

III. Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Por GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

ANOTACIÓN PREVENTIVA EN BASE AL NÚMERO 3 DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY HIPOTECARIA.

DEBIENDO CONTENER LA SENTENCIA, BIEN LA CONDENA DE HACER O ENTREGAR UNA COSA, Y ENTONCES SE PROCEDERÁ A DARLE CUMPLIMIENTO MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN CORRESPONDIENTE, POR SER TÍTULO SUFICIENTE PARA SU PRÁCTICA, O BIEN LA OBLIGACIÓN DE QUE EL CONDENADO ENTREGUE UNA CANTIDAD, Y ENTONCES PODRÁ DECRETARSE EL EMBARGO DE BIENES (ART. 923 DE LA L. E. C.), EN CANTIDAD SUFICIENTE A JUICIO DEL JUEZ, QUE ES EL SUPUESTO A QUE HACE REFERENCIA EL NÚMERO 3 DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY HIPOTECARIA, ES PATENTE QUE LA CUESTIÓN DEBATIDA O CASO PLANTEADO NO CORRESPONDE A AQUÉL.

INSCRIPCIÓN A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL CONDENADO. EXISTE UN OBSTÁCULO DERIVADO DEL PROPIO REGISTRO, QUE IMPIDE LA ANOTACIÓN.

Resolución de 30 de junio de 1967 («B. O.» de 21 de julio de igual año).

Seguido en el Juzgado de Primera Instancia de Tamarite de Litera juicio ordinario de mayor cuantía en virtud de demanda de don A. G. contra los cónyuges don F. y su esposa doña C., por incumplimiento de un contrato de venta de dos fincas rústicas sitas en dicho Partido, convenido en documento privado, los demandados fueron condenados, por sentencia de 6 de junio

de 1961, a «cumplirlo en todas sus partes y a otorgar escritura pública para solemnizarlos». Apelada esta resolución judicial, fue confirmada por la Audiencia Territorial de Zaragoza en 5 de abril de 1962, fallo que también fue recurrido en casación y confirmado a su vez por el Tribunal Supremo en sentencia de 18 de diciembre de 1964; y devueltos los autos al Juzgado de origen, en trámites de ejecución de sentencia, el Juez de Tamarite de Litera dictó providencia en 13 de marzo de 1965, en la que, entre otras cosas, se acordó «expedir mandamiento por duplicado al señor Registrador de la Propiedad de este Partido, a fin de que se anote la ejecutoria...», que fue entregado a la parte actora para que cuidase de su diligenciamiento, devolviendo un ejemplar debidamente cumplimentado.

Presentado en el Registro el anterior documento, fue calificado con la siguiente nota: «No admitida la anotación que se ordena en el precedente mandamiento por los siguientes defectos: Primero. Porque, a tenor del artículo 141 del Reglamento Hipotecario, la anotación del caso tercero del artículo 42 de la Ley Hipotecaria no podrá verificarse hasta que para la ejecución de la sentencia se mande embargar bienes inmuebles del condenado, lo cual no aparece cumplido en este caso. Segundo. Que no se inserta literalmente la providencia ni se dice si es firme, a tenor del artículo 165, párrafo primero, del citado Reglamento. Tercero. En cuanto a una mitad indivisa de las dos fincas comprendidas en el mandamiento, porque aparece inscrita a favor de don L. C. R., persona distinta de los cónyuges condenados en los autos declarativos de mayor cuantía, a que se refiere el repetido mandamiento. Y siendo insubsanables el primero y el tercero en cuanto a su respectivo contenido, no procede tomar anotación de suspensión».

Interpuesto recurso por don A., la Dirección confirma el auto presidencial, ratificatorio de la nota del Registrador (salvo en el segundo defecto, que el Presidente revocó en lo relativo a la necesidad de la firmeza de la Providencia dictada y que la Dirección se abstuvo de examinar por no haber sido objeto de apelación por el funcionario calificador), en mérito de la correcta doctrina siguiente:

Que las cuestiones planteadas en este recurso se reducen a resolver si en trámites de ejecución de sentencia cabe practicar una anotación preventiva en base al número 3 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria para que haga constancia en el Registro la situación registral del inmueble, y si además supone obstáculo, en cuanto a una mitad indivisa de la finca, el hecho de que figure inscrita a nombre de persona distinta de los demandados.

Que al no haberse prorrogado por su titular la anotación preventiva de demanda, quedó caducada y, en consecuencia, el Registro dejó de publicar la carga o limitación que tal anotación envolvía, y ello se ha querido obviar mediante la práctica de una nueva que intenta justificarse en el número tercero del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, pero tal medio no es el adecuado, pues en el mandamiento calificado no se ha decretado el embargo de los bienes a que hacen referencia el artículo 923 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 141 del Reglamento Hipotecario.

Que, o bien la sentencia contiene la condena de hacer o entregar una cosa, y entonces se procederá a darle cumplimiento mediante la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad, por ser título suficiente para su práctica según el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, o bien se le obliga al condenado a entregar una cantidad, y entonces podrá decretarse, conforme establece el artículo 923 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el embargo de bienes a instancia del acreedor, en cantidad suficiente a juicio del Juez, para asegurar el principal y las costas de la ejecución, que es el supuesto a que hace referencia el número 3 del artículo 42 de la Ley y que no corresponde al caso planteado, en el que, sin necesidad de embargo alguno, deberá practicarse en su momento la inscripción a nombre del demandante, cuyo derecho podría haber estado garantizado frente a terceros por la anotación de demanda, que al no haber sido prorrogada ha dado lugar a la actual situación.

En cuanto al tercer defecto de la nota, que al aparecer una mitad indivisa de cada una de las dos fincas comprendidas en el mandamiento, inscritas a nombre de persona distinta de los cónyuges condenados, resulta un obstáculo derivado de los propios libros registrales, que impide la anotación a favor del recurrente en cuanto a dichas mitades indivisas, pues aquellos asientos se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales, según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud.

Por último, que constituye defecto subsanable, conforme al artículo 165 del Reglamento Hipotecario, la omisión en el mandamiento de la inserción literal de la providencia en que se acordó la práctica de la anotación, pues de otra forma no podría cumplir debidamente el Registrador la función calificadora que respecto a los documentos judiciales le confiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin que proceda examinar el resto de este segundo defecto, por no haber sido objeto de apelación por el Registrador.

G. C. C.