desde la promulgacion de la ley, y podrán igualmente aprovechar el que ha de transcurrir hasta la fecha en que comience su observancia, desde la cual se han de empezar á contar los referidos 180 días. De modo que la dilacion, no solamente ha sido necesaria, sino que bajo este punto de vista ha sido conveniente.

Terminado el reglamento, al que se ha dignado V. A. prestar su aprobacion por decreto de este día, cree el Ministro que suscribe que se está en el caso de disponer lo necesario para el planteamiento de la expresada reforma.

Con este objeto tiene la honra de someter á V. A. el adjunto proyecto de decreto, que contiene tres prescripciones. La primera, fijando el día en que deben empezar á regir la ley y reglamento referidos, y como tal el 1.º de Enero próximo, época que parece muy á propósito para el caso por ser principio de año, y porque deja un espacio aproximado de dos meses, que podrán aprovechar, no sólo los propietarios, segun queda indicado, sino tambien los encargados de aplicar la reforma, estudiándola convenientemente y preparando los medios necesarios para su ejecucion. La segunda, mandando que se haga una edicion oficial, que será la única auténtica, de la nueva ley y reglamento del mismo modo que se verificó en 1861, sin perjuicio de que se inserten tambien en la *Gaceta de Madrid* y en los *Boletines oficiales* de las provincias: en esta disposicion se añade que la denominacion de los funcionarios llamados á intervenir en la ejecucion de la ley se acomode á la establecida en la que recientemente se ha dictado sobre organizacion del poder judicial. Y en la tercera se previene que, en vista de esta indispensable aunque ligera alteracion del texto primitivo de dicha ley hipotecaria, se dé cuenta á las Cortes de este decreto en justo respeto á su autoridad.

Por tales consideraciones, el Minis-

tro que suscribe somete á V. A. el siguiente proyecto de decreto.

Madrid 29 de Octubre de 1870.—  
Eugenio Montero Rios.

##### DECRETO.

Usando de la autorizacion concedida al Gobierno para llevar á efecto la reforma de la ley hipotecaria de 8 de Febrero de 1861, y conformándome con lo propuesto por el Ministro de Gracia y Justicia, de acuerdo con el parecer del Consejo de Ministros;

Como Regente del Reino, Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º La ley hipotecaria de 21 de Diciembre de 1869 y el reglamento general para su ejecucion, aprobado por mi decreto de esta fecha, empezarán á regir en la Peninsula é islas adyacentes el día 1.º de Enero de 1871.

Art. 2.º Por el Ministerio de Gracia y Justicia se dictarán las disposiciones necesarias para que se haga una edicion oficial de dicha ley y reglamento, y para que se publiquen en la *Gaceta de Madrid* y en los *Boletines oficiales* de las provincias, adoptándose para los funcionarios llamados á intervenir en su ejecucion la denominacion establecida en la ley orgánica del poder judicial.

Art. 3.º De este decreto se dará cuenta á las Cortes.

Madrid veintinueve de Octubre de mil ochocientos setenta.—Francisco Serrano.—El Ministro de Gracia y Justicia, Eugenio Montero Rios.

### LEY HIPOTECARIA.

#### TÍTULO PRIMERO.

De los títulos sujetos á inscripcion.

Artículo 1.º 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 oído el Consejo de Estado.

Art. 2.º En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

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

Tercero. Los actos ó contratos en cuya virtud se adjudiquen á alguno bienes inmuebles ó derechos reales, aunque sea con la obligacion de transmitirlos á otro ó de invertir su importe en objetos determinados.

Cuarto. 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.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo 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.

Sexto. 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.

Art. 3.º 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.

Art. 4.º 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.

Art. 5.º Tambien se inscribirán en el Registro los documentos ó títulos expresados en el art. 2.º, otorgados en país extranjero que tengan fuerza en

España con arreglo á las leyes, y las ejecutorias de la clase indicada en el número cuarto del mismo artículo, pronunciadas por Tribunales extranjeros á que deba darse cumplimiento en el reino con arreglo á la ley de Enjuiciamiento civil.

TÍTULO II.

De la forma y efectos de la inscripción.

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

Por el que transmita el derecho.

Por el que lo adquiera.

Por quien tenga la representación legítima de cualquiera de ellos.

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

Art. 7.º 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 expedición.

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

Art. 8.º Cada una de las fincas que se inscriban por primera vez se señalará con número diferente y correlativo.

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

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

Primero. 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.

Segundo. Toda finca rural dividida y dada del mismo modo en enfiteusis, 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.

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

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

Primera. La naturaleza, situación

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.

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

Tercera. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

Cuarta. La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

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

Sexta. El nombre y apellido de la persona, ó el nombre de la corporación ó persona jurídica de quien procedan inmediatamente los bienes ó derechos que deban inscribirse.

Sétima. El nombre y residencia del Tribunal, Notario ó funcionario que autorice el título que se haya de inscribir.

Octava. La fecha de la presentación del título en el Registro, con expresión de la hora.

Novena. La conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiere tomado; y si fuere este de los que deben conservarse en el oficio del Registro, indicación del legajo en que se encuentre.

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

Art. 11. Si la inscripción fuere de traslación de dominio, expresará si esta 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 también si la traslación de dominio se verifique por permuta ó adjudicación en pago, y cualquiera de los adquirentes quedare obligado á abonar al otro alguna diferencia en metálico ó efectos.

Art. 12. Las inscripciones hipotecarias de créditos expresarán en todo caso el importe de la obligación 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.

Art. 13. Las inscripciones de servidumbre se harán constar:

Primero. En la inscripción de propiedad del predio sirviente.

Segundo. En la inscripción de propiedad del predio dominante.

Art. 14. La inscripción 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 inscripción.

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

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

Art. 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 adquisición del derecho, ó bien por una nueva inscripción á favor de quien corresponda, si la resolución ó rescisión llega á verificarse.

También 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 después de la inscripción por cuenta ó saldo del precio en la venta, ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicación en pago.

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

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación del título traslativo del dominio, no podrá tampoco inscribirse ó anotarse ningún otro título de la clase ántes expresada durante el término de treinta días, contados desde la fecha del mismo asiento.

Art. 18. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se solicite la inscripción, y la capacidad de los otorgantes por lo que resulte de las mismas escrituras.

Art. 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 inscripción para que, si quieren, recojan la escritura y subsanen la falta en el término que duran los efectos del asiento de presentación según el art. 17; y si no recogen la escritura ó no subsanan la falta á satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el art. 42 en su número octavo si se solicita expresamente.

En el caso de no hacerse la anotación preventiva, el asiento de presentación del título continuará produciendo sus efectos durante los treinta días ántes expresados.

Art. 20. El no hallarse inscrito el dominio de un bien inmueble ó derecho real á favor de la persona que lo trasfiere ó grave, sin estar tampoco inscrito á favor de otra, no será motivo suficiente para suspender la inscripción ó anotación preventiva si del título

presentado ó de otro documento fehaciente resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio ántes del día 1.º de Enero de 1863; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de 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.

Art. 21. Las escrituras públicas de actos ó contratos que deban inscribirse expresarán por lo menos 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.

Art. 22. El Notario que cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto ó contrato conforme á lo dispuesto en el artículo anterior, la subsanará 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.

Art. 23. Los títulos mencionados en los artículos 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.

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

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

Art. 26. Para determinar la preferencia entre dos ó mas 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.

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

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

Art. 29. El dominio ó cualquier otro derecho real que se mencione expresamente en las inscripciones ó ano-

taciones 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.

Art. 30. Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2.º y 5.º, á excepción del de hipoteca, serán nulas cuando carezcan de las circunstancias comprendidas en los números primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y octavo del art. 9.º, y en el número primero del art. 13.

Las inscripciones de hipotecas serán nulas cuando carezcan de las circunstancias expresadas en los números primero, segundo, tercero, cuarto, quinto y octavo del mismo art. 9.º

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

Art. 32. Se entenderá que carece la inscripción de alguna de las circunstancias comprendidas en los números y artículos citados en el art. 30, no solamente cuando se omite hacer mención en ella de todos los requisitos expresados en cada uno de los mismos artículos ó números, sino también cuando se expresen con tal inexactitud, que pueda ser para ello el tercero inducido á error sobre el objeto de la circunstancia misma y perjudicado además en su consecuencia.

Cuando 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.

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

Art. 34. No obstante lo declarado en el artículo 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 reclamado contra ella en el término de treinta días.

La notificación á que se refiere el párrafo anterior se verificará á solicitud del que, segun 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 despues 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 este 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 despues, pondrá en esta 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.

Art. 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 este no se halla inscrito en el Registro.

El término de la prescripción principiará á correr, en uno y 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 comun.

Art. 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.

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

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

Segundo. Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores en los casos siguientes:

Cuando la segunda enajenación haya sido hecha por título gratuito.

Cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude.

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

Art. 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:

Primera. Por revocación de donaciones, en los casos permitidos por la ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el registro.

Segunda. Por causa de retracto legal en la venta ó derecho de tanteo en la enfitéusis.

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

Cuarta. Por la doble venta de una misma cosa cuando alguna de ellas no hubiere sido inscrita.

Quinta. Por causa de lesión enorme é enormísima.

Sexta. Por efecto de la restitución *in integrum* á favor de los que disfrutaban este beneficio.

Sétima. Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, con exclusión de las exceptuadas en el artículo anterior.

Octava. 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.

Art. 39. Se entenderá enajenación á título gratuito en fraude de acreedores en el caso primero, número segundo del art. 37, no solamente la que se haga por donación ó cesión de 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.

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

Primero. Los censos, enfitéusis, servidumbres, usufructos y demás derechos reales constituidos por el deudor.

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

Tercero. Las adjudicaciones de bienes inmuebles en pago de deudas no vencidas.

Cuarto. Las hipotecas voluntarias constituidas para la seguridad de deudas anteriormente contraídas sin esta garantía, y no vencidas, siempre que no se agraven por ella las condiciones de la obligación principal.

Quinto. 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 contrayentes haberse esta verificado con anterioridad no se justificare el hecho ó se probare que debe ser comprendido en el caso tercero del presente artículo.

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

Primero. Cuando se probare que le constaba el fin con que dicha enajenación se hiciera, y que coadyuvó á ella como adquirente inmediato, ó con cualquier otro carácter.

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

Tercero. 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.

### TÍTULO III.

#### *De las anotaciones preventivas.*

Art. 42. Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro público correspondiente:

Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, ó la constitución, declaración, modificación ó extinción de cualquier derecho real.

Segundo. El que en juicio ejecutivo obtuviere á su favor mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor.

Tercero. El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse á efecto por los trámites establecidos en el tít. XVIII, parte primera de la ley de Enjuiciamiento civil.

Cuarto. El que demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación obtuviere, con arreglo á las leyes, providencia ordenando el secuestro ó prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.

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

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

Sétimo. El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refacción.

Octavo. El que presentare en el

oficio del Registro algun título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de algun requisito subsanable ó por imposibilidad del Registrador.

Noveno. El que en cualquiera otro caso tuviere derecho á exigir anotación preventiva, conforme á lo dispuesto en esta ley.

Art. 43. 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, segun 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.

Art. 44. El acreedor que obtenga anotación á su favor en los casos de los números segundo, tercero y cuarto del art. 42 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.

Art. 45. El legatario que no tenga derecho, segun 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 notación de su valor sobre cualesquiera bienes raíces de la herencia, bastantes para cubrirlo dentro de los ciento ochenta dias 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.

Art. 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.

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

Art. 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.

Art. 49. Si el heredero quisiere inscribir á su favor, dentro del expresado plazo de los ciento ochenta dias, 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 dias 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 dias, 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.

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

Art. 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 dias señalados en el art. 45 sobre los que no lo hicieron del suyo en el mismo término.

Los que dentro de este 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 comun, tanto en este caso como en el de no haber pedido su anotación.

Art. 52. El legatario que no lo fuese de especie y dejare trascurrir el plazo señalado en el art. 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.

Art. 53. El legatario que trascurridos los ciento ochenta dias pidiere 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 algun derecho sobre los bienes anotados.

Art. 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.

Art. 55. 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.

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

Art. 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 XXIV, parte primera 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 61. Si la finca que haya de ser objeto de la refacción estuviere afecta 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 antes 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.

Art. 62. Si alguno de los que tuviere 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.

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

Art. 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 antes de las obras y el que alcanzare en su enajenación judicial.

Art. 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.

Art. 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 dias que duran los efectos del asiento de presentación. Si se extiende la anotación preventiva, podrá verificarse en el tiempo que esta subsiste, segun el art. 96.

Quando se hubiere denegado la inscripción y el interesado, dentro de los treinta dias 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.

Despues 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 dia en que se interponga el recurso hasta el de su resolución definitiva.

Art. 67. En el caso de hacerse la