

traprestación cumpliría con entregar los mismos metros cuadrados de semejantes características (suelo residencial colectivo libre). Alega la Registradora para su negativa, aparte de invocar el carácter excepcional de la permuta: a) que debe hacerse un expediente que acredite la necesidad de efectuarla y una valoración técnica que refleje el justiprecio de forma fehaciente. b) Que el plazo de entrega de la contraprestación municipal no puede ser de hasta cinco años, puesto que la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas solo permite que la adquisición pueda ser objeto de hasta cuatro años y por último, dado que solo se habla de una superficie total de las contraprestaciones respectivas y de una valoración técnica global, es preciso que se presente una relación de todos y cada uno de los propietarios, la superficie transmitida, la edificabilidad objeto de la prestación y su valoración singularizada.

2. Debiendo el recurso recaer exclusivamente sobre las cuestiones relacionadas con la calificación de la Registradora sin poderse tener en cuenta otros posibles motivos o defectos no alegados en tiempo y forma (art. 326 L.H) procede resolver el fondo de los problemas planteados en la misma. Y al tratarse de enajenación de bienes de una corporación local, tanto el Notario autorizante y recurrente como la Registradora coinciden en el carácter de su excepcionalidad. Para que se pueda acudir a ella la legislación de régimen local exige varios requisitos, a saber: Un previo expediente de su necesidad, que la permuta sea tratándose de inmuebles, de otros bienes de carácter inmobiliario y que se realice una valoración técnica que acredite el justiprecio de modo fehaciente. Del documento presentado junto con la documentación municipal aportada se desprende que estos extremos se han cumplido, sin que entre en la función de la Registradora calificar la veracidad intrínseca de los mismos dado el ámbito de la calificación cuando de documentos administrativos se trata, según el tenor del artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Si bien es cierto en cuanto a la valoración que se efectuó globalmente para la confección del expediente, dado el número de afectados, no lo es menos el argumento del Notario recurrente que mediante el cálculo por una sencilla operación aritmética puede saberse el valor individualizado de cada una de las operaciones de permuta.

3. Respecto a la permuta de bien actual por bienes futuros, es verdad que debe ser calificada por la Registradora, al tratarse de un contrato de la Administración local de carácter privado, y aquí no es ni más ni menos que una permuta de suelo por edificación futura donde quedan perfectamente individualizados los metros cuadrados y su clase que deberán ser entregados a la sociedad permutante, sin que tampoco el plazo sea obstáculo para la inscripción pues es un plazo de previsible desarrollo del Sector que se remedia con la entrega de un número igual de metros cuadrados de semejantes características si transcurriera el término. La objeción que hace la Registradora al número de años invocando la disposición final segunda de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas no es aplicable ya que parece clara la intención del legislador de no aplicar dicha ley a la Administración local que se rige por sus propias disposiciones (arts. 96 y 97 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 15 de enero de 2007.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

### 3751

*RESOLUCIÓN de 16 de enero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Alberto Yepes Martín contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2 a convertir en inscripciones definitivas determinadas anotaciones de demanda.*

En el recurso interpuesto por doña María del Mar Pinto Ruiz en representación de don Alberto Yepes Martín contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, don Francisco Javier Sáenz Villar, a convertir en inscripciones definitivas determinadas anotaciones de demanda.

## Hechos

### I

El 12 de noviembre de 1998, la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia revocatoria de otra del Juzgado de Primera instancia de Colmenar Viejo. El 16 de noviembre de 2005, el Tribunal Supremo desestimó el recurso de casación interpuesto por los demandados contra la sentencia de la Audiencia. Ésta, de 12 de noviembre de 1998 acordó: «Que se proceda al deslinde de la finca 276 por su lindero oeste en el punto tangente con las fincas 2.936, propiedad de los demandados D. Matías F. R. Y Doña Amalia G. G. y con las fincas 4.290, 4.306, 4.307, 4.308 y 4.309, propiedad de C. Z., S. A., todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Colmenar Viejo. Que el citado deslinde se lleve a cabo en ejecución de sentencia con el auxilio de un perito topógrafo, teniendo en cuenta, para ubicar la línea de separación, la superficie de la finca 276 que consta en el Registro (15.650 m<sup>2</sup>) y respetando los linderos este, norte y sur que la misma ocupa y la superficie total de 27.610 m<sup>2</sup> de la finca 2.934, matriz de la que derivan los hoy colindantes con el actor y que, respetando el estado físico actual del lindero norte, debe fijarse su lindero este computando los viales que cierran el entorno de esa finca por ese lado y el sur siguiendo en línea el trazado de la Cañada Real eliminando el entrante al que hicimos referencia en el fundamento séptimo. Asimismo debemos determinar y determinamos que en el supuesto que hubiese defecto de superficie en la realidad física del que consta en el Registro de la Propiedad, se distribuya el mismo proporcionalmente a la superficie de las fincas 2.934 y 276, aunque repercutiendo exclusivamente en contra de los demandados y en proporción a las fincas que colindan con la del demandante, el defecto que haya de imputarse a la finca 2.934, con expresa reserva a los demandados de las acciones que por este hecho pudieran ostentar frente a terceros. Por último, se condena a los demandados a que repongan al actor en la posesión de la superficie que hubiese sido invadida por los mismos, condenando a la sociedad C. Z., S. A. al derribo de cualquier edificación que hubiese ejercitado sobre dicha franja de terreno y absolviendo de tal pretensión a los demandados, en cuyo caso no deberá devolverse el terreno correspondiente a la edificación, sin perjuicio de los derechos que correspondieran al demandante en base a lo establecido en el artículo 361 del C. Civil.»

El 2 de marzo de 2006 el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Colmenar Viejo libró mandamiento, al que se unió testimonio de las dos sentencias, la de la Audiencia y la del Tribunal Supremo, ordenando la conversión en inscripciones definitivas de las anotaciones preventivas de demanda letra A sobre las fincas 4306, 4309, 4308, 4307 y 4290 y asimismo la cancelación, total o parcial, de los asientos posteriores a dichas anotaciones, en cuanto limiten o contradigan el derecho de Alberto Yepes Martín. II

Presentado en el Registro de la Propiedad el anterior mandamiento, el mismo mereció la siguiente calificación: «Hechos: (...) IV. El contenido de la anotación de demanda según el Registro es el siguiente: «... Se solicita por el demandante la procedencia del deslinde de la finca registral 276 por su límite oeste, en punto tangente con las fincas 2.939 y 4.306, 4.307, 4.308 y 4.309... y que los demandados repongan al demandante en la posesión de la superficie invadida, así como al derribo de cualquier edificación que se hubiese ejecutado sobre determinada franja de terreno». Fundamentos de derecho: Siendo dos los documentos a calificar –mandamiento y sentencia–, hay que referirse necesariamente por separado a cada uno de ellos, máxime si conforme a la doctrina de la D. G. de los R. y N. en resolución de 24 de octubre de 1997 no es necesario el mandamiento para la inscripción de las sentencias según se regula en el artículo 198 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, examinado el contenido del fallo de la sentencia, el mandamiento es objeto de denegación pues es incongruente con ella. En ningún sitio se condena convertir la anotación en inscripción y se hace depender la efectividad del fallo a la práctica de un deslinde que determine la superficie reclamada, su devolución y los posibles derribos de las edificaciones hechas. De otro lado, no es posible la conversión, pues según el artículo 196 del citado reglamento sólo es posible cuando el demandante adquiera definitivamente el derecho anotado, siendo así que en el caso presente lo que se anota es un derecho al deslinde, que no tiene naturaleza real y por tanto excluido de inscripción conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria. También es de tener en cuenta el artículo 197 del R. H. que no contempla la anotación de demanda como de posible conversión en inscripción. II. Por lo que se refiere a la sentencia, tampoco es susceptible de inscribirse, pues su efectividad, como ya queda dicho, depende de un deslinde que determine la superficie de las fincas, su reparto proporcional y, en su caso, el derribo de las construcciones. Naturalmente, la sentencia, acompañada de la resolución judicial correspondiente que apruebe lo ejecutado en virtud de ella, sería inscribible, pero lo que no puede pretenderse es que el Registrador de la Propiedad determine por sí solo la superficie discutida, su reparto, y las cancelaciones o rectificaciones que procedan, sin el título judicial firme

que lo determine. (.) Colmenar Viejo, 20 de junio de 2006. El Registrador de la Propiedad». Firma ilegible.

### III

Doña María del Mar Pinto Ruiz, en representación de don Alberto Yepes Martín, recurrió la anterior calificación y alegó: 1) La sentencia dictada por la Audiencia Provincial contiene varios pronunciamientos, el primero, reconocer el derecho de mi representado a deslindar la finca de su propiedad, finca n.º 276, por su lindero Oeste en el punto tangente con las fincas 2.936 y con las fincas 4.290, 4.306, 4.307, 4.308 y 4.309, propiedad de los demandados, ordenando la práctica de dicho deslinde. Éste conlleva otros pronunciamientos que se contemplan en el fallo de la sentencia, como son la modificación de las superficies de las fincas colindantes con las de mi representado, derribo de edificaciones, reposición al demandante de la posesión de la superficie invadida por los demandados, etc., que afectan directamente a las fincas colindantes con la de mi representado, por lo que dicha sentencia, para proteger los legítimos derechos de éste y los del posible tercero adquirente de aquéllas, ha de tener inmediato acceso al Registro, con independencia de que la efectividad de los restantes pronunciamientos de la sentencia requiera posteriores operaciones registrales. 2) Procede la conversión de la anotación preventiva de demanda a favor de mi representado en inscripción, al menos en cuanto al derecho al deslinde que se reconoce y ordena en la sentencia de la Audiencia Provincial. El artículo 196 del Reglamento Hipotecario se refiere a la conversión de la anotación preventiva en inscripción sin hacer distinciones entre las diferentes clases de anotaciones preventivas y, por supuesto, sin excluir de dicha conversión a las anotaciones preventivas de demanda. Donde la Ley no distingue, no debe distinguirse y, menos aún, de forma restrictiva y excluyente. Por otra parte, se cumple el único requisito que señala el citado artículo para que la anotación preventiva de demanda practicada pueda convertirse en inscripción, puesto que al iniciarse el procedimiento judicial donde se ha dictado la sentencia de cuyo fallo se trata, se practicó la anotación preventiva de la demanda. El derecho anotado en primer lugar, es decir, el de mi representado a practicar el deslinde de la finca de su propiedad con las de los colindantes que se citan, ha sido adquirido definitivamente por éste en la sentencia firme, que ordena la práctica de dicho deslinde. 3) El derecho al deslinde, reconocido y declarado en sentencia a favor del propietario de una finca respecto a las fincas colindantes, es un derecho inscribible en el Registro y debe tener acceso al mismo. La forma en que se pronuncia la sentencia supone que la superficie de las fincas a las que la misma se refiere, colindantes con las de su representado, se verá afectada y modificada por la práctica del deslinde. Y esto supone, en la práctica, la imposición de una carga sobre las referidas fincas, carga que ha de constar en el Registro, tanto para la protección de los derechos del posible adquirente de las mismas, como para su representado, que podría ver frustrado su derecho al deslinde frente al tercero adquirente de buena fe, si tal derecho no apareciera inscrito. Este «derecho al deslinde» es perfectamente inscribible, pese a que no aparece explícitamente reseñado dentro de los derechos y actos inscribibles contenidos en el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria. Se basa esta afirmación en las disposiciones del artículo 7 del Reglamento Hipotecario. Si no constara inscrito en el Registro de la Propiedad el derecho al deslinde que se ha reconocido a su representado en sentencia firme, y caso de que este derecho fuera ocultado maliciosamente por el propietario, podría irrogar gravísimos perjuicios tanto a su representado, como al posible adquirente de las fincas sujetas a deslinde. 4) Se rechaza la interpretación que se hace del artículo 197 del Reglamento Hipotecario, por cuanto dicho precepto no excluye la conversión de la anotación preventiva de demanda en inscripción. Dicho artículo se refiere a las reglas aplicables para la conversión en inscripción de determinadas anotaciones preventivas. Pero el hecho de que entre estas reglas no se establezca ninguna disposición especial para la conversión en inscripción de una anotación preventiva de demanda, no excluye que esta clase de anotaciones puedan convertirse en inscripciones, siempre que se cumplan los requisitos señalados por el artículo 196 de dicho Reglamento, y conforme a las formalidades exigidas por el mismo. 5) La efectividad de los pronunciamientos de la sentencia es inmediata y no depende de ninguna posterior operación que debiera formalizarse registralmente una vez se haya producido materialmente dicho deslinde.

### IV

El 10 de agosto de 2006, el Registrador emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 384 a 387 del Código Civil, 703, 708 y la Disposición derogatoria única 1.1.ª de la Ley de

Enjuiciamiento Civil, 2061 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, 42 de la Ley Hipotecaria, 141, 196, 197 y 198 de su Reglamento y las resoluciones de 23 de octubre de 1999 y 4 de enero de 2000.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la posibilidad de convertir en inscripciones definitivas determinadas anotaciones de demanda cuando en ésta se pedía que se deslindara una finca del demandante con otras de los demandados; que se repusiera al demandante en la posesión de la superficie invadida, y que se ordenara el derribo de cualquier edificación que se hubiera ejecutado sobre una determinada franja de terreno. Ha de tenerse en cuenta que la sentencia que aparece testimoniada en el mandamiento que ordena la conversión estima parcialmente la demanda ordenando que, en ejecución de la misma, se proceda al deslinde con el auxilio de un perito topógrafo; fija algunas reglas por las que ha de regirse éste en la determinación de los linderos; establece, para el caso de que haya un defecto de superficie entre la real y la registral, que se distribuya el mismo en proporción a la extensión de las fincas, y finalmente condena a los demandados a reponer al actor en posesión de la superficie que hubiese sido invadida y a uno de ellos a derribar cualquier edificación que hubiese levantado en dicha franja de terreno. El Registrador deniega la conversión solicitada porque: 1) La sentencia no ordena convertir en inscripción las anotaciones practicadas; 2) En ningún caso es posible la conversión ya que ésta sólo está prevista en el artículo 196 del Reglamento Hipotecario para los casos en que el anotante adquiera el derecho anotado y el deslinde no es un derecho de naturaleza real; y 3) Porque la sentencia no puede inscribirse ya que su efectividad depende de un deslinde que ha de determinar la superficie de las fincas, su reparto proporcional y, en su caso, el derribo de las construcciones.

2. Aunque este Centro Directivo ha admitido en alguna ocasión la conversión en inscripción de una anotación de demanda, no es este tipo de anotación la más adecuada a la conversión y, en la mayoría de los casos, la sentencia estimatoria de una demanda anotada no dará lugar a la conversión, sino a la inscripción de la sentencia (y de la titularidad reconocida en ella) y a la correspondiente cancelación de la anotación practicada en su día así como de las inscripciones posteriores a ella del modo que señala el artículo 198 del Reglamento Hipotecario.

3. Sin embargo, aunque el mandamiento ordene la conversión y ésta no sea posible, el Registrador debe inscribir la sentencia y llevar a cabo las cancelaciones pertinentes cuando ello sea posible, sin limitarse a rechazar la conversión por no ser ésta el asiento procedente. Así lo reconoce el mismo Registrador en su calificación en el defecto tercero cuando, después de haber denegado la conversión, rechaza igualmente la inscripción de la sentencia como posibilidad alternativa a la conversión por entender que el fallo de la misma no reconoce a favor del demandante ningún derecho real susceptible de ser inscrito. Planteada así la calificación, el recurso debe iniciarse examinando si la sentencia testimoniada en el mandamiento es o no inscribible ya que ésta es la verdadera cuestión de fondo para, sólo en el caso de que lo fuera, entrar luego a debatir si lo que procede es convertir las anotaciones en inscripciones, como ordena el mandamiento, o inscribir la sentencia y cancelar las anotaciones o inscripciones posteriores como cree el Registrador que debiera ser si la sentencia fuera inscribible.

4. Pero el Registrador rechaza no sólo la conversión, en base a argumentos formales, sino también la inscripción de la sentencia que reconoce el derecho al deslinde alegando que éste no es un derecho real. En su recurso, afirma el recurrente que la sentencia debiera inscribirse porque el deslinde es un derecho inscribible. La cuestión debe resolverse teniendo en cuenta que el deslinde no es un derecho (ni real ni personal, ni inscribible ni no inscribible), sino una facultad que integra el dominio y cualquier otro derecho real (cfr. artículos 384 del Código Civil y 2061 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, vigente mientras no se promulgue la nueva Ley de Jurisdicción Voluntaria). Por lo tanto, todo propietario de una finca o titular de un derecho real sobre la misma, en la medida en que estén inscritos sus derechos en el Registro, tendrá igualmente inscrito el «derecho» al deslinde como una de las facultades que integran su derecho.

5. En consecuencia, la sentencia no reconoce propiamente el derecho del actor al deslinde, que es una facultad que le pertenece como propietario de la finca y que, como tal, nunca estuvo en discusión, sino que lo se falla en la misma es la fijación de un modo concreto en el que tal facultad ha de desenvolverse con respecto a determinadas fincas colindantes propiedad de los demandados, condenado además a éstos a restaurar al actor en la posesión de la franja que hubieran invadido, según lo que resulte del deslinde, y a derribar las edificaciones que uno de ellos hubiera levantado en esa franja. Esto es, la ejecución de la sentencia exige realizar el deslinde del modo que la misma fija y, con posterioridad, concretada por éste la franja invadida por los demandados, condena a éstos a devolver la posesión del terreno y a uno de ellos a derribar las edificaciones que en la misma hubiera levantado.

6. Tiene razón el Registrador al denegar la inscripción de la sentencia porque la misma no contiene ninguna declaración o reconocimiento de ningún derecho que el demandante no tenga ya inscrito. Sí será inscri-

bible en su día el título que se otorgue en ejecución de sentencia donde queden fijados los linderos después del deslinde, se devuelva al actor la posesión de la franja de terreno que se determine ha sido invadida y se señale las edificaciones que han sido derribadas en cumplimiento de lo ordenado por la Audiencia. Así lo reconoce el Registrador en su calificación.

7. El hecho de que la ejecución de la sentencia dé lugar al nacimiento de unos títulos que modifican la descripción de las fincas en el Registro (pues se fijarán los linderos y se derribarán edificaciones) no permite, como se ha expuesto en el fundamento anterior, la inscripción de la misma porque lo que ha de inscribirse es lo que se cumpla en ejecución de ella y no lo que ella ordena ejecutar. Pero, precisamente por ser inscribibles los títulos que nazcan en ejecución de la misma, resulta ésta apta para ser anotada al amparo del apartado 3.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria. En efecto, a pesar del limitado alcance que a ésta anotación reconoce el artículo 147 del Reglamento Hipotecario, la Resolución de 23 de octubre de 1999 ha admitido la posibilidad de anotar ejecutorias que contengan, como en este caso, condenas no dinerarias cuando ordenan al titular registral cumplir una obligación de hacer o de no hacer que conlleve, una vez cumplida, una mutación jurídico real susceptible de ser inscrita. La finalidad de esta anotación sería la de impedir que, en el caso de que la finca se transmita a un tercer poseedor de buena fe mientras se ejecuta la sentencia, por estar éste protegido por la fe pública registral y no haber sido parte en el pleito que dio lugar a la ejecutoria, no pueda ser obligado a cumplir lo ordenado en la sentencia y ya no sea posible el cumplimiento específico de la misma. Anotada al sentencia, al amparo del artículo 42.3.º de la Ley Hipotecaria, todo tercer poseedor que traiga causa del titular condenado no podrá alegar su desconocimiento y podrá ser obligado al cumplimiento específico de la misma en lo que afecte a la finca que ha adquirido. En este caso, que la sentencia contiene el orden de practicar el deslinde de un modo concreto y a devolver la franja de terreno invadida y a demoler determinadas edificaciones, la anotación de la sentencia tendría por finalidad evitar que un tercer poseedor de buena fe no estuviera obligado a cumplirla y tener el actor que conformarse entonces con obtener de los demandados una indemnización de daños y perjuicios.

8. Del mismo modo que el Registrador, con buen criterio, no se ha limitado a rechazar la conversión que se le ordena y ha contemplado la posibilidad de inscribir la sentencia, después de haber acordado denegar ésta, debiera de haberse planteado la solución de anotarla al amparo del artículo 42.3.º para concluir que, en efecto, la sentencia, aunque no inscribible, sí es anotable ya que, tal y como ha declarado en reiteradas ocasiones este Centro Directivo respecto a los documentos judiciales, corresponde al Registrador determinar los asientos que han de practicarse, aunque no puedan realizarse los específicamente ordenados por la autoridad judicial, a fin de que el Registro despliegue, respecto a ellos, la máxima eficacia posible.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del Registrador con el limitado efecto que resulta de los fundamentos de derecho anteriores, esto es, para que la sentencia testimoniada en el mandamiento sea, no inscrita, pero sí anotada de conformidad con el artículo 42.3.º de la Ley Hipotecaria en los folios abiertos a las fincas propiedad de los demandados donde en su día se anotó la demanda que ha dado lugar a ella.

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, 16 de enero de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

### 3752

*RESOLUCIÓN de 19 de enero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Javea, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Javea a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña Silvia Agustina Cárcel, Letrada del Ayuntamiento de Javea, en su nombre y representación, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Javea don Andrés Colorado Castellary a practicar una anotación preventiva de embargo.

## Hechos

### I

En mandamiento dictado el 19 de junio de 2006 recaído en el Expediente Administrativo de Apremio 901040000000203362 seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Javea contra don B. B., se ordenó la anotación preventiva de embargo sobre la finca de su propiedad, registral 36.720. En dicho mandamiento consta que la diligencia de embargo ha sido notificada al deudor y a su cónyuge doña E. C. C. V. D. K. En el Registro de la Propiedad la finca figura inscrita a nombre de los cónyuges de nacionalidad holandesa don B.B. y doña E. C. C. V. D. K., casados en régimen legal supletorio de primer grado de comunidad absoluta de bienes.

### II

Presentado el mandamiento en el citado Registro con fecha 22 de junio de 2006, no se practica la anotación, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Calificado el precedente mandamiento se deniega la Anotación Preventiva del Embargo que en el mismo se ordena sobre la finca registral 36.720, al folio 111, del tomo 1.678, libro 583 de Javea, perteneciente al deudor don B. B. Hechos: Dicha finca consta inscrita a favor de don B.B. y su esposa doña E. C. C. V. D. K. de nacionalidad holandesa, con sujeción a su régimen económico matrimonial (artículo 92 del Reglamento Hipotecario). Fundamentos de derecho: No consta en el expediente que se haya dirigido contra la esposa del sujeto pasivo doña E. C. C. V. D. K., no siendo suficiente la mera notificación a ésta de la diligencia de embargo a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable exclusivamente al régimen de la sociedad de gananciales regulado en el Código Civil español. (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998, y 23 de noviembre de 2002). La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior nota de calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del término de un mes a contar desde la fecha de su notificación, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 1 de agosto de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se aprueba el Cuadro de Sustituciones de los Registradores, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido. Jávea, a 27 de junio de 2006. El Registrador: Firma ilegible.

### III

Doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Javea, interpuso recurso contra la nota de calificación que consta en el apartado anterior, sobre la base de los siguientes argumentos: que hay que entender que la finca está inscrita proindiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo. Los cónyuges están casados en régimen de comunidad de bienes. Dada la indeterminación del tipo de comunidad de bienes, procede aplicar las normas generales de la comunidad de los artículos 393 y siguientes del Código Civil, resultando contrario al artículo 9.1 y 3 del Código Civil considerar que es una sociedad de gananciales, ya que no consta que se hayan estipulado capitulaciones matrimoniales pactando gananciales. De manera que el artículo 144 del Reglamento Hipotecario no resulta aplicable a este caso, dado que solo se aplica a la sociedad de gananciales española. Desde la perspectiva del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, la notificación del embargo al cónyuge no deudor excluye cualquier indefensión material de éste, habida cuenta que la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla la intervención adhesiva litisconsorcial en su artículo 13. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que cuando el embargo corresponde al cónyuge deudor sobre la cuota global que corresponde a un cónyuge sobre el patrimonio común desde el punto de vista procesal se permite que las actuaciones se sigan sólo contra el cónyuge deudor. Y desde el punto de vista registral, se permite la anotación preventiva sobre los inmuebles o derechos que se especifiquen en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor.