

32865 RESOLUCION de 27 de noviembre de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mérida a inscribir una escritura de disolución de condominio.

En el recurso gubernativo interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mérida a inscribir una escritura de disolución de condominio.

HECHOS

I

El día 4 de mayo de 1981, mediante escritura autorizada por el Notario recurrente, se procedió a disolver el condominio afectante a tres fincas rústicas que habían sido adjudicadas en proindiviso y por quintas partes iguales a cinco hermanos en operaciones de testamentaría y que al fallecer uno de los cinco hermanos, se adjudicó su participación en dichas tres fincas en nuda propiedad a sus tres hijos menores y en usufructo a su viuda, siendo la extensión superficial total de las tres fincas rústicas de 407 hectáreas 33 áreas y 14 centiáreas, a las que se les asigna un valor total de 6.000.000 de pesetas.

II

Al otorgamiento de la escritura de disolución de condominio concurren los cuatro hermanos vivos y la viuda del fallecido, que intervino en propio nombre y en nombre de sus tres hijos menores de edad, precisándose en dicha escritura, según exposición de los cinco otorgantes, que las tres fincas constituían una unidad de explotación «por las características del terreno y por las necesidades de maquinaria y material para su explotación, que requiere capital circulante adecuado», y que dicha unidad de explotación formaba un todo indivisible, ya que la división haría desmerecer visiblemente su valor, tanto en uso como en cambio. Así pues, manifestaron su propósito de proceder a la disolución del condominio y a que su propiedad plena y exclusiva quede en uno de los condominios, mediante abono compensatorio a los demás.

III

La disolución del condominio se llevó a efecto por el procedimiento convencional y según los pactos dispositivos consignados en la escritura: 1.º y 2.º Se adjudicó a uno de los condueños el pleno y exclusivo dominio de las tres fincas a calidad de abonar a los restantes el exceso de dinero, según cuantía fijada y determinada; 3.º Dicho abono compensatorio se llevará a efecto en determinado número de anualidades, y 4.º Los otorgantes acreedores del abono compensatorio atribuyeron al pacto dispositivo «tercero», carácter meramente civil y obligatorio entre las partes y consintieron formalmente a los efectos de publicidad registral y de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, «que en el asiento precedente se exprese el pago del precio como hecho, sin reflejar la cláusula tercera, sino solamente la presente», aceptándose por el adjudicatario este consentimiento formal.

IV

Presentada la primera copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Mérida, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento a las doce horas del día 5 de los corrientes, asiento 1.047, folio 144, del diario 123 y examinado, se deniega su inscripción, por los siguientes defectos: 1. No procede aplicar el artículo 1.062 del Código Civil debido: a) A la importancia económica de las tres fincas, que las hace divisibles. b) Que en realidad están ya divididas, constituyendo fincas registrales independientes. c) Que existiendo menores no se puede realizar la partición como se tenga por conveniente, sino aplicar el 1.061 del Código Civil. 2. No procede reflejar en la inscripción el precio como pagado cuando de la escritura (cláusulas primera, tercera y cuarta) resulta que está aplazado; dando el carácter imperativo del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Siendo insubsanables ambos defectos, no procede tomar anotación preventiva.-Mérida, 20 de octubre de 1983.-El Registrador.-Firma ilegible.»

V

El Notario autorizante del documento interpuesto recurso gubernativo, a efectos meramente doctrinales y alegó: Los otorgantes han atribuido a las tres fincas trato de «unidad de explotación agrícola» y resulta injustificado que frente a una valoración de la realidad

formulada por los otorgantes, se emplee en la calificación el concepto más simple y material de finca, y que frente a la valoración jurídica y económica de que la división material haría desmerecer el valor de la unidad de explotación se oponga el criterio formal del concepto registral de finca, de que las fincas son divisibles por su importancia económica. Que el Registrador calificador no puede sustituir con sus criterios personales los de los otorgantes, salvo que éstos sean contrarios a derecho, y nadie en derecho prohíbe que se forme una Empresa agrícola sobre la realidad física y acotada de diversas fincas, sean continuas o discontinuas, estando prevista la operación de agrupación o inscripción bajo un folio, como una finca, de varias fincas rústicas, incluso discontinuas, en el artículo 44, números segundo y tercero del Reglamento Hipotecario; por lo tanto, si dicho texto legal prevé la hipótesis de que varias fincas registrales, incluso discontinuas, se integren en una misma explotación, es contrario a derecho que se argumente que las fincas tratadas como unidad de explotación constituyen fincas registrales independientes, siendo indiferente que la unidad de explotación se invoque a efectos de agrupación registral o a otros efectos. Que la afirmación que las tres fincas forman una unidad de explotación no era necesaria para cesar en el proindiviso, que podría haberse hecho separadamente, adjudicando cada una de las tres fincas al mismo condueño en calidad de abonar el exceso, se afirmó porque era cierto y porque era la causa y motivo de que se procediese de modo unitario. Que la disolución del condominio no se va a realizar por árbitros o amigables componedores, sino por los propios interesados y las normas del Código Civil sobre la forma de proceder a la disolución del condominio, a la partición de la cosa común o de la herencia tiene diverso vigor normativo respecto a la actividad particional según quien la realiza; por ello, no se trata de escoger entre los artículos 1.061 y 1.062 del Código Civil, sino de medir la amplitud de las facultades representativas de la madre viuda en la partición en la que está interesado el hijo menor sujeto a patria potestad. Que los artículos 392, 400, 402, 404, 406, 1.058, 1.061, 1.062 y 1.255 del Código Civil no imponen ninguna restricción a la partición que otorgan los interesados, ni vinculan ni limitan la autonomía de la voluntad de los mismos que convienen entre sí la partición. Que conforme a las disposiciones transitorias de la Ley 11/1981, de 13 de mayo, y la disposición transitoria segunda del Código Civil, para calificar la escritura autorizada el día 4 de mayo de 1981, procede aplicar la legislación vigente dicho día; así pues, según los artículos 159, 160, 162 y 163 del Código Civil (vigentes hasta junio de 1981) la madre viuda, que ejerce la patria potestad, tiene la condición de administradora legal de los bienes de los hijos menores que están bajo su potestad, con plenitud de facultades de gestión y representación, salvo los límites establecidos en la Ley, entre los que se encuentran el artículo 164 del Código Civil (vigente hasta junio de 1981), que debe considerarse de interpretación estricta, siendo cuestionable su aplicación a las enajenaciones indirectas; pero de lo que se trata es de analizar su posible colisión con el artículo 1.060 del Código Civil (vigente hasta junio de 1981) que es aplicable a la disolución del condominio conforme el artículo 406 del Código Civil; de los artículos 402 y 404 del mismo texto legal resulta que uno de los tipos de partición es la adjudicación del bien común a uno de los condueños en pleno y exclusivo dominio, a calidad de abonar el exceso de adjudicación en metálico a los demás, y a esta modalidad de convenio particional se le puede considerar como una enajenación indirecta que es cuando el artículo 1.060 del Código Civil tiene sentido y alcance y excluye toda posibilidad de aplicación extensiva del artículo 164 del mismo cuerpo legal, y, en virtud de ello, la madre viuda que represente al hijo menor, bajo su patria potestad, le representa con plenitud de facultades, sin precisar aprobación ni intervención judicial; esta interpretación está confirmada por la doctrina de las sentencias del tribunal Supremo de 23 de junio de 1930, y las Resoluciones de 6 de septiembre de 1897, 7 de junio de 1915 y 25 de abril de 1924, y, asimismo, está recogida en los artículos 1.060 y 166 del Código Civil, según texto introducido por Ley 11/1981, hoy vigente. Que parece ser razonable que los otorgantes de la escritura de disolución del condominio puedan ejercitar, antes de la presentación e inscripción del título en el Registro, el derecho reconocido en los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento y en el mismo acto de configuración jurídica separan los aspectos meramente obligacionales, sin trascendencia respecto a terceros, solicitando su no inscripción, de los aspectos reales, trascendentes respecto a terceros, solicitando sin embargo su inscripción, para hacer constar que en el ámbito de la publicidad registral, el precio se tenga por pagado. Que de reflejarse en la inscripción el aplazamiento del pago, en virtud de lo establecido en los artículos 10 y 11 de la Ley Hipotecaria, comparándolos con los artículos 32 y 34 de la misma, se consignaría en el asiento registral un dato del título a cuya mención la publicidad registral no atribuye efectos sustantivos y, asimismo, sería una excepción al principio de «no inscripción» de las obligaciones o de los derechos personales, establecido en los artículos 1, 2, 18 y 32 de la Ley Hipotecaria, y 7 y 9 de su

Reglamento; pues tal expresión podría ser gravemente perjudicial para el crédito del titular registral, ya que en la práctica no se aplica la norma del artículo 355 del Reglamento Hipotecario y, aun observando tal norma, se produciría igual perjuicio al examinar el público los libros por exhibición de los mismos.

VI

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota calificadora alegó: Que en el Registro se presentó posteriormente otra escritura otorgada por el Notario recurrente, de fecha 24 de marzo de 1983, por la que se hipotecan las tres fincas, que han sido adjudicadas a un solo condeño, dándoles a las mismas un valor total de 26.100.000 pesetas. Que no procede la aplicación del artículo 1.062 del Código Civil al ser las fincas divisibles por la importancia económica de las mismas, tanto por su extensión superficial como por su valor en el Registro. Que son criterios distintos el de explotación ideal —artículo 1.056 del Código Civil y el de finca indivisible (artículo 1.062) del mismo Código—; esta indivisibilidad necesariamente tiene que ser determinada con un criterio objetivo derivado de la naturaleza de la cosa a dividir, ya que son distintos los términos empleados en el artículo 1.056, aplicable sólo a las particiones realizadas por el testador, de los del artículo 1.062, aplicable a todas las particiones en general, y, en este caso, sólo se considerará acto particional cuando se trate de adjudicación de bienes indivisibles o que desmerezcan mucho por su división, criterio que está recogido en las sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1964 y de 28 de noviembre de 1957 y en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1964 y de 6 de abril de 1962; por otro lado, la indivisibilidad económica ha de ser acreditada plenamente para que el acto particional pueda inscribirse; considerándose, por tanto, que la calificación del acto, como particional o como de enajenación es indispensable para determinar los requisitos de capacidad y de representación precisos en los sujetos que han de realizarlo. Que no puede dejarse a la madre, como representación legal de los menores, la decisión única e inapelable de calificar las fincas como indivisibles, ya que de este modo nunca sería necesaria la autorización judicial de venta de bienes de menores cuando estén en condominio con mayores de edad. Que el Registro de la Propiedad es voluntaria, pero el sistema de registración no se deja al arbitrio de las partes, sino que se rige por normas imperativas que el Registrador tiene que cumplir, siendo una de ellas el precio exeso en dinero aplazado, que hay que hacer constar siempre en virtud del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, publicándose una circunstancia que pertenece a la entraña del acto registral, no pudiéndose excluir estos datos porque lo soliciten los interesados en la escritura, y así lo ratifica la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 1933.

VII

El Presidente de la Audiencia Territorial de Cáceres dictó auto en el que mantuvo el contenido de la nota del registrador, por razones análogas a las señaladas por este funcionario, poniendo de relieve, como defecto complementario, que la escritura no indica concretamente la participación que en el precio tienen la usufructuaria y los menores nudos propietarios.

VIII

El Notario recurrente apeló el auto presidencial ante este Centro directivo, reiterando lo alegado en el escrito de interposición del recurso gubernativo e hizo especial mención en los artículos 400, 401, 402-2.º, 404 y 406 del Código Civil y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 1943, en cuanto a la división de la cosa común; a los artículos 1.058 y 1.059 del mismo Código en lo referente a la disolución del condominio, y en cuanto al aplazamiento de pago considera que no existe contrasentido entre la cláusula tercera aplazamiento, y la cuarta, delimitación del aplazamiento al terreno civil para que en el terreno hipotecario conste el pago, ya que se trata de evitar la ambigüedad y el contrasentido de las sucesivas reglas y excepciones resultantes de los artículos 36 y 37 de la Ley Hipotecaria, excepción primera (contradictoria con los artículos 1.295 y 1.298 del Código Civil); artículos 10, 11, inciso primero, de la misma Ley, y artículo 355 del Reglamento Hipotecario, y que el acreedor civil por causa de un título inscrito, cuyo crédito es meramente civil, no adquiere mejor derecho por la constancia de su crédito en el Registro, pudiendo renunciar a dicha constancia; y, por último, indicó que debe tenerse por no puesta en el auto la referencia a un defecto complementario, máxime cuando en el dispositivo primero de la escritura calificada se especifica la participación de cada menor como nudo propietario y de la madre como usufructuaria en el abono compensatorio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 163, 467, 487, 490, 492, 503, 507, 519, 608, 1.059 a 1.062, 1.124, 1.295 y 1.298 del Código Civil; artículos 10, 11, 18, 82 y 98 de la Ley Hipotecaria; artículos 51, 58, 353-3.º y 434 del Reglamento Hipotecario; las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de junio de 1930, 28 de noviembre de 1957, 5 de diciembre de 1959, 31 de enero de 1964, 30 de noviembre de 1974 y 13 de julio de 1981, y las Resoluciones de 6 de septiembre de 1897, 9 de octubre de 1901, 24 de junio de 1902, 30 de septiembre de 1905, 7 de junio de 1915, 25 de abril de 1924, 22 de febrero de 1943, 6 de abril de 1962 y 2 de diciembre de 1964.

I. Respecto al primero de los defectos de la nota recurrida deben analizarse algunas aclaraciones previas que permitan entrar el problema subyacente: a) Efectivamente, como bien afirma el Notario recurrente, la admisibilidad o no de la consideración unitaria, como explotación agrícola, de las tres fincas relacionadas en el documento calificado, carece de relevancia para la resolución final, toda vez que el mismo debate jurídico se suscitara si la adjudicación a uno solo de los condeños, con abono a los demás de su importe en metálico, se hubiese realizado separadamente respecto de cada una de aquellas. b) Que bajo el asiento del diario inmediatamente posterior al que motiva el presente recurso, se presenta escritura de constitución de hipoteca otorgada antes de que hayan transcurrido dos años desde la escritura de «disolución de condominio» en la que las fincas cuestionadas reciben una tasación, a efectos de subasta, cuatro veces superior a la estimada a efectos particionales. c) Que aun cuando queda al margen del presente recurso, dada su necesaria concreción a las cuestiones relacionadas con la calificación registral (artículo 117 del Reglamento Hipotecario), no puede pasar desapercibido que la escritura debatida envuelve un claro supuesto de autocontratación que trasgrede los límites de su permisividad, toda vez que el usufructuario de cosas poseídas en común, como representante legal de los nudos propietarios, no sólo realiza la división de aquellas concretando su usufructo a la parte que se adjudica a éstos (artículos 490 y 507 del Código Civil), sino que además cobra el crédito sobre el cual pasa a recaer el usufructo (artículo 507) y liquida en ambos conceptos la situación de concurrencia de titularidades diversas sobre el crédito cobrado, con violación de lo dispuesto en el artículo 163 (anterior 165 del Código Civil) y 507 del Código Civil. Ciertamente tal cobro y liquidación por recaer sobre dinero, escapa a las facultades calificatorias registrales; y que además puede considerarse como una cuestión posterior y desligable de la división de la comunidad propiamente dicha; sin embargo, la unidad negocial del supuesto examinado exige su toma en consideración, por cuanto apreciada conjuntamente con las demás particularidades del mismo, determinará una diferente valoración jurídica de lo realizado.

II. Dicho lo anterior, debe pasar a examinarse el primer defecto señalado en la nota de calificación, esto es, si se precisa autorización judicial para la validez de una división de cosa común en la que ésta se adjudica íntegramente a uno de los copropietarios a calidad de abonar a los demás su parte en metálico, cuando entre éstos hay algunos menores de edad que fueron representados por su madre viuda, quien a su vez ostentaba el usufructo de la cuota correspondiente a sus representados.

III. Es doctrina reiterada de esta Dirección General, resultante de los artículos 1.059 a 1.062 del Código Civil, la de que en las particiones debe salvarse, siendo posible, la homogeneidad de los lotes, y que sólo en los casos de indivisibilidad o «grave desmerecimiento» puede excepcionarse aquella regla, sin que por ello se altere la naturaleza del acto que seguirá siendo particional; mas cuando la heterogeneidad de los lotes no obedezca a las razones objetivas apuntadas, sino a la libre voluntad del o de los otorgantes, la naturaleza dispositiva trascenderá al acto, con las consiguientes repercusiones en el régimen jurídico aplicable, y en especial y por lo que al supuesto debatido se refiere, en materia de capacidad y representación.

IV. Nos encontramos pues, ante una cuestión de identificación del tipo negocial efectivamente celebrado, y en este sentido, la labor del Registrador no puede detenerse en una admisión automática de la calificación del mismo formulada por los otorgantes o por el funcionario autorizante, sino que deberá comprobar su correspondencia con los elementos del supuesto de hecho recogido en la escritura, y en caso negativo, deberá desestimar la inscripción del negocio tal como fue configurado. Ahora bien, cuando esta labor de comprobación está supeditada, como en el caso concreto, no a la apreciación de la existencia de los elementos exigidos por el tipo negocial declarado, sino a la valoración concreta de alguno de ellos, como tal valoración viene determinada por factores ajenos al título calificado, y presupone un juicio de hecho, de conveniencia u oportunidad, es evidente que escapa a la calificación registral que deberá limitarse a aceptar el «nomen iuris» negocial declarado, y observar el efecto cumplimiento de la normativa legal que le

corresponda, sin perjuicio, claro está, de la revisión judicial procedente en caso de impugnación.

V. No obstante lo expuesto, no puede darse por agotado el análisis de este primer defecto de la nota; la concurrencia sobre alguna de las cuotas, de los derechos de usufructo y nuda propiedad debe ser tomada en consideración toda vez que, como resultado de la partición verificada, se produce una alteración sustancial (cambio de cuota sobre inmueble por dinero) del objeto sobre el que confluyen aquellos derechos opuestos, de innegable repercusión sobre su esencia y contenido, y cuya verificación al margen de un proceso particional exigiría una decisión bilateral de los titulares afectados (artículos 467, 487 y 503 del Código Civil). En consecuencia, en el presente supuesto, la actuación de la madre usufructuaria, aun cuando se haga en el exclusivo concepto de representante legal de sus hijos menores nudo propietarios, está comprometiendo dos intereses que en el planteamiento legal aparecen enfrentados: El suyo propio y el de sus representados. Frente a esta consideración, no cabrá oponer la abstracta argumentación de coincidencia de los intereses del usufructuario y nudo propietario de cuota en la disolución de la cosa común, en el sentido de que tanto más reciba éste, cuanto más se beneficiará aquél, pues si ello es cierto, olvida como el objeto del usufructo y nuda propiedad de ser de una u otra especie, puede beneficiar alternativamente a uno de los titulares sin perjuicio del otro [piénsese en que la conversión del inmueble usufructuado en dinero, y la puesta de éste a interés (artículos 507-2.º y 492 del Código Civil) puede posibilitar, dado el proceso inflacionista actual, la derivación en favor del usufructuario del mismo capital usufructuario, al recibir el tratamiento de rédito lo que no es sino cobertura frente a la depreciación monetaria]. Si a ello se añade la discrepancia antes apuntada entre las valoraciones asignadas a las fincas adjudicadas y la concurrencia de un claro autocontrato transgresor de los límites legales, debe concluirse la necesidad de nombramiento de un defensor judicial que represente a los menos nudo propietarios en el acto particional (artículo 163 del Código Civil).

VI. El segundo defecto advertido en la nota de calificación plantea la cuestión de, si cabe hacer constar en el Registro, por acuerdo de los interesados, que ya está hecho el pago del abono compensatorio a pesar de que el mismo queda, según la escritura, aplazado por seis anualidades.

VII. Los argumentos aducidos por el Notario recurrente para defender la posibilidad de que conste en el Registro que el precio se ha pagado, a pesar de que en cláusulas de la escritura se indica su aplazamiento, no pueden ser admitidos: 1.º El artículo 434 del Reglamento Hipotecario no confiere a los interesados lo que el recurrente denomina un «derecho de configuración jurídica», sino una simple facultad de manifestar o no su conformidad con el despacho parcial del documento propuesto por el Registrador. 2.º

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria ordena reflejar en la inscripción «por lo que resulta del título» la forma en que se haya hecho o convenido el pago cuando en el negocio celebrado intervino precio o abono compensatorio, de modo que no queda al arbitrio de los particulares el estipular la consignación registral de un modo de pago distinto del efectivamente convenido, ni so pretexto de la limitación del alcance de la expresión del aplazamiento no garantizado especialmente, en virtud de los artículos 1.124, 1.295, 1.298 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria; así lo confirman el carácter indisponible de la normativa reguladora de la forma, requisitos y efectos de los asientos registrales (artículo 608 del Código Civil), así como el valor y alcance de la calificación registral, que no puede desconocer ninguno de los elementos integrantes del negocio tal como aparece configurado en la escritura presentada (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

3.º La indicación en el Registro de la forma de pago del precio no puede confundirse con las menciones (rigurosamente rechazadas por los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 51, sexta y séptima, del Reglamento), sino que se trata de una circunstancia exigida por el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, exigencia legal —que ahora el intérprete no puede enjuiciar sino acatar—, para concretar, con más exactitud, el negocio causal a que obedece la adquisición. 4.º La inaplicación del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario a las indicaciones de formas de pago no aseguradas con carácter real se desprende de nuestra legislación hipotecaria (cfr. artículo 58 del Reglamento Hipotecario), y no deriva de una «práctica» o «conducción» de los registradores que sea perjudicial para los titulares registrales, como afirma el recurrente. 5.º El consentimiento para la cancelación, a que se refiere el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, no puede confundirse con el consentimiento a que se consigne en el Registro un dato distinto del que se desprende del negocio celebrado. 6.º Los interesados no pueden someter a la calificación del Registrador aquellas partes de los negocios que tengan por conveniente, impidiéndole examinar las cláusulas que decidan. Es después de la calificación registral y cuando la impugnación o denegación afecte solamente a algún pacto o estipulación o a alguna de las fincas o derechos comprendidos en el título cuando se permite —por aplicación del principio de voluntariedad de la

inscripción— que los interesados decidan la registración total o parcial, pero sin que en ningún caso puedan limitar el ámbito de la calificación registral respecto de un determinado negocio.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

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

Madrid, 27 de noviembre de 1986.—El Director general Mariano Martín Rosado.

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

32866 RESOLUCION de 28 de noviembre de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Jesús Martín y de la Fuente, en nombre de «Uralita, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Aranda de Duero a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jesús Martín y de la Fuente, en nombre de «Uralita, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Aranda de Duero a practicar una anotación preventiva de embargo.

HECHOS

I

En juicio ejecutivo promovido ante el Juzgado de Primera Instancia de Aranda de Duero por «Uralita, Sociedad Anónima», contra don José Portas Torrado, se embargaron diferentes bienes inmuebles pertenecientes al mismo; por lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se libró por dicho Juzgado mandamiento de anotación preventiva de embargo al señor Registrador de la Propiedad de Aranda de Duero.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo que se ordena en el precedente mandamiento, en cuanto a la cuota indivisa de la primera finca que en el mismo se describe, por el defecto insubsanable de resultar inscrita a nombre de persona distinta del demandado.

Suspendida dicha anotación, en cuanto a las cuotas indivisas de las tres restantes fincas, por los defectos subsanables, de que:

1.º Siendo la deuda presuntivamente de la sociedad conyugal, no se cumplen los requisitos del nuevo artículo 144 del Reglamento Hipotecario, a cuyo tenor debe acreditarse que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges, no bastando con la notificación posterior que se hiciera a la esposa.

2.º Caso no muy probable de que la obligación fuere personal del marido, tampoco se cumplen los requisitos del preitado artículo 144, al no acreditarse que se hayan perseguido bienes propios del pretendido deudor, y que, siendo insuficientes, se dirige el embargo contra los comunes.

No se solicita anotación de suspensión.

Aranda de Duero a 2 de enero de 1984.—El Registrador.—Firmado: Juan Francisco Bonilla Encina.»

III

El Procurador de los Tribunales don Jesús Martín y de la Fuente, en nombre de «Uralita, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que se han cumplido los requisitos que prevé la Dirección General de los Registros y del Notariado en los considerandos 5.º y 6.º de la Resolución de 9 de diciembre de 1966. Que dicha Resolución ha sido reiterada y confirmada por las de 13 y 14 de diciembre de 1966 y 13 de julio de 1971. Que, como es norma habitual, en todos los Registros del territorio nacional se hubiese practicado por el Registrador la anotación preventiva acordada por el Juzgado.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó: Que, en cuanto a la nota calificadora, la parte interesada parece haberse conformado con la denegación en cuanto a la primera finca, recurriendo contra la suspensión de la anotación de embargo de las