

II. Resoluciones de la Dirección General

Por JOSÉ SIMEÓN RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
JOSÉ M.^a MARTÍNEZ SANTIAGO Y
JOSÉ A. GARCÍA PASTOR

EN MATERIA DE EMBARGO DE BIENES QUE APARECEN INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A FAVOR DE UN CONYUGE POR DISOLUCION DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES Y ADJUDICACION:

- *SIENDO DEMANDADO SOLO EL CONYUGE NO TITULAR, HAY QUE ENTENDER QUE LA DEUDA NO ES DE AQUELLAS DE LAS QUE RESPONDEN LOS BIENES GANANCIALES CONFORME AL ARTICULO 1.369 DEL CODIGO CIVIL, SINO DE AQUELLAS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 1.373 DEL CODIGO CIVIL, SIN QUE ESTA PRESUNCION PUEDA SER DESVIRTUADA EN TRAMITE PREVIO AL EMBARGO EN JUICIO EJECUTIVO.*
- *SERA POSIBLE LA ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO SI LA DILIGENCIA DE EMBARGO Y SU NOTIFICACION AL CONYUGE NO DEUDOR SON ANTERIORES A LA INSCRIPCION DEL BIEN EMBARGADO A FAVOR DE DICHO CONYUGE NO DEUDOR, SIEMPRE QUE AL REGISTRADOR NO LE CONSTE QUE EN EL MOMENTO DE PRACTICARSE EL EMBARGO Y NOTIFICARSE AL CONYUGE DEL DEUDOR SE HA PRODUCIDO LA INDICACION EN EL REGISTRO CIVIL DEL CAMBIO DE REGIMEN ECONOMICO MATRIMONIAL QUE PUBLICA FRENTE A TERCERO LA DISOLUCION DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.*
- *EN TAL CASO, LA TITULARIDAD ACTUAL SEGUN EL REGISTRO NO IMPEDIRA LA ANOTACION CONFORME A LOS ARTICULOS 20 Y 28.3 DE LA LEY HIPOTECARIA, AL PUBLICAR LA MISMA LA PROCEDENTE DE UNA ADQUISICION QUE NO ES INCOMPATIBLE CON UN EMBARGO PRACTICADO CUANDO NO SE HABIA PRODUCIDO FRENTE A TERCEROS LA DISOLUCION DEL REGIMEN ECONOMICO MATRIMONIAL QUE IMPOSIBILITA EL EMBARGO AL QUE SE REFIERE EL ARTICULO 1.373 DEL CODIGO CIVIL (RESOLUCIONES DE 25 Y 18 DE MARZO DE 1988).*

1. Resolución de 25 de marzo de 1988. *Hechos.*—I. En juicio ejecutivo número 302/1985 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Vigo, seguido a instancia del "Banco Zaragozano, Sociedad Anónima", contra don Francisco Búa Pérez, en reclamación de 3.055.500 pesetas, expresadas en letras de cambio aceptadas por aquél, más 5.520 pesetas de gastos de protesto y 1.300.000 pesetas para intereses, gastos y costas, y habiendo sido notificados la demanda y embar-

go a su esposa, doña María del Carmen Rodríguez Docampo, a los únicos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, se trabó embargo de la parcela número 2 de la urbanización "La Barcalleira", en el término municipal de Nigrán. Presentado el correspondiente mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Vigo, el Registrador denegó la anotación preventiva de embargo, ya que los bienes están inscritos a nombre de la esposa del demandado en virtud de escritura de disolución de sociedad de gananciales y adjudicación de los bienes a aquélla, otorgada el día 16 de mayo de 1985, ante el Notario de Vigo don Alfonso E. Rodríguez Sánchez. Con fecha 29 de octubre de 1986 se acordó librar nuevo mandamiento judicial con inclusión como hechos ciertos lo que resultaba de las alegaciones que formula el "Banco Zaragozano, Sociedad Anónima", en escrito presentado ante el Juzgado en dicha fecha, constando que la deuda que reclama dicha Entidad se contrajo y venció con anterioridad a la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada por el señor Búa y su esposa y que, por tanto, los bienes responden de la deuda reclamada por el Banco citado.

II. Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Vigo, fue calificado con la siguiente nota: "De acuerdo con los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de los días 6 y 10 de noviembre de 1981, denegada la anotación acordada por no resultar del mandamiento que se haya dirigido la demanda contra doña María del Carmen Rodríguez Docampo, titular de la finca embargada con carácter privativo.—Vigo, 28 de noviembre de 1986.—El Registrador.—Firmado: Luis Carlos Boullosa Gastañaduy."

III. El Procurador de los Tribunales don Cándido Sendón Ballesteros interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el señor Registrador deniega la anotación preventiva de embargo, a pesar de haber dejado constancia el Juez en su mandamiento que la deuda que reclama el "Banco Zaragozano, Sociedad Anónima" se contrajo y venció con anterioridad a la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada por el señor Búa y su esposa, y que, por tanto, los bienes embargados responden de dicha deuda, conforme a lo dispuesto en los artículos 1.399, 1.401, 1.402, 1.362.4 y 1.365 del Código Civil y 6.º y 7.º del Código de Comercio, dado que el deudor es comerciante. Que las letras de cambio en que el "Banco Zaragozano, Sociedad Anónima" basa su reclamación fueron aceptadas por don Francisco Búa Pérez los días 23 y 24 de noviembre de 1984, y tienen vencimiento los días 20, 21 y 23 de febrero de 1985; en tanto que la escritura de capitulaciones matrimoniales fue otorgada el 16 de mayo de 1985. Que no se considera acertado el criterio en el que el Registrador fundamenta su denegación, ya que las Resoluciones citadas en su nota resuelven casos anteriores a la modificación del Código Civil, y puesto que de los preceptos de dicho Código, antes citados, junto con los artículos 1.317 y 1.410 del mismo y de las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de junio y 26 de septiembre de 1986, se llega a soluciones distintas de las adoptadas por dicho funcionario, y, en cuya virtud, los bienes continúan respondiendo de las deudas contraídas por uno de los cónyuges, y si, como en el presente caso, no se realizó el preceptuado inventario y liquidación de deudas, dicha responsabilidad *ultra vires*, como la califica el Tribunal Supremo, alcanza al cónyuge no obligado directamente, el cual, por aplicación de las normas de las sucesiones, responderá no sólo con todos los bienes que le han sido adjudicados, sino con todo su patrimonio. Que la Ley Hipotecaria, en la que basa el Registrador su denegación, es una ley de carácter

adjetivo, cuya finalidad es dictar reglas para la inscripción o anotación de los actos o contratos, como expresa el artículo 1.º de aquélla, cuya redacción coincide literalmente con la del artículo 605 del Código Civil; mientras que dicho Código, de carácter sustantivo, regula esos actos o contratos, que posteriormente tendrán, en su caso, acceso al Registro. Que basándose en la Ley Hipotecaria no se puede ni debe llegar nunca a criterios que contradigan lo establecido en el Código Civil y, por tanto, se considera que no sería correcto llegar al extremo de que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria contradiga, inutilice y deje sin posible aplicación lo que está ampliamente ordenado por nuestra principal ley sustantiva (Código Civil), y refrendado por nuestro más Alto Tribunal. Que de seguirse estrictamente el criterio del Registrador, un simple acuerdo de los cónyuges dejaría sin posible opción a sus acreedores, que verían como, a despecho de las normas establecidas en el Código Civil, sus deudores incumplen impunemente sus obligaciones, ya que al no permitirles anotar su crédito, el nuevo titular puede disponer de los bienes libremente, y ello con la grave contradicción de que, por otra parte, el Tribunal Supremo denegaría al acreedor la anulación de las capitulaciones porque estima que en los bienes adjudicados son responsables, sin necesidad de interponer acción de nulidad ni de dirigir demanda alguna contra el cónyuge no deudor. Que en razón de lo expuesto, se entiende que procede practicar la anotación preventiva de embargo solicitada por el "Banco Zaragozano, Sociedad Anónima" en los bienes que, siendo en principio de la sociedad de gananciales, pasaron a ser de la esposa del demandado, en virtud de una escritura de capitulaciones matrimoniales formalizada con posterioridad a la deuda contraída por el esposo, ya que dicha deuda se asumió y venció con anterioridad a la rescisión del régimen económico de gananciales.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que en cuanto a la manifestación que hace el recurrente de que se deniega la anotación a pesar de haber dejado constancia el juzgador en su mandamiento, por medio de providencia, que los bienes responden de la deuda reclamada por el "Banco Zaragozano, Sociedad Anónima", hay que puntualizar que en la providencia transcrita literalmente, el Juez señala como ciertos los siguientes hechos: Personas de los demandantes y demandado; cantidad reclamada; notificación a la esposa del demandado y vencimiento de la deuda anterior a la escritura de capitulaciones matrimoniales; pero, la afirmación de que los bienes responden a la deuda contraída, se contiene en el apartado sexto de los "datos y fundamentos de derecho" del escrito, que el "Banco Zaragozano, Sociedad Anónima" presentó en el Juzgado y cuya transcripción sí se ordena en la providencia. Que se hace tal puntualización porque es evidente que ni un procedimiento ejecutivo es el cauce procesal adecuado para dilucidar la naturaleza ganancial o no de una deuda, ni tampoco es el Registrador el funcionario adecuado para dictaminarlo. El Registro se mueve en el ámbito más estricto de anotar o no anotar el embargo solicitado sobre los referidos bienes desplazados; ámbito formal o, si se quiere, en este supuesto, estrictamente registral. Y, desde este punto de vista, nos encontramos con preceptos claves del derecho hipotecario que imposibilitaron, en su día, la práctica de la anotación solicitada, a saber: 1.º El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, principio de tracto sucesivo; 2.º El artículo 38 de la misma Ley, principio de legitimación, y 3.º Los artículos 140.1 y 144.2 del Reglamento Hipotecario. En consonancia con dichos preceptos se ha realizado la correspondiente denegación. Que éste es el criterio considerado como de general aplicación por nuestra jurisprudencia, que en Resoluciones de 6, 10 y 19 de noviembre de 1981 y, sobre todo, en las más recientes de 25 de abril de 1986 y 16 de febrero de 1987,

concluyen con claridad en que si la deuda es ganancial lo procedente es demandar a ambos cónyuges para reclamar el pago.

V. El ilustrísimo Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de Vigo informó: Que después de la reforma del Código Civil por Ley de 13 de mayo de 1981, la situación de práctica jurídica, a efectos de las anotaciones de embargo sobre bienes gananciales, sigue siendo sustancialmente la misma. Ahora bien, si la sociedad de gananciales está ya disuelta y liquidada, no existen bienes de esta naturaleza y no es posible el embargo a pretexto de que antes lo fueron, mientras no sea también demandado en el juicio el cónyuge adjudicatario de los mismos, por impedirlo, en otro caso, los principios de legitimación y tracto sucesivo (artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria). Esto no excluye la posible responsabilidad del otro cónyuge, que incluso puede extenderse a sus bienes propios, si en la liquidación de la sociedad conyugal no se hizo inventario previo, como así razona la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de junio de 1986, pero esto habrá de plantearse en otro juicio con intervención de este interesado. Que se considera está bien denegada la anotación de embargo decidida por el Registrador en ejercicio de su función calificador, sin que ello contradiga ni entorpezca la competencia de los Tribunales de Justicia.

VI. El Presidente de la Audiencia Territorial de La Coruña confirmó la nota del Registrador, fundándose en que en el mandamiento librado al Registro no se hace constar que la deuda en favor del "Banco Zaragozano, Sociedad Anónima", y a cargo de don Francisco Búa Pérez, fuera de aquellas que hayan de responder los bienes gananciales, pero con la salvedad que se refleja en la providencia transcrita igualmente en dicho mandamiento, no es el juicio ejecutivo basado en letras de cambio y dirigido sólo contra el marido en donde puede dirimirse tal extremo. En que, después de la reforma del Código Civil por Ley de 1981, pueden darse de hecho situaciones fraudulentas, pero los acreedores, en el aspecto del derecho sustantivo, tienen una adecuada protección legal derivada de los artículos 1.401 y 1.402 del Código Civil y, conforme a lo establecido por la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de junio de 1986, se determina que aun después de la disolución de la sociedad permanece viva la acción del acreedor contra los bienes consorciales. En los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 140.1 de su Reglamento y en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 1986, reiterada en las Resoluciones de 16 de febrero y 29 de mayo de 1987.

VII. El Procurador de los Tribunales recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en el propio texto de la providencia se hace constar que el vencimiento de la deuda es anterior a la escritura de capitulaciones matrimoniales, de donde se deduce que la deuda era ganancial, ya que el régimen económico del matrimonio fue el de sociedad de gananciales y, con independencia de lo expuesto, en el apartado sexto del mandamiento se expresa de forma inequívoca "que los bienes cuya anotación preventiva de embargo se solicita responden de las deudas contraídas por la sociedad de gananciales ...". Que, en todo caso, debió ser la esposa adjudicataria de los bienes quien impugnase, mediante el oportuno juicio declarativo, o a través del remedio procesal que estimase oportuno, la afirmación de ganancialidad de la deuda, ya que tuvo para hacerlo la oportunidad que el legislador ha establecido en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario; no cabe arrojar la carga de la promoción de este juicio declarativo al acreedor que dispone de título ejecutivo, dándose las condiciones objetivas, y documentalmente contrastadas, para atribuir responsabilidad a los bienes cuya anotación de embargo se interesa; este criterio está de

acuerdo con la Resolución de 25 de abril de 1986. Que existe una total disimilitud entre los supuestos contemplados en las Resoluciones de 16 de febrero y 29 de mayo de 1987. De acuerdo con lo anterior, con lo establecido en el artículo 1.401 del Código Civil, en relación con el artículo 3.1 del mismo texto legal, con las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de junio y 26 de septiembre de 1986 y aplicando *a sensu contrario* la doctrina de las Resoluciones citadas, constando en el mandamiento que los bienes gananciales debían responder de la deuda que dio lugar al embargo, éste debe anotarse.

VIII. Esta Dirección General, para mejor proveer, solicitó los siguientes informes: 1.º Al Registrador de la Propiedad número 2 de Vigo, la certificación de la inscripción de dominio de la finca embargada a favor de doña María del Carmen Rodríguez Docampo, resultando de la misma que el día 8 de octubre de 1985 fue presentada al Registro la primera copia de la escritura de capitulaciones matrimoniales por la que los esposos modifican su régimen económico conyugal de gananciales, por el de absoluta separación de bienes, adjudicándose dicha finca a la esposa, y que dicha escritura fue inscrita al día siguiente (9 de octubre de 1985). 2.º Al Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de Vigo, certificación de la fecha de presentación de la demanda y de la fecha de la traba del embargo de la finca, resultando de la misma que la demanda fue presentada el día 26 de junio de 1985 y la diligencia de embargo y requerimiento fue practicada con fecha 28 de septiembre de 1985.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.333 y 1.373 del Código Civil; 77 de la Ley del Registro Civil; 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 140.1 y 144 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 21 de septiembre y de 6 y 12 de noviembre de 1987.

1. El Registrador deniega la anotación preventiva ordenada en el mandamiento de embargo, porque la finca a que se refiere consta inscrita en favor de una persona distinta del demandado. En el embargo concurren las circunstancias siguientes: 1.ª Se dicta el mandamiento en juicio ejecutivo seguido contra el marido en virtud —según informa el recurrente— de letras de cambio aceptadas en noviembre de 1984. No consta debidamente de la documentación presentada que la deuda reclamada contra el marido sea, además, deuda de la sociedad de gananciales; para ello no bastan las afirmaciones contenidas en el mandamiento de embargo, dado que la tramitación previa a este embargo no es procedimiento adecuado al efecto. 2.ª La esposa —según se afirma en el traslado del mandamiento— fue notificada del procedimiento y embargo a los efectos de lo dispuesto en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario en 28 de septiembre de 1985, día en que se produjo la traba. 3.ª La finca a que se refiere el mandamiento de embargo consta inscrita en favor de la mujer por adjudicación en virtud de capitulaciones matrimoniales de disolución de la sociedad de gananciales otorgadas en 16 de mayo de 1985 y presentadas en el Registro en 8 de octubre de ese año (la inscripción se practicó al día siguiente).

2. El principio es que “cada cónyuge responde con su patrimonio personal de las deudas propias”. Pero el artículo 1.373 establece una excepción a este principio, pues, en supuestos determinados, “el acreedor podrá pedir el embargo de bienes gananciales que será inmediatamente notificado al otro cónyuge” (cf. art. 1.373). Esta regla excepcional forma parte del régimen de la sociedad de gananciales y, por tanto, tiene aplicación en tanto siga vigente este régimen. Y, en

cambio, deja de regir desde que los cónyuges queden sometidos al régimen de separación de bienes, pues entonces los acreedores privativos de uno de los cónyuges tendrán sólo facultades sobre la parte o los bienes que correspondan al cónyuge deudor.

3. El momento relevante para el ejercicio de la facultad conferida por el artículo 1.373 del Código Civil será, pues, el del cambio del régimen. Pero, puesto que se trata de una facultad de terceros, habrá de estarse no al momento en que el acuerdo modificativo produce efectos entre los cónyuges (esto es, la fecha de las capitulaciones correspondientes que permanece bajo el secreto del protocolo notarial), sino a aquel en que dicho acuerdo produce efectos respecto de terceros, pues no debe olvidarse que el artículo 77.2 de la Ley del Registro Civil, en paralelismo con el 1.219 del Código Civil, impone un requisito de publicidad registral (la indicación correspondiente al margen de la inscripción de matrimonio) para que las modificaciones en el régimen económico matrimonial produzcan efectos en perjuicio de terceros de buena fe. En definitiva, el momento decisivo a tomar en consideración será, pues, la fecha de la citada indicación.

4. De acuerdo con esta doctrina, el Registrador habrá de dar efectividad frente a cualquiera de los cónyuges, al embargo obtenido por un tercero en ejercicio de una de las facultades que le confiere el régimen de gananciales, en concreto, el artículo 1.373 del Código Civil, en tanto no le conste que en el momento de practicarse el embargo y notificarse al cónyuge del deudor se había producido con eficacia contra terceros de buena fe el cambio del régimen de gananciales, y en el supuesto contemplado no se le ha acreditado ni resulta de su registro (art. 18 de la Ley Hipotecaria), que al trabarse el embargo que se pretende anotar y notificarse al cónyuge del deudor se había tomado la antedicha indicación en el Registro Civil de las capitulaciones otorgadas; ni siquiera se había producido, respecto al concreto bien afectado por el cambio de régimen, la publicidad individualizada de dicho cambio en el folio particular abierto a aquél en el Registro de la Propiedad.

5. Por otra parte, y según el mismo precepto 1.373 del Código Civil, el que el embargo persista sobre bienes concretos o pase a recaer sobre la parte o los bienes que al cónyuge deudor correspondan en la sociedad, es algo que va a depender de la voluntad del cónyuge no deudor (en este supuesto, la mujer). Pero el modo de liberar del embargo a bienes gananciales concretos no consiste en promover precipitadamente la inscripción de una disolución del régimen mantenido, hasta entonces, fuera del Registro, sino en dirigirse al Juez que ordenó el embargo pidiendo que en la traba se sustituya el bien común, a ella adjudicado, por la parte o los bienes que ostente el cónyuge deudor en la sociedad, y mientras el Juez no ordene la sustitución seguirá trabado aquel bien concreto.

6. Resuelto el problema sustantivo, queda por resolver el problema registral, es decir, si la inscripción del bien en favor de la mujer del deudor es obstáculo formal que, conforme a los artículos 20 y 38.3 de la Ley Hipotecaria y 140.1 del Reglamento Hipotecario, impide, en este caso, la anotación del embargo. Como se desprende de la misma inscripción, la mujer es propietaria del bien en virtud de adjudicación en la partición de gananciales a consecuencia de una disolución de la misma que, por falta de la adecuada publicidad, no puede menoscabar las facultades de los acreedores ejercitadas en tiempo anterior. Así pues, el Registro proclama un derecho y una titularidad que por recaer sobre bienes gananciales son perfectamente compatibles, en cuanto al tracto, con el embargo acordado por la autoridad judicial en un momento en que la mujer, en cuanto miembro de

la sociedad de gananciales vigente respecto de terceros, habría de soportarlo, siempre que, por lo demás, se cumplan los requisitos previstos por los artículos 1.373 del Código Civil y 144 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 25 de marzo de 1988.—El Director general, *Mariano Martín Rosado*.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de La Coruña.

2. Resolución de 18 de marzo de 1988. *Hechos*.—I. Con fecha 7 de enero de 1982 el "Banco Exterior de España, Sociedad Anónima" concertó un crédito por importe de 7.000.000 de pesetas contra don Antonio López Cuenca, entre otros, cuya póliza fue intervenida por el señor Corredor de Comercio, teniendo señalado su vencimiento el día 7 de julio de 1982.

Al no cumplir los acreditados las obligaciones a su cargo dimanantes de la póliza, en base a la misma, y luego de expedir la oportuna certificación de saldo y de concordancia, que tienen fechas de 12 y 15 de marzo de 1983, dicha Entidad bancaria promovió demanda ejecutiva contra aquéllos con fecha 18 de marzo de 1983, que dio lugar al juicio ejecutivo número 221/1983, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Albacete.

La demanda se dirigió, entre otros, contra don Antonio López Cuenca... y contra la esposa de éste, si fuere casado, cuyas circunstancias personales desconocemos, pero estimamos de indubitada identidad, y a la que se interpela a los solos fines prevenidos en el artículo 144 del Reglamento para aplicación de la Ley Hipotecaria.

En virtud de dicha demanda se traban diferentes bienes a los ejecutados y recaída sentencia en el ejecutivo y promovida por la vía de apremio, la parte actora solicitó, entre otras cosas, diligencia de mejora de embargo sobre otros bienes libres del señor López Cuenca (ya que anteriormente solamente se trabó dicho embargo sobre determinados bienes muebles), trabándose embargo sobre una vivienda sita en Almansa, acordando el Juzgado la notificación del mismo a la esposa, en virtud de providencia de 15 de enero de 1987. Posteriormente, con fecha 15 de junio de 1987, el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Albacete expidió el oportuno mandamiento al señor Registrador de la Propiedad de Almansa.

Con anterioridad, el día 18 de mayo de 1983 don Antonio López Cuenca y su esposa, doña Margarita Sánchez Bas, otorgaron escritura de capitulaciones matrimoniales, disolución y liquidación de la sociedad de gananciales ante el Notario de Almansa don Nicolás López Ferreros, que tuvo acceso al Registro de la Propiedad en 2 de agosto de 1983.

III. Presentado el mandamiento citado, el día 24 de junio de 1987, en el Registro de la Propiedad de Almansa, fue calificado con la siguiente nota: "Denegada la práctica de la anotación ordenada por figurar la finca a que se refiere inscrita con carácter privativo a favor de la esposa del demandado doña Margarita Sánchez Bas y no dirigirse contra ella la demanda, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 144 del Reglamento Hipotecario.—Almansa, 11 de julio de 1987.—El Registrador.—Firmado: José Simeón Rodríguez Sánchez."

III. El Procurador de los Tribunales don Luis Legorburo Martínez, en representación del "Banco Exterior de España, Sociedad Anónima", interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que la escritura de capitulaciones matrimoniales fue otorgada con posterioridad al vencimiento de la póliza en que se concertó el préstamo y a la demanda promoviendo el juicio ejecutivo. Que el embargo se notificó a la esposa del demandado, que es la titular registral, con lo que se cumple lo establecido en el párrafo 2.º de la regla 1.ª del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, y la demanda se dirigió contra la esposa a los efectos del citado artículo 144, por lo que no se entiende que en la nota de calificación se diga que no se ha cumplido lo que ordena dicho artículo. Que otro basamento que sirve de apoyo a la nota calificadora es el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por considerar a doña Margarita Sánchez Bas persona distinta o, dentro de la terminología procesal civil, tercero ajeno a la deuda y a las responsabilidades. La esposa, aunque luego se le hayan adjudicado unos bienes, no es persona distinta "de aquella que otorgue el gravamen, sino responsable del pago de las deudas con los bienes que, al tiempo del vencimiento de tal deuda, al tiempo de ejecución de la misma y al tiempo de despacharse la ejecución judicial, ostentaban el carácter de gananciales, aunque después se le hayan adjudicado con carácter privativo. Así lo establece: a) el Código Civil en los artículos 1.817, 1.373, 1.396, 1.398.1 y 1.401. Por lo tanto, se entiende que mucho más responderá el cónyuge no deudor, en el supuesto que no se hubiese cumplido, al otorgar las capitulaciones matrimoniales, el mandato legal del artículo 1.396, de formar inventario del pasivo, como ocurrió en las capitulaciones matrimoniales antes referidas en las que, según el Registro de la Propiedad, sólo aparece relación, división y adjudicación del activo, no mencionándose el pasivo, pues según parte de la doctrina el cónyuge no deudor responde universalmente, incluso con sus bienes propios, procedentes de las capitulaciones. Pero, incluso en la hipótesis de que hubiera habido inventario, con liquidación del pasivo, el cónyuge no deudor responde con todos los bienes que le hayan sido adjudicados en las capitulaciones, y el que era objeto de anotación preventiva de embargo denegada, era procedente de las capitulaciones. Por todo ello, este cónyuge es responsable, no es la "persona distinta" de la que otorga el gravamen que menciona el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, pues tiene que responder del pago de la deuda, igualmente que el cónyuge no titular inscrito; b) la doctrina científica comentando el artículo 1.401 del Código Civil opina que en aquellos casos en que hay adjudicación de bienes gananciales, sin previa formación de un regular inventario, la responsabilidad del cónyuge que no era precisamente el deudor, según la relación obligatoria no se produce de una manera limitada, sino que universaliza, llegándose a esta conclusión por aplicación del artículo 1.084 que resulta aplicable al caso, por disposición del artículo 1.402 del Código Civil; c) la doctrina jurisprudencial viene a pronunciarse en iguales términos, negando el carácter de terceros ajenos a la deuda, en cuya ejecución formula la esposa un juicio de tercería, en base a las capitulaciones matrimoniales (hay que entender la más pura sinonimia entre los conceptos de "tercero ajeno a la deuda" y el de "persona distinta" que utiliza el artículo 20 de la Ley Hipotecaria), cuando en el juicio se reclama una deuda anterior a las citadas capitulaciones, y éstas se han practicado sin efectuar la pertinente formación de inventario de pasivo, pues en tales casos la esposa es auténtica y verdadera responsable a todos los efectos. En tal sentido, se puede citar las Sentencias de 26 de enero de 1985 y 20 de febrero de 1987; d) la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la Resolución de 25 de abril de 1986 viene a establecer la procedencia de la inscripción de la adjudica-

ción de un bien, en un procedimiento en que se había embargado sobre una finca ganancial pese a que luego estuvo inscrita a nombre de la esposa, diciendo que desde el punto de vista de los acreedores, ni la disolución de la sociedad, ni siquiera la adjudicación de tales o cuales bienes gananciales, a consecuencia de la liquidación, significa que se haya producido la salida del bien ganancial de la misma masa autónoma de responsabilidad en que por el régimen de la sociedad de bienes está incluido.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que la nota denegatoria está fundada en la aplicación del principio de tracto sucesivo como fundamento del sistema registral, al supuesto planteado. Dicho principio viene establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y para las anotaciones preventivas de embargo el artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario concreta dicho principio; ahora bien, el supuesto en cuestión nos debe llevar a la consideración del artículo 144 de dicho Reglamento, desde el plano reglamentario y jurisprudencial, al tratar dicho precepto del embargo de bienes comunes en distintas situaciones y venir referida la pretendida anotación preventiva de embargo a un bien que ha dejado de ser común por virtud de la disolución de la sociedad conyugal, pasando a patrimonio privativo de uno de los cónyuges. Del artículo 144 resulta una aplicación estricta del principio de tracto sucesivo, y en el supuesto de sociedad liquidada, al que no hace referencia, hay que estar al principio general de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 de su Reglamento, antes citados, requiriéndose, en consecuencia, la demanda contra el titular registral. El tenor literal del artículo 144 responde al principio general de coestión y codisposición de los bienes gananciales a que se refieren los artículos 375 y siguientes del Código Civil, tras la reforma de 13 de mayo de 1981, de forma que la correcta constitución de la relación jurídico procesal que se deriva de dicho principio exige la demanda a ambos cónyuges para el embargo de bienes comunes; pero dicho principio puede tener quiebra en algunos casos, como ocurre en el artículo 1.365 del Código Civil, y para dichos casos la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha suavizado la aplicación estricta del principio de tracto sucesivo, admitiendo para la práctica de la anotación preventiva de embargo la simple notificación al cónyuge no deudor y referido a deudas de las que hayan de responder la sociedad de gananciales, pues si se trata de deuda privativa del cónyuge deudor, la simple notificación al otro cónyuge se deriva del artículo 1.373 del Código Civil y de su reflejo registral en el artículo 144.1, párrafo 2.º, del Reglamento Hipotecario. En este sentido, hay que destacar los considerandos séptimo y octavo de la Resolución de 28 de marzo de 1983. Que todo lo anterior se entiende estando vigente la sociedad de gananciales; ahora bien, una vez disuelta ésta y constando en el Registro su liquidación, la situación de los bienes y la posible responsabilidad que puede recaer sobre los mismos, dependiendo de su situación patrimonial, cambia en un doble sentido: 1.º) la titularidad registral que era de carácter ganancial pasa a ser privativa de uno de los cónyuges, y con ello el régimen de gestión y representación procesal del bien a que se refiere; 2.º) el régimen de posible actuación de los acreedores es distinto según que la deuda sea privativa del cónyuge deudor o afecte a la sociedad de gananciales y con ello la responsabilidad de los bienes adjudicados. Si se trata de una deuda de la que deben responder los bienes gananciales, la aplicación del principio de tracto sucesivo que se deriva del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, en relación con el principio general del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 140 del Reglamento, debe llevar a la denegación de la anotación, dado que el que aparece en el momento de presentación del manda-

miento como titular registral es persona distinta de la demandada; ahora bien, ocurre que una relación jurídica procesal válidamente constituida al demandar al que aparece como cónyuge deudor puede afectar a bienes que son privativos del otro cónyuge una vez disuelta la sociedad de gananciales; así se deduce del artículo 1.401 del Código Civil, para el caso en que la liquidación de la sociedad de gananciales se hubiese hecho con inventario, y si no se ha practicado inventario la responsabilidad es ilimitada conforme a los artículos 1.401, 1.402 y 1.084 del Código Civil. Para tal supuesto la aplicación del principio de tracto sucesivo derivada de la nueva titularidad privativa en cuestión que implica un nuevo régimen de gestión y representación procesal, exigiría para la práctica de la anotación preventiva de embargo la demanda contra el cónyuge titular, aunque para algún sector doctrinal es admisible dicha anotación por considerar que se trata de un supuesto de modalización del tracto, dado que la anotación que se pretende recaer sobre bienes afectos a una responsabilidad derivada y mucho más si la demanda se ha presentado antes de la inscripción de las adjudicaciones. Que el Registrador debe calificar por lo que resulte del título y de los asientos registrales, y resulta que del mandamiento presentado a calificación y de la situación registral de la finca a que el mismo se refiere, se infieren las siguientes circunstancias: 1.^a) aparece como demandado en autos de juicio ejecutivo 221/1983 don Antonio López Cuenca, entre otros; 2.^a) del mandamiento presentado y que es objeto de calificación solamente resulta la notificación a la esposa del embargo practicado; 3.^a) la finca cuya anotación de embargo se ordena aparece inscrita en el momento de presentación del mandamiento en el Registro de la Propiedad a favor de doña Margarita Sánchez Bas, con carácter privativo, en virtud de escritura de disolución de sociedad de gananciales, de fecha 18 de mayo de 1983, y 4.^a) en el mandamiento no consta que la deuda sea de aquellas de que han de responder los bienes gananciales. En consecuencia de lo anterior, procede por aplicación del tracto sucesivo, denegar la anotación preventiva de embargo, al figurar la finca inscrita a favor de persona distinta de la demandada, aun en el supuesto de que la deuda sea anterior a la disolución de la sociedad de gananciales. Este planteamiento está recogido en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero y 29 de mayo de 1987. Pues, según se desprende del artículo 1.373 del Código Civil, una vez disuelta la sociedad y adjudicados los bienes, el acreedor no podrá pedir el embargo de bienes gananciales concretos, pudiendo solamente dirigirse contra los bienes adjudicados al cónyuge deudor, sin perjuicio de la posible impugnación de la partición realizada. Que el artículo 1.317 establece un principio general de protección a terceros para la modificación admitida del régimen económico matrimonial, pero el Registrador no es quien para determinar el grado de ineficacia que pueden conllevar por dicho perjuicio, cuestión ésta que debe ventilarse en el procedimiento judicial que corresponda. Por otro lado, el recurrente pretende la responsabilidad del patrimonio ganancial por deudas privativas de uno de los cónyuges, bastando con la notificación al cónyuge no demandado, conforme al artículo 144, número 1, regla 2.^a, del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 1.373 del Código Civil, para que éste actúe en la forma prevenida en dicho precepto, pero, como se ha dicho, no cabe cuando ya consta la adjudicación de los bienes gananciales una vez disuelta la sociedad, sin perjuicio de la posible impugnación a que se refiere el artículo 403 del Código Civil. Para el caso de deudas de la sociedad, nadie discute la responsabilidad del cónyuge no deudor en relación con los bienes que le han sido adjudicados, conforme al artículo 1.401 del Código Civil, que puede en virtud del artículo 1.402, en relación con

el artículo 1.804, hasta universalizarse, pero una cosa es la responsabilidad y otra la gestión y representación procesal de los bienes una vez disuelta la sociedad de gananciales y adjudicados éstos, a efectos del tracto sucesivo; en este tema es de destacar el punto 7.º de la Resolución de 25 de abril de 1986. Pero esta cuestión no es la que se ventila en este recurso, pues como se ha dicho, ha de entenderse la deuda como privativa. Que el recurrente pretende justificar, que el que no es reconocido como tercerista, por no ser tercero ajeno a la deuda no puede constituir la figura de "persona distinta", a que se refiere el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. No procede aquí debatir la comparación entre ambas figuras, ya que los supuestos alegados por el recurrente son distintos a los que se plantean en este recurso. Tampoco puede ser tenida en cuenta para fundamentar una calificación contraria a la realizada la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 1986, debiéndose tener en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de marzo de 1971 y las Resoluciones de 6, 10 y 19 de noviembre de 1981.

V. El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Albacete informó que el "Banco Exterior de España, Sociedad Anónima", como acreedor de la sociedad de gananciales, no puede verse perjudicado en virtud de lo dispuesto en los artículos 1.317 y 1.401 del Código Civil, puesto que la demanda se dirigió oportunamente no sólo contra el esposo, sino también contra la esposa, conforme al artículo 144 del Reglamento Hipotecario, siendo revelador, a tal efecto, el contenido de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1986, en su fundamento de derecho 2.º. Que corresponde a los Tribunales de Justicia la determinación de si la deuda en cuestión es de aquellas de que hayan de responder los bienes gananciales o los bienes privativos del deudor, según el caso, y habiéndose despachado ejecución, no sólo contra don Antonio López Cuenca, sino también contra los bienes de la sociedad ganancial constituida con su esposa, contra quien también se dirigió la demanda, es obvio que el bien inmueble de referencia está sujeto a las resultas del proceso. Que no obstante lo anterior, la competencia calificadoras del Registrador ha, de basarse necesariamente en lo que resulta del mandamiento presentado, ocurriendo que en el mandamiento expedido en 15 de junio de 1987, no se hace constar que la deuda por la que se traba el embargo es de las que ha de responder la sociedad de gananciales, así como tampoco que la demanda se dirigió también contra la esposa, consignándose meramente que se notificó el embargo a la mujer. Por tanto, la calificación del señor Registrador es correcta al amparo de la doctrina sentada por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero y 29 de mayo de 1987.

VI. El Presidente de la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete, en funciones de Presidente de la citada Audiencia Territorial, por abstención del titular, confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, 140 y 144 de su Reglamento y 1.317 y correspondientes del Código Civil, así como en la doctrina proclamada por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6, 10 y 19 de noviembre de 1981 y 16 de febrero, 29 de mayo y 18 de septiembre de 1987, ya que se advierte claramente la sinrazón de las alegaciones de la Entidad recurrente, debiéndose estimar en cuanto al Registro atañe que la deuda en cuya garantía se produce el embargo es privativa del cónyuge demandado en tanto no conste debidamente en el mandamiento que el embargo ha recaído en actuaciones que tienen como objeto la reclamación de una deuda que es, además, deuda de la sociedad. En que de acuerdo con el principio general de libertad con las reglas de responsabilidad,

artículos 1.911 y 1.827 del Código Civil, no cabe resumir que las deudas de un cónyuge sean deudas incidentes en la sociedad de gananciales, siendo esta conclusión la más conforme con el principio de que las deudas de una persona no afectan a otra; siendo preciso denegar la anotación si al acordar el embargo la sociedad de gananciales estaba disuelta y el bien constaba inscrito como privativo de la mujer. En que la mejora de embargo, que afectó a la finca de que se trata se hizo el 24 de noviembre de 1986, cuando habían transcurrido más de tres años de la inscripción en el Registro de la escritura pública de capitulaciones matrimoniales, no habiendo constancia alguna en el auto decretando la mejora, de que la deuda reclamada era también deuda correspondiente a la sociedad de gananciales, que tampoco había constancia de ello en el embargo primeramente efectuado, con fecha 10 de octubre de 1983.

VII. El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que no es conforme la aseveración que se hace en el tercer considerando del auto apelado, pues ello significa, de una parte, establecer una presunción de privaticidad, que la doctrina jurisprudencial no autoriza, citándose como ejemplo las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 1980 y 14 de mayo de 1984; de otra parte, el tener que constar en el mandamiento de embargo que la deuda reclamada es, además, una deuda ganancial, implica conceder a estas capitulaciones matrimoniales la más amplia patente de corso para corregir el fin defraudatorio perseguido, pues es algo evidente que en trámite sumario y abreviado de juicio ejecutivo, con excepciones tasadas, resulta prácticamente imposible que dentro de él, se obtenga un pronunciamiento judicial sobre la materia de si la deuda ejecutiva es o no ganancial o vincula la sociedad, y por lo tanto, malamente se podrá corregir que en el mandamiento de embargo exista un pronunciamiento acerca de si la deuda es o no ganancial. Así si queremos defender un derecho que resuelva los problemas de la convivencia diaria, no queda más remedio que hacer recaer el deber de interpelación judicial sobre quien tiene poder para ello, y al efecto cuando menos, siempre que la demanda se haya formulado en relación con una deuda anterior a las capitulaciones y siempre que en éstas no se haya hecho inventario del pasivo, con el alcance del artículo 1.401 del Código Civil, e incluso aunque se haya hecho, se debe anotar el embargo sobre los bienes adjudicados a la esposa en las mismas, y si, efectivamente, la deuda fuese privativa la esposa tiene amplio cauce procesal en el ámbito de un proceso de tercería, donde si pueden y deben resolverse estas cuestiones, para obtener la cancelación del embargo. Este régimen de responsabilidad que regula el citado artículo 1.401 no puede subsistir ante la presunción de privaticidad que no viene regulada ni establecida en ningún precepto, y con tal presunción se infringe la prohibición del artículo 1.317 del Código Civil, siendo más lógico en la vida del derecho presumir que quien concierta una póliza de crédito con un Banco en concepto de acreditado principal, lo hace a los efectos del número 4 del artículo 1.362 y el número 2 del artículo 1.365, ambos del Código Civil. Que se discrepa de la aseveración contenida en el cuarto considerando del auto recurrido en el sentido de que no cabe presumir que las deudas incidentes de la sociedad en cuanto que con ello se contraría el espíritu de los artículos 1.396, 1.401 y 1.379 del Código Civil, siendo, por el contrario, de resaltar la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1984, antes citada, y los artículos 1.362.4 y 1.365.2 del Código Civil. Que la aseveración contenida en este mismo considerando que sólo es posible el embargo de bienes gananciales concretos si cuando el embargo fue acordado estaba todavía en vigor la sociedad de gananciales, pero no procede si dicha sociedad estaba disuelta, no se comparte

en virtud de lo reconocido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 1987. En otro orden de ideas hay que citar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 1986. Hay, por último que significar que cuando se presenta la demanda, dirigida contra la esposa a efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, y cuando se despacha la ejecución, el matrimonio deudor estaba sometido al régimen de gananciales.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.317 y 1.373 del Código Civil; 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 140.1 y 144 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 16 de febrero y 12 de noviembre de 1987.

1. El Registrador no practica la anotación preventiva de embargo ordenada por mandamiento judicial, porque la finca a que se refiere consta inscrita en favor de la esposa del demandado y no ha sido dirigida contra ella la demanda. En el embargo concurren las circunstancias siguientes:

Primera.—El mandamiento calificado lleva fecha 15 de junio de 1987 y fue dictado en juicio declarativo iniciado en 1983 contra el marido de la que aparece como titular registral; se trata de una mejora de embargo.

Segunda.—El juicio ejecutivo está fundado, según informa el recurrente, en una póliza de crédito intervenida en 7 de enero de 1982 por Corredor de Comercio y en ella la esposa del demandado no aparece como deudora.

Tercera.—No consta del testimonio presentado que la deuda reclamada contra el marido sea, además, deuda de la sociedad de gananciales.

Cuarta.—También informa el recurrente que el embargo quedó trabado en 24 de noviembre de 1986 y que la esposa fue notificada de él a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario en 15 de enero de 1987.

Quinta.—La finca a que se refiere el mandamiento de embargo consta inscrita —según informa el Registrador— en favor de la mujer por adjudicación en virtud de capitulaciones matrimoniales de disolución y liquidación de la sociedad de gananciales con su esposo otorgadas en 18 de mayo de 1983 e inscritas en 2 de agosto siguiente.

2. Como no se presume hoy que las deudas contraídas sólo por el marido, o por la mujer, sean, además, deudas de la autoridad, ha de estimarse, a efectos del Registro, que la deuda en cuya garantía se produce el embargo es privativa del cónyuge demandado en tanto no conste que la deuda es, además, deuda de la sociedad de gananciales.

3. Al no constar que de la deuda hayan de responder los bienes gananciales, rige el principio establecido en el artículo 1.373 del Código Civil: "Cada cónyuge responde con su patrimonio personal de las deudas propias". Y si bien este mismo precepto prevé que el acreedor privativo puede pedir el embargo de bienes gananciales concretos, no cabe, para conseguir, una vez disuelta la sociedad de gananciales, el embargo directo de un bien ganancial concreto, invocar el principio según el cual "la modificación del régimen económico matrimonial realizada durante el matrimonio no perjudicará en ningún caso los derechos ya adquiridos por terceros" (art. 1.317 del Código Civil), pues los acreedores privativos del marido no tienen el derecho adquirido a embargar bienes gananciales concretos, según se razonó en la Resolución de 16 de febrero de 1987. Y si

cuando se procede contra un bien concreto, resulta del Registro que la sociedad de gananciales está disuelta y que el bien fue adjudicado a la mujer, lo único que les queda a los acreedores, si es que son puramente privativos del marido, en cuanto a ese bien, es la impugnación, si procede, de la participación, lo que, en su día, podrá provocar la correspondiente anotación preventiva de demanda.

4. Nos encontramos, pues, en el presente caso, con un mandamiento de embargo sobre finca que aparece inscrita a favor de una persona que, según el mismo mandamiento, no es la persona demandada como deudora. Procede, en consecuencia, la denegación en aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimación y, en particular, de las prescripciones establecidas en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140.1 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado no estimar el recurso.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 18 de marzo de 1988.—El Director general, *Mariano Martín Rosado*.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete.

COMENTARIO

Se recogen en este comentario conjunto dos resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que manifiestan la posición del Centro Directivo en lo que afecta al mandamiento de embargo sobre bienes gananciales presentados en el Registro de la Propiedad una vez consta en éste la disolución del régimen económico matrimonial y aparecen adjudicados dichos bienes al cónyuge que no aparece como demandado en el procedimiento correspondiente, así como en lo que toca a la calificación registral respecto de la naturaleza de la deuda contraída durante la vigencia de la sociedad de gananciales. En ambos casos, llega al Registro un mandamiento de embargo cuando la finca está inscrita en virtud de disolución de sociedad de gananciales y correspondiente adjudicación a favor del cónyuge no demandado y habiendo sido notificada la demanda al actual titular registral a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, pero la solución adoptada es distinta en un supuesto y en otro, pues en un caso se produce la traba y su notificación al cónyuge no deudor antes de la constancia en el Registro de la Propiedad de la adjudicación del bien que publica respecto de éste el cambio de régimen económico matrimonial, y en el segundo no: en aquél es posible la anotación de embargo no constando al Registrador que se haya producido con anterioridad al dicho embargo y notificación la indicación de la disolución de la sociedad de gananciales en el Registro Civil y en éste no. Todo ello considerando que estamos ante el embargo a que se refiere el artículo 1.373 del Código Civil, al tratarse de deudas particulares de un cónyuge y de las que, en consecuencia, no debe responder la sociedad de gananciales, pues en ambos supuestos se señala que no constando en el mandamiento que la deuda sea de aquellas de las que han de responder los bienes gananciales, ha de reputarse como privativa del cónyuge deudor. Practicado el embargo con anterioridad a la disolución de la sociedad de gananciales, publicándose en el Registro de la Propiedad una titularidad derivada de la liquidación de dicha sociedad, no puede decirse que el cónyuge no deudor sea tercero a los efectos de los artículos 20 y 38.3 de la Ley Hipotecaria y, en consecuencia, debe afectarle un embargo

que le fue notificado y que podía practicarse en el momento en que se llevó a cabo conforme al artículo 1.373 del Código Civil. Son, pues, tres los órdenes a que estas resoluciones afectan: el sustantivo, referido a las clases de deudas que pueden contraerse por los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales y la responsabilidad que las mismas acarrearán, así como a la validez material del embargo de bienes gananciales a consecuencia de esas deudas; el registral, no sólo en cuanto afecta a la proyección de dicha traba en el Registro de la Propiedad y cuando las fincas están inscritas a favor del cónyuge no deudor, sino también en cuanto a la incidencia en esta materia de la publicidad del Registro Civil, y el procesal, en lo tocante a la determinación en su cauce adecuado de la naturaleza de la deuda que da lugar al embargo.

La primera de las cuestiones referidas nos obliga a considerar la posibilidad de embargar bienes de un solo cónyuge por liquidación de la sociedad de gananciales una vez disuelta ésta. Esta posibilidad está íntimamente vinculada a la cuestión del carácter de la deuda contraída antes de la disolución del régimen económico matrimonial. Es sabido lo que significó la Ley de 13 de mayo de 1981 en cuanto afectó al régimen de la sociedad de gananciales; en el campo que consideramos una proyección fundamental de ese cambio vino dada por la derogación de la presunción de ganancialidad de las deudas a que se refería el antiguo artículo 1.408 del Código Civil, en relación con las deudas contraídas por el marido vigente la sociedad de gananciales. Dicha presunción de ganancialidad planteaba el problema de la posible afección a la responsabilidad de las antedichas deudas de los bienes gananciales una vez disuelta la sociedad de gananciales conforme los artículos 1.317 y 1.438 del Código Civil en su redacción anterior. Es cierto que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 6 y 10 de noviembre de 1981, vino a denegar la anotación sobre fincas adjudicadas a la mujer, siendo la deuda del marido y respondiendo la sociedad de gananciales según el régimen anterior, pero lo hizo en base a principios puramente registrales, como son los del artículo 20 y 38.3 de la Ley Hipotecaria, sin plantearse el problema material de la posible responsabilidad de los bienes adjudicados a la mujer, que no cotrajo la deuda. Siempre refiriéndonos a deudas contraídas durante la vigencia del anterior régimen, la Resolución de 25 de abril de 1986 reconoció desde el plano material esa responsabilidad de los gananciales tras la adjudicación (dice el fundamento 5.º que "en todo caso los acreedores conservan sobre los bienes gananciales las mismas posibilidades que antes de la disolución", si bien en el fundamento 7.º reitera que la demanda frente a un cónyuge, si se pretende que tenga efectividad frente a los bienes gananciales ya adjudicados al otro, debe ser dirigida contra los dos).

Veamos la situación tras la reforma introducida por la Ley de 13 de mayo de 1981.

A este respecto, podemos distinguir las clases de deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales y la responsabilidad que las mismas acarrearán.

En principio, la responsabilidad del patrimonio ganancial se generará por el hecho de contraer la deuda los dos cónyuges conjuntamente o uno con el consentimiento expreso del otro —manifestación pasiva del régimen de administración conjunta— y también por la actuación de un solo cónyuge que por determinación legal pueda acarrear la responsabilidad del patrimonio ganancial —artículos 1.365, 1.366, 1.368, 1.386 y 1.389 del Código Civil—. En todos los demás casos en que se produzca la actuación de un solo cónyuge habrá de reputarse la deuda privativa o particular de éste. No hay en el régimen legal actual una

presunción de ganancialidad de las deudas como la que existía en el anterior en relación con las contraídas por el marido vigente la sociedad de gananciales, pero tampoco se recoge expresamente la posición contraria, esto es, que en todo caso se presuma como privativa la deuda contraída por un cónyuge salvo que se pruebe que es de aquellas de las que deben responder los bienes gananciales. La doctrina sostiene en su mayoría que el sistema está basado en entender como de carácter particular del cónyuge deudor la deuda si otra cosa no consta en base a los siguientes preceptos y argumentos:

- El principio del artículo 71 del Código Civil según el cual ninguno de los cónyuges puede atribuirse la representación del otro sin que le hubiere sido conferida.
- El principio general de responsabilidad del deudor a que se refiere el artículo 1.911 del Código Civil.
- Los artículos 1.249 y 1.250- del Código Civil en sede de presunciones.
- El principio de coestión y codisposición de los bienes gananciales del artículo 1.375 del Código Civil.
- La relación entre los antiguos artículos 1.407 y 1.408 del Código Civil, que recogía la presunción de ganancialidad activa, pero no pasiva, en las actuaciones de la mujer vigente la sociedad de gananciales, lo que refería el pasivo ganancial a la administración del activo y no a dicho activo —Ragel—.

Por contra, se ha defendido también la posición contraria, señalando que sería absurdo que respecto de los bienes o activo la presunción general sea de ganancialidad y respecto de las deudas o pasivo de los cónyuges la posición sea la contraria —Echevarría—, a lo que se ha objetado que se incurre en la confusión entre relación jurídica obligacional nacida de un contrato y la propiedad de la cosa que se adquiere en virtud de dicho contrato —Cámara—.

Veamos ahora la posición de la jurisprudencia registral en este punto desde la Resolución de 28 de marzo de 1983, que hace una aproximación al tema de las exigencias del artículo 144 del Reglamento Hipotecario en relación con las clases de obligaciones que pueden contraerse vigente la sociedad de gananciales hasta las más recientes que presumen el carácter privativo de la deuda contraída vigente el nuevo régimen mientras no se manifieste lo contrario.

La Resolución de 28 de marzo de 1983 distinguió en la línea antedicha tres tipos de obligaciones que pueden contraerse vigente la sociedad de gananciales: las obligaciones a que se refiere el artículo 1.367 del Código Civil, es decir, las contraídas por los dos cónyuges o por uno con el consentimiento del otro, las obligaciones a que se refiere el artículo 1.369 del Código Civil, es decir, aquellas que pueden hacerse efectivas sobre los bienes gananciales habiendo sido contraídas por un solo cónyuge y, finalmente, aquellas obligaciones particulares o propias de un solo cónyuge que pueden afectar al patrimonio ganancial en la medida establecida en el artículo 1.373 del Código Civil. Pues bien, en aquel caso, y estando vigente la sociedad de gananciales, el Centro Directivo no se decantó por considerar la deuda como del segundo o del tercer tipo señalado, puesto que notificada la esposa conforme al artículo 144 del Reglamento Hipotecario se consideró admisible la práctica del embargo con dicha notificación, ya que si se trataba de la deuda a que se refiere el artículo 1.369 del Código Civil, es decir, de las contraídas por un cónyuge que afectan al patrimonio ganancial para el Centro Directivo exigir la demanda contra el cónyuge no deudor, no guardaba armonía

con el carácter individual de la cualidad de deudor, cualquiera que fueran las masas patrimoniales que se hubieran podido sujetar a responsabilidad, y en el segundo supuesto porque el artículo 144.1.º, 2, del Reglamento Hipotecario, en armonía con el 1.373 del Código Civil, prevé la notificación al cónyuge no deudor cuando se trate del embargo de bienes gananciales por deudas privativas de un cónyuge a que se refiere dicho precepto. En cuanto a la naturaleza de la deuda, en la Resolución de 28 de octubre de 1987 y en otro caso de embargo conforme al artículo 1.373 del Código Civil y estando la finca en virtud de capitulaciones a nombre del cónyuge no deudor, la Dirección General presume ya el carácter privativo o particular de la deuda conforme a otras resoluciones anteriores del mismo año, pero se inclina por la suspensión de la posible anotación mientras no se acredite la ganancialidad de la misma para admitir la denegación en las Resoluciones de 6 y 12 de noviembre siguiente, de las que resulta que la tramitación previa a aquellos embargos no es procedimiento adecuado al efecto, criterio que se refleja también en las Resoluciones de 25 y 18 de marzo que comentamos, de lo que se infiere que la Dirección General impone el criterio de presunción del carácter privativo de la deuda sin que quepa desvirtuarlo dentro del juicio ejecutivo, al menos en la fase previa al embargo; la propia Dirección General funda dicha presunción en los siguientes principios: el principio de que las deudas de una persona no afectan a la otra, de acuerdo con el principio general de libertad y con las reglas de la responsabilidad (arts. 1.911 y 1.827 del Código Civil); el principio de coestión y codisposición de los bienes gananciales (art. 1.375 del Código Civil) y el principio de que no hay presunción legal si la Ley no la establece (arts. 1.250 y 1.251 del Código Civil) —Resolución de 24 de septiembre de 1987—. Si la deuda fuese ganancial, es decir, de aquellas de que han de responder los bienes gananciales y a las que se refiere los artículos 1.367 y 1.369 del Código Civil, la responsabilidad de los bienes adjudicados a los cónyuges viene recogida en los artículos 1.401 y 1.402 del Código Civil de una forma más explícita y clara que en el régimen anterior a la reforma, y a la cuestión de la posible anotación en tal caso se refiere a la Resolución de 28 de octubre de 1987, pero hemos de centrarnos ahora en el supuesto que tocan las dos resoluciones que comentamos, esto es, en el supuesto de deudas que se presuman privativas del cónyuge deudor y de las que responde el patrimonio ganancial en la medida que se deriva del artículo 1.373 del Código Civil.

En el caso de deudas particulares de un cónyuge que no son a la vez de la sociedad de gananciales, disuelta la sociedad no es posible, conforme al repetido artículo 1.373 del Código Civil, el embargo de bienes gananciales. Pero en este punto ha de tenerse en cuenta el juego del Registro Civil en cuanto a la eficacia en cuanto a terceros de dicha disolución; sabemos que el Registro Civil publica hechos referidos al estado civil de las personas; la Ley de 8 de junio de 1957 estableció un sistema de publicidad del régimen económico matrimonial en su artículo 77, al que se refería el antiguo artículo 1.322 del Código Civil y hoy el artículo 1.333 del mismo cuerpo legal. Dicha publicación no se configuraba como obligatoria, ni seguía el criterio de la publicidad del Registro Civil, cuyos efectos conforme al artículo 2 de la Ley de Registro Civil son de carácter probatorio.

El Registro Civil articulaba así un imperfecto sistema de publicidad del régimen económico matrimonial, puesto que se refería sólo al pactado y además habría que contar con las dificultades de su consulta al tener que acudir en cada caso al correspondiente folio de inscripción de matrimonio; y articulaba este sistema con unos efectos distintos de los típicos de los demás asientos del Regis-

tro Civil, puesto que la indicación del régimen económico matrimonial tendría ahora incidencia en cuanto a los efectos frente a terceros de buena fe de dicho régimen económico matrimonial; el efecto era así negativo: lo no inscrito no podría oponerse a terceros de buena fe. Sin perjuicio de ello, en el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, tras la reforma implantada en el Real Decreto de 29 de agosto de 1986, se establece que en las inscripciones que en cualquier otro Registro produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará al Registro Civil tomo y folio en que conste inscrito o indicado el hecho, lo que responde, sin duda, a un afán coordinador de los Registros Públicos y también, quizá, a una acentuación del carácter probatorio del Registro Civil, pero que no nos debe hacer olvidar las especiales peculiaridades de la indicación del régimen económico matrimonial en cuanto a sus efectos frente a terceros a que se refiere el artículo 77 de la Ley de Registro Civil, sin perjuicio todo ello de que la antedicha indicación siga configurándose como facultativa (ver art. 266, párrafo segundo del Reglamento del Registro Civil—. De esta forma la posibilidad sustantiva del embargo a que se refiere el artículo 1.373 del Código Civil depende de que frente a terceros de buena fe no se haya producido la disolución del régimen económico matrimonial mediante la adecuada publicidad. Así dice el artículo 77.2 de la Ley de Registro Civil: "Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.322 del Código Civil (antigua redacción), en ningún caso el tercero de buena fe resultará perjudicado sino desde la fecha de dicha indicación", y el artículo 1.392 del Código Civil dice en su número cuarto que la sociedad de gananciales concluirá de pleno derecho "cuando los cónyuges convengan un régimen económico distinto en la forma prevenida en este Código".

Veamos la articulación del sistema en su conexión con el Registro de la Propiedad y los principios hipotecarios a la luz de las dos resoluciones que comentamos.

Partimos, pues, de la premisa de deudas privativas o particulares de un cónyuge que pueden acarrear la responsabilidad de bienes gananciales concretos a falta de privativos —circunstancia que por lo demás no cabe calificar al Registrador a la vista de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario—.

En la posición de la Dirección General parecen superponerse, a la vista de las dos Resoluciones que comentamos, dos momentos a tener en cuenta para la posible práctica de anotaciones preventivas de embargo sobre bienes inscritos a favor del cónyuge no deudor como consecuencia de la liquidación del patrimonio ganancial. En ambos momentos será fecha determinada la de la práctica del embargo y notificación al cónyuge no deudor —así se deduce del fundamento 1.º de la Resolución de 25 de marzo y del mismo fundamento de la de 18 de marzo—. En ambos casos el Centro Directivo se refiere expresamente como fecha de referencia a la de la notificación al cónyuge no deudor y actual titular de los bienes según el Registro, en concordancia con el artículo 1.373 del Código Civil ("el acreedor podrá pedir el embargo de bienes gananciales que será inmediatamente notificado al otro cónyuge, y éste podrá exigir que en la traba se sustituyan los bienes comunes por la parte que ostenta el cónyuge deudor en la sociedad conyugal, en cuyo caso el embargo llevará consigo la disolución de aquélla") y en concordancia también con la fecha de la diligencia del embargo como determinante de conformidad con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de septiembre de 1988 y 22 de julio de 1989. Esa será, pues, la primera referencia a la que remitir la posibilidad material

y registral del embargo; aquélla en conexión con el hecho de que la sociedad de gananciales esté vigente respecto de terceros (esto es, que no conste la indicación del nuevo régimen en el Registro Civil); ésta en conexión con la no constancia en el Registro de la Propiedad de una titularidad privativa derivada de la disolución del régimen de sociedad de gananciales que se publica en concreto respecto del bien a que el mandamiento se refiere (presunción del art. 38 de la Ley Hipotecaria de que los derechos reales existen y pertenecen a su titular en la forma que se determina en el asiento, presunción a todos los efectos legales). Desde el plano sustantivo, la postura reseñada se refleja en base a los repetidos artículos 1.373 del Código Civil y 77.2 de la Ley de Registro Civil en los fundamentos 2.º, 3.º y 4.º de la Resolución de 25 de marzo. No constando al Registrador que la indicación en el Registro Civil expresada exista con anterioridad a la práctica del embargo y la notificación, la anotación será posible siempre y cuando no conste en el mismo Registro de la Propiedad la disolución del régimen económico matrimonial y la adjudicación de la finca embargada al cónyuge no deudor como se desprende de la Resolución de 18 de marzo, que en su fundamento 3.º dice: "Y si cuando se procede contra un bien concreto resulta del Registro que la sociedad de gananciales está disuelta y que el bien fue adjudicado a la mujer, lo único que queda a los acreedores, si es que son puramente privativos del marido en cuanto a ese bien, es la impugnación si procede de la partición de lo que en su día podrá provocar la correspondiente anotación preventiva de demanda". De esta forma quedarían combinados los efectos frente a tercero del Registro Civil y el Registro de la Propiedad (así el art. 1.333, referido a las capitulaciones, dice que si éstas afectaran a inmuebles se tomará razón en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la Ley Hipotecaria, y el artículo 77 de la Ley de Registro Civil salva en su párrafo 2.º lo dispuesto en el artículo 1.322 —hoy 1.333 del Código Civil—; así la Resolución de 25 de marzo, en su fundamento 3.º, dice que el momento decisivo a tomar en consideración es el de la fecha de la indicación en el Registro Civil y el fundamento 4.º se refiere también a la publicidad individualizada del cambio de régimen económico en el folio particular abierto al bien concreto en el Registro de la Propiedad. De esta resolución parece derivarse que no resultando del Registro ni acreditándose al Registrador que al trabarse el embargo y notificarse al cónyuge no deudor se ha practicado la correspondiente indicación en el Registro Civil, el Registrador si no hay otros obstáculos debe practicar la anotación. Al respecto podría decirse que nos encontramos ante un documento judicial de forma que la calificación ha de extenderse a lo referido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La validez del acto dispositivo (o de gravamen en este caso) no es objeto de calificación sino en la medida en que surjan obstáculos registrales de forma que sólo si del Registro resulta que la finca es privativa con eficacia frente a tercero en el momento del embargo y la notificación surge el obstáculo registral. ¿Qué ocurre entonces respecto de la incidencia del Registro Civil en este campo? En ningún precepto está prevista la obligatoriedad de la constancia de la fecha de la indicación de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil en la inscripción que se practique como consecuencia de las mismas en el Registro de la Propiedad, por ello nunca podría surgir el obstáculo registral que impidiera la práctica de la anotación en los términos indicados salvo que el Registrador de oficio y valiéndose de un precepto cuya finalidad es otra mucho más genérica —art. 266 del Reglamento del Registro Civil— haga constar cuando le sea posible dicha fecha. Ahora bien, si lo que se pretende es una adecuada combinación de los Registros Públicos —y el art. 266 antedicho es evidentemente un paso en este sentido—, llevar

a sus últimas consecuencias y a todos los efectos esa coordinación implica dar a conocer al Registrador de la Propiedad los datos que a él interesan en cuanto afectan —o pueden afectar— a titularidades inmobiliarias, y ese primer paso del artículo 266 del Reglamento Hipotecario podría completarse con la calificación tendente a suspender la anotación en tanto no conste que el embargo y la notificación son anteriores a la antedicha indicación, posición que sería extensible a todo supuesto —anterior y posterior a la reforma del Reglamento del Registro Civil—, pues, en definitiva, dicho precepto no supone nada nuevo en cuanto a la eficacia del embargo en lo que toca a la publicidad del Registro Civil y sólo pretende que concurren las dos publicidades a que se refiere el artículo 1.333 del Código Civil. Por lo demás, estas dos resoluciones y otras presuponen la constancia de un elemento nuevo que con frecuencia no consta en el mandamiento —fechas del embargo y la notificación y cuya constancia en estos supuestos es necesaria para la adecuada aplicación de los principios de legitimación y tracto sucesivo (quizá eso explica la actuación del Centro Directivo al solicitar para mejor proveer la fecha de la traba del embargo, al tratarse de un elemento que ahora se configura como necesario para la inscripción por el Centro Directivo, pero que no lo era para el Registrador al calificar, ya que en nada habría modificado su calificación). Y es que el Centro Directivo admite para los supuestos que consideramos que el tracto sucesivo no se rompe si en el momento del embargo y la notificación el cónyuge del deudor no es titular de la finca embargada, existiendo en tal supuesto una mera modalización; la Dirección General pone aquí en conexión principios sustantivos y procesales con la esfera registral. Demandado el cónyuge deudor y respondiendo los bienes gananciales antes de la disolución de la sociedad, el cónyuge no deudor no es tercero y su titularidad registral pública una procedencia de la adquisición que no es incompatible ni en cuanto a la prioridad ni en cuanto al tracto con el embargo que se llevó a cabo con anterioridad a la inscripción de su derecho; se trata de una interpretación del tracto sucesivo que acerca siempre que se hayan cumplido ciertas garantías —notificación al cónyuge no deudor prevista en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario con anterioridad a la inscripción de su titularidad privativa—, el concepto de persona demandada al de persona titular de un patrimonio responsable en sede de gananciales de manera que la persona distinta de aquella contara la que se decretó el embargo o se sigue el procedimiento ha de entenderse como la persona que no debe soportar el embargo de un bien ganancial por haber perdido dicha condición el bien frente a terceros y tomando como referencia la práctica del embargo y su notificación. Así dice la Resolución de 25 de marzo: “Como se desprende de la misma inscripción, la mujer es propietaria del bien en virtud de adjudicación en la partición de gananciales a consecuencia de una disolución de la misma que, por falta de la adecuada publicidad —bien en el Registro Civil, bien en el propio Registro de la Propiedad en cuanto al bien en concreto—, no puede menoscabar las facultades de los acreedores ejercitadas en tiempo anterior. Así pues, el Registro proclama un derecho y una titularidad —esto es, dominio derivado de disolución de sociedad de gananciales que puede estar afectado por un embargo llevado a cabo en tiempo anterior y conocido del titular conforme al artículo 1.373 del Código Civil y 144 del Reglamento Hipotecario— que por recaer sobre bienes gananciales —en el momento que la responsabilidad se hace valer son perfectamente compatibles en cuanto al tracto con el embargo acordado por la autoridad judicial— en un momento en que la mujer —cónyuge no deudor en este caso— en cuanto miembro de la sociedad de gananciales vigente respecto de terceros —nueva referencia a la publicidad—, habrá

de soportarlo siempre que por demás se cumplan los requisitos previstos por los artículos 1.373 del Código Civil y 144 del Reglamento Hipotecario.”

En definitiva, la posición del Centro Directivo en este campo ha cambiado sustancialmente respecto de las citadas resoluciones de noviembre de 1981 en varios aspectos. Si antes la denegación respondía a la aplicación de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo y no se abordaba la posibilidad material del embargo disuelta la sociedad de gananciales, ahora se relativizan o modalizan aquellos principios y se da a la diligencia de embargo una significación determinante para la aplicación de los mismos, se aborda la posibilidad material del embargo en conexión con los principios registrales, y en este punto se produce un primer acercamiento a la publicidad del Registro Civil en relación con las capitulaciones matrimoniales.

En la perspectiva del Derecho procesal, y en cuanto a la posibilidad de desvirtuar la presunción de que no constando que la deuda reclamada al cónyuge deudor sea además de la sociedad de gananciales ha de entenderse como privativa o particular de aquél, el Centro Directivo, ajustándose al caso concreto —juicio ejecutivo— en cuanto a la congruencia del mandato y procedimiento conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, dice en la Resolución de 25 de marzo que “la tramitación previa a este embargo no es procedimiento adecuado al efecto” (tramitación previa que comprende demanda acompañada de título ejecutivo, despacho de la ejecución sin escuchar al deudor o denegación de ese despacho, requerimiento del pago y, a falta de este, embargo). Pero aun dentro del procedimiento ejecutivo y dados los tasados motivos de oposición que en él se admiten es difícil pensar que pueda plantearse en el mismo la cuestión de la naturaleza de la deuda según la posición mayoritaria que parece entender el juicio declarativo como procedimiento adecuado al efecto. Al respecto habla la Resolución de 28 de octubre de 1987 de “que la sentencia dictada en el procedimiento adecuado declare de forma indubitada la responsabilidad directa de los gananciales”.

J. S. R. S.

CUANDO SE DIVIDE UN EDIFICIO COMUN Y NO VIVIENDAS AISLADAS; SIENDO UN OBJETO JURIDICO UNICO QUE NO SE DESINTEGRA, NO ES PRECISO NOTIFICAR A LOS INQUILINOS EN CONSIDERACION AL APARTADO 3.º DEL ARTICULO 47 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (RESOLUCIÓN DE 17 DE ENERO DE 1989).

Hechos.—I. El día 18 de noviembre de 1986, don José Manuel y don Antonio Monzón Surroca y la esposa de este último, doña María Dolores Alvarez Rivero, otorgaron escritura pública ante el Notario de Las Palmas don Joaquín Sapena Davo, por la que extinguieron el condominio existente sobre ocho fincas urbanas de las que en régimen de propiedad horizontal y correspondientes a diversos edificios eran dueños, por mitades indivisas, el primero con carácter privativo, y los segundos con carácter ganancial, y se adjudicaron cuatro fincas cada uno en pleno dominio. En el apartado I de la exposición de dicha escritura se dice: “Las fincas descritas, excepto la primera que está ocupada por don José Manuel Monzón Surroca, están arrendadas a diferentes personas, cuyos arrendamientos han sido constituidos con posterioridad al nacimiento de la comunidad que ahora se extingue”.