

como a otras circunstancias especificadas en el contrato, cuya efectividad tampoco depende de la exclusiva voluntad del comprador. Igualmente, no puede estimarse infringido el referido precepto del artículo 1.256 por la circunstancia de que, pese al inmediato traspaso dominical del bien y una vez producida la exigibilidad del pago del precio sin que haya sido éste realizado, se atribuya a la parte vendedora la facultad de «rescindir» el contrato mediante una estipulación cuyos efectos equivalen sustancialmente a los propios de las situaciones que crea la condición resolutoria explícita (cfr. artículos 1.124 y 1504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria).

3. Respecto del primer defecto, debe decidirse si una condición como la convenida puede tener acceso al Registro pese a su validez pues, como es bien sabido, si la validez sustantiva de un negocio es presupuesto de su inscripción, no todo negocio válido es necesariamente inscribible, ya que para ello ha de adecuarse a las exigencias del sistema registral cuya finalidad última es brindar seguridad jurídica. La condición pactada es incierta no sólo en lo relativo a si el evento puede producirse o no, sino también en cuanto al momento en que ello pueda tener lugar —«incertus an et incertus quando»—. No se fija un plazo para que la condición se considere cumplida o incumplida, por lo que habrá de acudir a la solución que brindan los artículos 1.117 y 1.118 del Código Civil y que tan discutida resulta por la doctrina. Al ser una condición positiva —su cumplimiento supone un cambio de la situación actual— la solución del primero de tales preceptos, derivada de la que adoptara el artículo 1.176 del Código Civil francés, supondría dejar indefinidamente en suspenso la relación jurídica condicionada pues en ningún momento habría certidumbre indubitada sobre si la condición llegará o no a cumplirse, y de aplicarse la solución del segundo de tales preceptos (como se admite por el Tribunal Supremo cfr. Sentencias de 5 de octubre de 1996 y 24 de julio de 1997), prevista en principio tan sólo para las condiciones negativas, el reputarla cumplida en el plazo «que verosímilmente se hubiera querido señalar atendida la naturaleza de la obligación», nos encontraríamos ante la necesidad de interpretar la voluntad de las partes integrándola por la vía del artículo 1.128 del propio Código. Ninguna de tales soluciones parece que tenga cabida en el sistema registral destinado a dar certeza a las relaciones jurídicas inmobiliarias y, con base en ella, seguridad a los terceros. Ni las titularidades en permanente situación de pendencia, ni aquellas en que la duración de tal situación, debiendo ser temporal, no esté predeterminada por la Ley o la voluntad de las partes de suerte que ésta haya de inferirse «a posteriori», reúnen los requisitos de certeza que la publicidad registral demanda (cfr. la Resolución de 28 de febrero de 1994),

Esta Dirección General, ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar el auto y la nota de calificación únicamente respecto del segundo de los defectos impugnados y desestimarlos respecto del primero de tales defectos, confirmando en este extremo el auto apelado.

Madrid, 15 de febrero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

## 7429

*RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Aceralia Transformados, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, don Antonio Moro Serrano, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Montalvo Torrijos, en representación de la entidad «Aceralia Transformados, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, don Antonio Moro Serrano, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

El 10 de diciembre de 1997, la entidad «Aceralia Transformados, Sociedad Anónima» formuló demanda de juicio ejecutivo contra don Miguel Angel del O.F. y don Juan Alberto del O.F., en reclamación de cantidad. Despachada la ejecución la demandante solicitó se expidiera mandamiento

de embargo sobre las fincas registrales números 13628 y 40081. Los días 5 y 10 de abril de 1998 se traban sendos embargos sobre las dos fincas. Con carácter previo, por providencia de 3 de abril de 1998 el Juzgado ordenó que se notificara la existencia del procedimiento y embargos trabados a los cónyuges de los demandados los efectos previstos en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario. En el curso del procedimiento los demandados se opusieron a la ejecución, alegando, que los bienes sobre los que se trababa el embargo no eran de su propiedad, sino de sus esposas, en virtud de escrituras de capitulaciones matrimoniales y liquidación de las respectivas sociedades de gananciales otorgadas el 25 de marzo y el 13 de mayo de 1997, inscritas en el Registro de la Propiedad en fechas respectivas de 20 de junio de 1997 y 28 de febrero de 1999 y tomada razón en el Registro Civil el 21 y 28 de mayo de 1997. El juzgado estimó que no existía oposición y ordenó seguir adelante la ejecución despachada contra los bienes de los demandados don Miguel Angel y don Juan Alberto del O.F. Por Providencia de 28 de abril de 1999 el Juzgado acuerda librar mandamiento de al Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz para que se proceda a la anotación de los embargos trabados sobre las fincas 13.628 y 40.081. Los demandados interponen recurso de reposición contra esta providencia que es desestimado, librándose el oportuno mandamiento de embargo sobre las fincas antes dichas.

#### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, el 3 de junio de 1999, fue calificado con la siguiente nota: «Denegadas las operaciones que se ordenan en el mandamiento precedente, toda vez que las fincas sobre las que se ordena tomar la anotación preventiva de embargo, registrales 13.628 y 40.081, figuran inscritas a favor de los cónyuges de los demandados, por las inscripciones 6.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> de fechas 20 de junio de 1997 y 28 de febrero de 1998, respectivamente, e indicadas las capitulaciones matrimoniales que las causaron en el Registro Civil el 21 y el 28 de mayo de 1997, también respectivamente como se dice en el cuerpo de dichos asientos, fechas anteriores a la providencia que ordena la anotación; todo ello de conformidad con la doctrina emanada de las Resoluciones de Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1996 y 3 y 4 de junio de 1991. Contra esta nota de calificación cabe recurrir gubernativamente ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de tres meses. Archivado un ejemplar del mandamiento con el número 441. Torrejón de Ardoz, a 30 de junio de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

#### III

El Procurador de los Tribunales, don José Montalvo Torrijos, en representación de la entidad «Aceralia Transformados, Sociedad Anónima», interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la resolución alegada en la nota de calificación no es aplicable al presente caso. Que si se tiene en cuenta lo establecido en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, modificado por el Real Decreto 1867/1998 de 4 de Septiembre, es improcedente la denegación de la práctica de la anotación de embargo, ya que en el mandamiento consta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y el que los cónyuges de los demandados tuvieron conocimiento de la existencia del procedimiento y del embargo trabado. Que el Registrador pone de manifiesto un obstáculo que surge del Registro por causa de los principios de prioridad y tracto sucesivo, cual es, el de que las fincas objeto de anotación embargo, figuran inscritas a favor de las esposas de los demandados con anterioridad a la Providencia ordenante de la anotación. Que este obstáculo desaparece con la nueva redacción del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, pues cambia la exigencia de demandar al cónyuge por la de notificar el embargo al cónyuge titular y hacerlo antes de del otorgamiento de la ejecución sobre sus bienes para que pueda intervenir en defensa de los mismos, exigencia ésta que queda cumplida en el presente caso, sin que las esposas de los demandados ejercitaran su derecho de defensa (resolución de 29 de diciembre de 1998 y sentencia del Tribunal Constitucional de 4 de Abril de 1984).

#### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el problema del presente recurso se limita a determinar si en aplicación de la nueva redacción del artículo 144 del Reglamento Hipotecario se han cumplido o no los requisitos exigidos. Que en el presente caso no se han cumplido, pues, la notificación a los cónyuges titulares de los bienes se ha realizado bastante después de otorgarse las escrituras de liquidación de la sociedad de gananciales. Que los principios de lega-

lidad, tracto sucesivo y legitimación, en particular las prescripciones de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 144.2 de su Reglamento obligan a mantener la mota de calificación, sin perjuicio de que la recurrente siempre podrá instar, en defensa de su derecho, la impugnación judicial de las liquidaciones practicadas y solicitar la anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad.

## V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número uno de Torrejón de Ardoz emitió el preceptivo informe.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid desestimó el recurso interpuesto confirmando la nota del Registrador fundándose en sus alegaciones.

## VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones y añadiendo que no basta la interpretación gramatical del inciso final del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, y que hay que entender que la notificación de la anotación de embargo no hay que hacerla antes de la liquidación de la sociedad de gananciales, sino antes de la ejecución siendo su finalidad que el cónyuge del demandado pueda ejercitar sus derechos frente al acto del embargo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 77-2 de la Ley del Registro Civil; 1.440 y 1.442 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881; 1.44 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 5 de marzo de 1988 y 3 y 4 de junio de 1991.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores: -Los días 5 y 10 de febrero de 1998 se traban sendos embargos sobre dos fincas, los cuales se notifican a los cónyuges de los dos demandados el 3 de abril del mismo año. - Una de las fincas trabadas aparecía inscrita a favor del cónyuge de uno de los demandados, desde el 20 de junio de 1997, en virtud de escritura de disolución y liquidación de sociedad de gananciales, otorgada el 13 de mayo de 1997, y de la cual se tomó indicación en el Registro Civil el día 21 de mayo del mismo año. La otra finca aparecía inscrita a favor del cónyuge del otro demandado desde el día 28 de febrero de 1998, también en virtud de escritura de disolución y liquidación de sociedad de gananciales otorgada el 19 de mayo de 1997 y de la que se tomó razón en el Registro Civil el 28 del mismo mes y año. -El mandamiento ordenando la anotación de los embargos trabados, se presenta en el Registro el día tres de junio de 1999, y se deniega su despacho por aparecer las fincas inscritas a favor de los cónyuges de los demandados en virtud de capitulaciones matrimoniales de las que se toma razón en el Registro Civil con anterioridad a la providencia que ordena la anotación.

2. Ciertamente ha de rechazarse la anotación pretendida por cuanto los bienes trabados aparecen inscritos a favor de personas distintas de los demandados, incumpliendo así el requisito del tracto sucesivo (cfr. artículos 24 Constitución Española y 20 Ley Hipotecaria), sin que tal obstáculo quede salvado por el hecho de que los bienes embargados hubieran tenido anteriormente la condición de gananciales, pues: a) ni siquiera durante la vigencia de la sociedad de gananciales existía una presunción de ganancialidad de las deudas contraídas solo por un cónyuge, por lo que a efectos registrales, la deuda en cuya garantía se traba el embargo ahora cuestionado debe ser tratada como privativa de aquel, y ello tanto durante la vigencia de la sociedad ganancial como después de su disolución; y b) no puede aplicarse la doctrina inherente a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1988 y 3 y 4 junio de 1991, toda vez que cuando se traba el embargo y se notifica a los consortes de los deudores, se habían disuelto ya las respectivas sociedades de gananciales y tal disolución había producido efectos frente a terceros de buena fe (cfr. artículo 77-2 de la Ley del Registro Civil) —incluso, respecto de uno de los bienes, se habían inscrito ya en el Registro de la Propiedad—, de modo que no cabría acogerse a la excepcional posibilidad que brindaba el artículo 1.373 del Código Civil para embargar bienes comunes por deudas de uno solo de los cónyuges.

3. Por lo demás, tampoco el párrafo segundo del apartado 4 del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, posterior a la reforma de 1998,

permite amparar la pretensión del recurrente, toda vez que del mandamiento calificado no resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva la traba. En efecto, sin prejuzgar ahora sobre el acierto de la literalidad del precepto reglamentario invocado, es evidente que no puede entenderse que del mandamiento resulta tal responsabilidad, cuando emana de un juicio ejecutivo seguido solo contra el marido, se limita a señalar que «los bienes sobre los que se decreta (la traba) mantienen su responsabilidad como bienes gananciales». Como se ha señalado, no hay presunción de ganancialidad de las deudas contraídas por un solo cónyuge y, por consiguiente, toda declaración de que los bienes comunes responden de una deuda contraída solo por un cónyuge, que no emane de un procedimiento declarativo seguido contra ambos esposos, no podrá tener ninguna virtualidad en el Registro de la Propiedad, so pena de vulnerar el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de proscripción de la indefensión (cfr. artículo 24 Constitución Española), y del más específico principio registral de salvaguarda judicial de los asientos del Registro (cfr. artículos 1, 20, 38, 40, etc. de la Ley Hipotecaria).

4. Por último, tampoco tiene sentido debatir ahora sobre si el termino «aquella» con que concluye el 144-4 del Reglamento Hipotecario, se refiere a la liquidación de la sociedad conyugal o a la ejecución, como propone el recurrente. Es evidente que esta segunda alternativa es inadmisibles, toda vez que la ejecución no «se otorga», sino que «se despacha», y, por otra parte, no resulta compatible con la regulación entonces vigente del juicio ejecutivo, que pueda notificarse un embargo ejecutivo antes de que se despache la ejecución (cfr. artículos 1.440 y 1.442 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881). Además, este precepto reglamentario no puede entenderse sino en congruencia con la doctrina inherente a la resolución ya citadas de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y conforme a la cual, cabe anotar los embargos por deudas de un cónyuge sobre bienes antes gananciales y ya adjudicados e inscritos a favor de su consorte, siempre que la traba y su notificación a este se hubieren producido antes de que la disolución de la sociedad conyugal hubiere producido efectos frente a terceros de buena fe.

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

Madrid, 18 de febrero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

## 7430

*RESOLUCIÓN de 20 de febrero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Rosario Mañogil Rebollo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número uno, don Enrique Fontes y García Calamarte, a inscribir una escritura de capitulaciones matrimoniales, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Rosario Mañogil Rebollo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número uno, don Enrique Fontes y García Calamarte, a inscribir una escritura de capitulaciones matrimoniales, en virtud de apelación de la recurrente.

### Hechos

## I

Por escritura otorgada el día 3 de junio de 1987, ante don José-Julio Barrenechea García, Notario de Torre Vieja, don Manuel M., en estado de casado con doña Rosario M. R. compró a los consortes don Francisco P. A. y doña Teresa M. S. una finca en término de Orihuela, que se hallaba pendiente de inscripción a favor de los vendedores. Por otra autorizada por el mismo Notario el día 31 de mayo de 1989, don Manuel M. L. y doña Rosario M. R., otorgaron capitulaciones matrimoniales, pactando el régimen de separación de bienes, y liquidaron la sociedad de gananciales adjudicando a la hoy recurrente, entre otras la finca antes dicha. Este título causó operaciones registrales respecto de otras fincas. Presentada segunda copia del primero de los títulos en el Registro de la Propiedad, fue denegada su inscripción por resultar la finca inscrita a favor de persona distinta del vendedor, pues si bien la finca en su día se inscribió a nombre de los vendedores señores P. M., en virtud de procedimiento ejecutivo número 152/95, seguido contra los mismos en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de los de Elche, se adjudicó la finca a don José y don Antonio N. C., a favor de los cuales se practicó la oportuna inscripción.