

## **Resolución de la DGRN de 12 de diciembre de 2006**

Resolución de 12 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por D.<sup>a</sup> Blanca y D. Virgilio contra la negativa del Registrador de la propiedad número 11, de Bilbao, a practicar una anotación preventiva de demanda.

### **TEXTO**

En el recurso interpuesto por D. Ibón Bilbao Cabarcos, Procurador de los Tribunales, actuando en nombre y representación de D.<sup>a</sup> Blanca y D. Virgilio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 11 de Bilbao, D. Miguel Ángel, a practicar una anotación preventiva de demanda.

### **Hechos**

#### **I**

Se presentó en el Registro de la Propiedad número 11 de Bilbao, con fecha treinta de junio de dos mil seis, mandamiento ordenando anotación preventiva de demanda de fecha 7 de marzo de 2006, consecuencia del auto de la jueza D.<sup>a</sup> María Luz Peleterio Motes de fecha 16 de enero de 2006 y providencia de la Juez D.<sup>a</sup> María Teresa Rubio Cabrero de fecha 7 de marzo de 2006, de cara a asegurar la efectividad de la pretensión formulada en el procedimiento principal consistente en el otorgamiento de escritura pública relativa a una compraventa formalizada en documento privado. Dicho documento judicial fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «I. Calificación: No procede tomar la anotación preventiva solicitada en tanto no conste que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges. II. Hechos: Se solicita anotación preventiva de demanda sobre fincas que constan inscritas a nombre de una persona casada en régimen de comunicación foral. La demanda sólo se ha dirigido contra uno de los cónyuges. III. Fundamentos de Derecho: De conformidad con el artículo 99 de la Ley de Derecho Civil del País Vasco, en la comunicación foral, los actos de disposición de bienes requerirán el consentimiento de ambos cónyuges. El principio de tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución, y su corolario registral, el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impiden la anotación sobre una finca cuyo titular registral no ha sido parte en el procedimiento. Contra la precedente calificación cabe interponer recurso, en el plazo de un mes ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o en el de dos meses en el caso de ser impugnada directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. El Registrador (firma ilegible).

## II

D. Ibón Bilbao Cabarcos, Procurador de los Tribunales, actuando en nombre y representación de D.<sup>a</sup> Blanca y D. Virgilio, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación por la que se denegaba a practica de una anotación preventiva de demanda, en virtud de escrito de fecha 29 de junio de 2006, en base a considerar que, por un lado, la práctica de las anotaciones preventivas de demandas no cae en ninguno de los supuestos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y, por otro lado, dice su escrito de recurso que «la anotación preventiva exclusivamente pretende poner de manifiesto a terceros la existencia de un procedimiento judicial que afecta a la finca en cuestión, dirigida contra su titular registral, en cuyo caso, entiende esta parte, que si que procede dicha anotación preventiva de demanda, siendo indiferente a este respecto que la demanda no haya sido dirigida contra el cónyuge de la titular registral, con el que está casada en régimen de comunicación foral.

## III

El Registrador emitió informe el día 20 de julio de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### **Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 20, 38, 42, 257 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 100, 165 y 198 del Reglamento Hipotecario, 95, 96, y 99 de la Ley de Derecho Civil del País Vasco, el artículo 24 de la Constitución y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo de 1998; 25 de junio de 1998; 6 de junio de 2000; 14, 18 y 19 de mayo de 2001; 20 de junio de 2001; 10 de diciembre de 1999; 23 de julio de 2005; 4 y 6 de octubre de 2005; En el presente recurso se plantea si cabe practicar una anotación preventiva de demanda sobre varias fincas registrales inscritas a nombre de una persona casada en régimen de comunicación foral, dirigiéndose la demanda contra uno solo de los cónyuges. El recurrente estima, además de considerar que no procede la aplicación del artículo 20.1 de la Ley Hipotecaria al entender que la anotación preventiva de demanda no se encuentra dentro de los supuestos contemplados en dicho precepto, que la demanda ha sido entablada contra el titular registral de las fincas objeto de la pretendida anotación y, en consecuencia, procede la práctica de ésta, a pesar de que, en nuestro caso, la titular registral se encuentre casada en régimen de comunicación foral y no haya sido demandado su marido. 1. En primer lugar, el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, una manifestación del principio constitucional de tutela judicial efectiva sancionado en el artículo 24 de nuestra Constitución, establece en su párrafo primer que «para inscribir o anotar títulos por los que se declare, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actor referidos». Considera el recurrente que, dado que con la anotación preventiva de demanda «únicamente se busca poner de manifiesto a terceros la existencia de un litigio sobre una finca, en cuyo caso no nos encontramos ante ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria». Un mínimo análisis del ámbito objetivo de dicho precepto, determina que, de acuerdo con esta regulación, el principio de tracto sucesivo tiene aplicación a toda mutación jurídica real inmobiliaria que pretenda tener acceso al Registro, tanto si deriva de un negocio jurídico como si tiene

lugar por virtud de documento judicial o administrativo, puesto que el artículo 20.1 habla de títulos declarativos, transmisivos, de gravamen, modificativos y extintivos. En este sentido, sin perjuicio que puedan incluso ser también consideradas como títulos de gravamen en sentido amplio como consecuencia del menor valor de la finca sobre la que recae la anotación, las anotaciones preventivas de demanda tienen claro asiento entre los denominados títulos modificativos, concepto que comprende todos aquellos que, alterando el dominio o derecho real, no implican un gravamen o una transmisión. Esta modificación o alteración del dominio o derecho real inscrito se pone de manifiesto en las anotaciones preventivas de demanda en que, por un lado, la anotación de demanda, independientemente de su naturaleza de publicidad, excluye la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y supedita al resultado del procedimiento judicial los actos dispositivos que con posterioridad otorgue el demandado, no siendo, pues, idéntica la titularidad registral no litigiosa a la titularidad registral litigiosa y, por otro lado, en que determinadas anotaciones preventivas de demanda, como la de acción reivindicatoria o declarativa de dominio, suspenden las presunciones que, a efectos de la usucapión *secundum tabulas*, establece el artículo 35 de la Ley Hipotecaria o la aplicación, en las contradictorias y frente al anotante, del procedimiento del artículo 41 de dicha Ley. Estas consecuencias de las anotaciones preventivas de demanda ponen de manifiesto la alteración del contenido y efectos del dominio o derecho real inscrito sobre las que recaen dichas anotaciones y, por consiguiente, el pleno encaje de las anotaciones preventivas de demanda en los supuestos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y la plena aplicación del principio de tracto sucesivo.

2. En segundo lugar, surge la cuestión de si es suficiente que la demanda sólo se haya dirigido, en nuestro caso, contra la titular registral a pesar de que se encuentre casada en régimen de comunicación foral y no haya sido demandado su marido. El régimen de comunicación foral de bienes regulado en los artículos 95 y siguientes de la Ley de Derecho Civil Foral del País Vasco constituye una modalidad de comunidad universal de bienes entre los cónyuges que nace, conforme al artículo 96, con el matrimonio y se consolida en el momento de su disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges con hijos o descendientes comunes. En virtud de la comunicación foral, dice el artículo 95, se hacen comunes, por mitad entre marido y mujer, todos los bienes muebles o raíces, de la procedencia que sean, pertenecientes a una u otra, por cualquier título y sea cual fuere el lugar en que radiquen. Los anteriores preceptos nos ponen de manifiesto la existencia de la comunidad foral de bienes entre los cónyuges desde el matrimonio y, en consecuencia, dada la comunidad existente, la necesidad, conforme al artículo 99, de que todos los actos de disposición se realicen con el consentimiento de ambos cónyuges. En nuestro caso, se ha efectuado una compraventa en documento privado, esto es, un acto de disposición y, por lo tanto, la escritura pública necesaria para el acceso al Registro deberá ser otorgada por ambos cónyuges dado que ambos son, a estos efectos, los titulares registrales, otorgamiento de escritura que, como dijimos, es el objeto del procedimiento principal. Son ambos los titulares registrales en virtud de su régimen económico matrimonial, que expresamente consta y figura en el asiento correspondiente, al inscribirse el bien a favor de una persona determinada pero casada en régimen de comunicación foral, lo que determina que dado que «se hace» común en virtud del régimen económico matrimonial, la titularidad del derecho inscrito corresponde a los dos cónyuges. En consecuencia, y de modo análogo al de los bienes comunes en la sociedad de gananciales, ambos cónyuges deben disponer conjuntamente y contra ambos debe dirigirse el procedimiento, debiendo ser ambos cónyuges los demandados en el procedimiento y no siendo suficiente que el procedimiento se dirija contra uno solo de ellos y ello, como veremos en el número tercero, a fin de evitar que dicho titular sufra las consecuencias de su

indefensión procesal. Asimismo, conviene mencionar que la necesidad de intervención de ambos cónyuges en virtud de su régimen económico matrimonial inscrito de comunicación foral, que niega el recurrente en relación a la anotación preventiva de demanda, es reconocida por el mismo en su escrito de recurso en relación a la transmisión de dominio o en el supuesto de las anotaciones preventivas de embargo al considerarlos supuestos incluidos en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Esta distinción resulta, como dijimos, errónea, pues estando también la anotación preventiva de demanda sujeta al principio de tracto sucesivo consagrado en dicho precepto, debe entenderse, como el mismo recurrente afirma, la necesidad de intervención de ambos cónyuges. 3. Finalmente, de acuerdo a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre otras Resoluciones de de 14, 18 y 19 de mayo de 2001, 20 de junio de 2001, 10 de diciembre de 1999, 23 de julio de 2005, 4 y 6 de octubre de 2005 y 25 de junio de 1998, debe tenerse en cuenta que si bien es cierto que los Registradores tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que el principio constitucional de protección de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte él ni han intervenido de manera alguna, por lo que, al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, no pueden practicarse asientos que comprometan una titularidad registral si no consta que el titular de un derecho inscrito ha sido parte en el procedimiento correspondiente. En consecuencia, debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención previstas por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal, en virtud del principio de tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de nuestra Constitución (véase por todas la Resolución de 6 de junio de 2000). Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de diciembre de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.