

2. ES POSIBLE CANCELAR UNA INSCRIPCIÓN EN VIRTUD DE MANDAMIENTO DADO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA EN LA QUE SE DECLARÓ INEXISTENTE Y SIN EFICACIA ALGUNA EL CONTRATO Y LA ESCRITURA QUE CAUSARON AQUELLA INSCRIPCIÓN, SIN CANCELAR A LA VEZ LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA CORRESPONDIENTE DEMANDA, EN LA QUE EXISTÍAN OTROS PEDIMENTOS; PORQUE A PESAR DE LOS TÉRMINOS LITERALES DEL ARTÍCULO 198, 3.º, DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, ES POSIBLE QUE EL FALLO CONTENGA PRONUNCIAMIENTOS CUYA EJECUCIÓN NO SEA SIMULTÁNEA Y, POR TANTO, LA ANOTACIÓN PARA CUMPLIR SU FUNCIÓN CAUTELAR DEBE SUBSISTIR HASTA LA TOTAL EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA.

*Resolución de 25 de septiembre de 1972 (B. O. del E. de 13 de octubre).*

*Antecedentes de hecho.*—En autos de juicio declarativo de mayor cuantía seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 21 de Madrid, en virtud de demanda de don Federico Martín Martín contra don Dámaso y don Inocencio Ruipérez García y don Manuel José Delgado Valle, con fecha 25 de agosto de 1970 se dictó sentencia, en la que se declaraba: 1.º, que los demandados, don Dámaso y don Inocencio Ruipérez García, perfeccionaron con el demandante, don Federico Martín Martín, el día 10 de febrero de 1969, un contrato de compraventa, por el cual los primeros cedieron al último determinadas fincas de su pertenencia sitas en Torrecilla de la Orden y Alaejos, descritas en el primer resultando, por el precio de 2.400.000 pesetas; 2.º, que los predios objeto de litigio les habían sido adjudicados a los vendedores en operaciones particionales de su madre, doña Irene García Rodríguez; 3.º, que los contratantes, don Dámaso y don Inocencio Ruipérez, están obligados a cumplir lo convenido en el expresado contrato, consistente en la entrega inmediata al comprador, don Federico Martín, de las fincas vendidas de que son propietarios en pleno dominio, en el momento en que se lo exigió el demandante comprador, lo que tuvo lugar el 25 de febrero de 1969, y tan pronto como se extinga el usufructo a que tiene derecho doña María García Rodríguez, lo vendido en tales condiciones; 4.º, que los demandados tienen incumplidas sus obligaciones de entregar todo lo vendido a don Federico Martín; 5.º, que son inexistentes y sin eficacia alguna los contratos de compraventa celebrados por los señores Ruipérez, como vendedores, y don Manuel José Delgado Valle, como comprador, consignados en escrituras públicas del 29 de abril y 5 de mayo de 1969, autorizadas, respectivamente, por los Notarios don Manuel Corazón Medina, de Tarancón, y don Julián Manteca Alonso, de Salamanca, señaladas con los números

344 y 1.310 de sus correspondientes protocolos y, por consiguiente, inexistentes o nulas dichas escrituras y las inscripciones, anotaciones y otros asientos que se hayan tomado en el Registro de la Propiedad o en otros Registros y, en general, cuantas otras consecuencias hayan producido, acordándose, en consecuencia, la cancelación de tales inscripciones y asientos y que se adopten cuantas medidas sean necesarias para hacer efectiva la inexistencia de tales contratos, condenando a los demandados, don Dámaso y don Inocencio Ruipérez, a estar y pasar por estas declaraciones y al cumplimiento de cuanto lleve a la completa efectividad de este pronunciamiento; 6.º, que los demandados, don Dámaso y don Inocencio Ruipérez García, deben entregar al demandante las fincas que le vendieron en el contrato de 10 de febrero de 1969, otorgando la correspondiente escritura pública el mismo día en que quede abonado el precio. Apelada la sentencia, fue confirmada por la Audiencia Territorial el 3 de marzo de 1971; interpuesto por don Manuel José Delgado Valle recurso de casación, el Tribunal Supremo declaró en 4 de febrero de 1972 no haber lugar al mismo e imponiendo las costas al recurrente; instada la ejecución de sentencia por el actor, en providencia de 24 de febrero de 1972 se ordenó librar exhorto al Juez de Primera Instancia de Medina del Campo para que librase mandamiento al Registrador de la Propiedad de Nava del Rey, a fin de que procediese a cancelar las inscripciones, anotaciones y otros asientos que en tal Registro de la Propiedad se hubiesen tomado con motivo de las enajenaciones de los hermanos Ruipérez al señor Delgado Valle, haciéndose constar, a instancia del señor Martín, que la cancelación solicitada no comprendía la de la anotación preventiva de la demanda, que debería seguir produciendo los efectos correspondientes, y recibido el exhorto en el Juzgado de Medina del Campo se libró el correspondiente mandamiento al Registro de Nava del Rey con los particulares pertinentes.

Presentado en el Registro de la Propiedad de Nava del Rey el anterior mandamiento fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente mandamiento por adolecer de los defectos subsanables siguientes: Derivarse de sus mandatos incongruencia y obstáculos del propio Registro y de la Ley y el Reglamento Hipotecario, ya que no puede practicarse la cancelación de las inscripciones de venta ordenada sin cancelar a la vez las anotaciones de demanda, por ser éstas consecuencias de aquéllas. Lo contrario sería contradecir la naturaleza, fundamento, finalidad y alcance de las referidas anotaciones, como se deriva de toda su regulación legal y, en particular, del artículo 198 del Reglamento Hipotecario. Se hace constar que la nota de calificación de este documento figura, por disponerlo así el artículo 133 del Reglamento Hipotecario, en el que se señala su obligatoriedad en los documentos judiciales, y por haberla pedido expresamente el interesado, don Federico Martín Martín, conforme a lo establecido en el artículo 106 del citado Reglamento Hipotecario.»

Don Federico Martín Martín interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el documento presentado contiene cuantos datos exigen los artículos 79, 3, y 82 de la Ley Hipotecaria y 207 de su Reglamento; que el funcionario calificador entiende no puede cancelar las inscripciones sin hacerlo también con las anotaciones de la demanda, incumpliendo con su razonamiento vago e impreciso no sólo lo dispuesto en el artículo 106 del Reglamento Hipotecario, sino también lo normado en general en dicho ordenamiento, como ha opinado la Dirección General en sus resoluciones de 22 de junio de 1922, 13 de julio de 1933 y 7 de octubre de 1943, habiendo señalado el Centro directivo la conveniencia de facilitar en lo posible el ingreso de los títulos en el Registro para que gocen de su protección y garantía, criterio confirmado por el artículo 116 del Reglamento dicho, que permite determinadas rectificaciones estando

ya en marcha recursos contra la calificación, y que son aplicables al caso los artículos 1, 17, 18, 32, 34, 79, 82, 99 y 106 de la Ley Hipotecaria, en relación con los 99, 116, 198 y 207 del Reglamento Hipotecario, textos legales que glosa en su argumentación, así como las resoluciones de 4 de julio de 1919, 21 de diciembre de 1925, 30 de mayo de 1934, 29 de octubre de 1946 y 15 de febrero de 1958.

El Registrador, después de una exposición de antecedentes coincidentes en lo fundamental con lo anteriormente relatado, informó: Que no se ha practicado la anotación prevista en el número 9 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, por no haber sido solicitada conforme a los artículos 19 y 65 de la misma Ley; que uno de los ejemplares del mandamiento presentado fue retirado por un hijo del presentante como mandatario verbal de éste, después de firmar la nota prevista en el párrafo primero del artículo 105 del Reglamento Hipotecario y de ponerse al margen de las fincas la nota indicada en el párrafo segundo del mismo precepto, archivándose el otro ejemplar del citado mandamiento con arreglo a lo dispuesto en el artículo 133 del propio texto y expidiéndose el mismo día al Juzgado oficio por el que se ponía en su conocimiento los hechos acaecidos y la nota de calificación puesta; que interpuesto recurso gubernativo contra la misma, se extendió la nota prevista en el Reglamento Hipotecario, a los efectos señalados en el último párrafo del artículo 66 de la Ley; que el recurrente, sin pararse a examinar la nota, afirma que es vaga e imprecisa, porque alega como fundamento legal todo el ordenamiento jurídico registral y el artículo 198 del Reglamento Hipotecario en particular, lo que, a su juicio, contradice el artículo 106 del citado Reglamento y demuestra que no se han tenido en cuenta las resoluciones que sobre el particular ha dictado la Dirección General de los Registros y del Notariado, añadiendo que no se ha aplicado el artículo 99 del repetido Reglamento; que frente a tales argumentos es evidente que una atenta lectura de la nota lleva a conclusiones distintas, ya que en la misma aparecen detallados de una manera clara y precisa los defectos que tiene el mandamiento calificado; que por lo que respecta a la imprecisión que pudiera suponer la cita como fundamentación jurídica de la Ley Hipotecaria y su Reglamento y, en particular, el artículo 198 de este último, tal imprecisión se desvanece si se tiene en cuenta que esta materia está citada en muy escasos preceptos, como puede comprobarse examinando los índices de los textos legales aludidos; que ha procedido de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18 y 99 de la Ley Hipotecaria, interpretados por las resoluciones de 22 de junio de 1963, 23 de julio de 1870, 22 de julio de 1874, 27 de noviembre de 1877, 7 de noviembre de 1879, 23 de noviembre de 1904, 19 de mayo de 1908, 31 de julio de 1944, 14 y 18 de noviembre de 1960 y 31 de octubre de 1969; que la Ley Hipotecaria y su Reglamento, en sus artículos 242 y 139, respectivamente, establecen que las anotaciones preventivas son una de las clases de asientos que se practican en el Registro, siendo su característica fundamental la temporalidad, de donde resulta que terminado un proceso por sentencia debe necesariamente dejar de surtir efecto la anotación preventiva de demanda correspondiente, como se deduce de los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 de su Reglamento; que la anotación de demanda publica simplemente un hecho, asegurando sólo la efectividad de la sentencia que en su día se pronuncie; que la anotación se convierte en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiera definitivamente el derecho anotado, y como en este caso no existe derecho anotado, no se puede hablar de conversión, pese a estar incluido el artículo 198 por error de sistemática junto con otros preceptos bajo la citada rúbrica; que el Reglamento de 1915 no hablaba de conversión más que en el artículo 166, equivalente al 196 actual, y no señalaba los supuestos de conversión como hace ahora el 197; que por ello se plantearon en la doctrina y jurispru-

dencia numerosas dudas acerca de si cabía aplicar la conversión a la anotación de demanda, olvidando que si la conversión exige un derecho anotado y en las anotaciones de demanda lo que se anota es un hecho, resulta evidente que tal conversión es imposible; que si el fundamento de las anotaciones de demanda es asegurar los resultados de un juicio, cae de su peso que terminado éste y ejecutada la sentencia, la anotación de la demanda que dio lugar al mismo no tiene razón de ser, como confirman las resoluciones de 4 de julio de 1919, 29 de octubre de 1946 y 6 de julio de 1962; que, en el aspecto registral, la anotación de demanda actúa como instrumento de publicidad para evitar que pueda aparecer un tercero de buena fe protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pero terminado el litigio la anotación no tiene objeto y sólo produciría una perturbación en el funcionamiento del Registro; que lo que accede a los libros registrales por la anotación indicada es la demanda y no el derecho demandado; que el artículo 198 del Reglamento Hipotecario mencionado en la calificación constituye un obstáculo insuperable para el cumplimiento de lo ordenado en el mandamiento calificado, como puede comprobarse con un atento análisis del mismo; que a lo expuesto hay que agregar los obstáculos que nacen del registro para la práctica de los asientos pretendidos, pues si ha recaído sentencia firme que ordena la cancelación de unos asientos, el mantenimiento de las anotaciones de la demanda correspondiente implicaría una incongruencia registral al quedarse sin contenido; que aun accediendo a lo pretendido, el mantenimiento de tales anotaciones no supondría beneficio alguno para el anotante, y al aparecer como titulares los hermanos Ruipérez, hasta podría dar lugar a que surgiese la figura del tercero en perjuicio del propio demandante; que el mantenimiento de las expresadas anotaciones iría en contra de las disposiciones de la Ley Hipotecaria sobre cancelación y liberación del Registro de asientos caducados ineficaces o vacíos de contenido, bastando para comprobar dicha afirmación la lectura de sus disposiciones transitorias; que la plena garantía a favor del señor Martín nace de la inscripción incondicionada en el Registro, y, en todo caso, si tuviese alguna dificultad en la transferencia del dominio por los obligados, el procedimiento adecuado sería la anotación preventiva de embargo del número 3 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria; que si bien, tanto el otorgamiento a su favor de la escritura de venta, como la anotación preventiva de embargo citada, son medios de los que el recurrente puede beneficiarse, esta voluntariedad no puede permitirle pretender la vigencia de unos asientos que según la Ley y el Reglamento Hipotecarios deben cancelarse, y que en cuanto a la imposición de costas, el artículo 130 del Reglamento Hipotecario establece que sólo se impondrán al Registrador cuando haya procedido con negligencia e ignorancia inexcusables, razón por la cual debe satisfacerlas el recurrente.

El Magistrado Juez que intervino en el procedimiento informó en el sentido de que hasta que el demandante presente en el Registro (previa liquidación del Impuesto correspondiente) la oportuna escritura a su favor, «debe subsistir la anotación preventiva de la demanda para seguridad del actor». El presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador y éste se alzó de la decisión presidencial, insistiendo en sus anteriores argumentos con desarrollo o aclaración de algunos puntos de su informe.

La Dirección General resuelve la apelación del Registrador acordando confirmar el auto apelado (1) en base a la siguiente doctrina:

---

(1) VISTOS: Los artículos 18, 42, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria. Los artículos 99, 193, 199 y 207 del Reglamento Hipotecario. Y las Resoluciones de la Dirección de 18 de mayo de 1952 y 6 de julio de 1962.

*Doctrina de la Dirección.*—Al ordenarse en el mandamiento calificado, expedido en trámites de ejecución de sentencia, la cancelación de las inscripciones practicadas como consecuencia de los contratos de compraventa que la sentencia, estimatoria de la demanda anotada, declara inexistentes y sin eficacia, y disponer en el mismo mandamiento que dicha cancelación no comprende la de la anotación preventiva de la demanda origen del procedimiento, que ha de continuar produciendo los efectos que le correspondan, el problema planteado en este expediente consiste en determinar si es posible cumplir en tal forma lo que ordena el mandamiento o si, por el contrario, como mantiene el funcionario calificador, no se pueden realizar tales cancelaciones sin cancelar también la anotación preventiva de la demanda.

La finalidad cautelar de la anotación preventiva de demanda es asegurar las resultas de un juicio a fin de que sea posible la ejecución de la sentencia en él recaída y favorable a quien instó la práctica de la anotación, y de ello se deduce que, independientemente de las causas de extinción legalmente establecidas, dicha anotación debe subsistir como regla general hasta la total ejecución del fallo, sin que baste para su cancelación la sola circunstancia de haberse dictado sentencia firme en el litigio cuya existencia publica la anotación, ya que durante el período de ejecución de la sentencia no sólo hay que considerar que el pleito aún está en tramitación, sino que incluso es entonces cuando la anotación debe desplegar sus peculiares efectos.

Si se atiende exclusivamente a los términos literales en que está redactado el párrafo tercero del artículo 198 del Reglamento Hipotecario, puede parecer, en efecto, que la anotación preventiva de demanda sólo se puede cancelar en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, pero tal interpretación literal se desvanece al apreciar que en muchos casos puede ocurrir que el fallo contenga pronunciamientos cuya ejecución no sea simultánea, y en dichos supuestos es evidente que dicha ejecución podrá llegar al Registro a través de títulos distintos, aunque derivados todos, como es lógico, de la propia ejecutoria, y en momentos también distintos, y no sería acorde con la finalidad de la anotación practicar su cancelación en el momento de acceso del primero.

En el presente caso, la cancelación de las inscripciones extendidas a nombre de uno de los demandados constituye solamente la ejecución de parte del fallo, por lo que la anotación preventiva de demanda, para que pueda cumplir la función cautelar que le corresponde, debe subsistir con toda su eficacia hasta la total ejecución, que será el momento en que por haber cumplido su finalidad y estar practicados todos los asientos procedentes en virtud de la ejecutoria, resultará de aplicación el párrafo tercero del artículo 198 del Reglamento Hipotecario.

*COMENTARIO.*—En este recurso se ha producido, a mi entender, el siguiente curioso fenómeno: trasladar el problema fundamental, consistente en las cancelaciones ordenadas por el mandamiento, al problema secundario de la persistencia de la anotación una vez practicadas las cancelaciones. El Registrador suspende las cancelaciones por entender que debe cancelar simultáneamente la anotación preventiva, y ésta se le ordena conservarla viva; pero en su subconsciente hay un motivo más hondo para rechazar las cancelaciones de las ventas efectuadas en escritura pública por los hermanos Ruipérez.

En la demanda de don Federico Martín había dos pedimentos fundamentales: uno consistía en la declaración de ser inexistentes y sin eficacia alguna las ventas en escritura pública efectuadas por los hermanos Ruipérez al señor Delgado Valle; otro consistente en que los señores Ruipérez cumplan el contrato de compraventa perfeccionado el 10 de febrero de 1969 y sobre cuya forma nada se dice en el recurso. Pero

aunque en el fallo la nulidad de las ventas en escritura pública se intercala (apartado 5) entre las declaraciones referentes a la venta a favor del demandante (apartados 1, 2, 3, 4 y 6), la verdad es que es posible que la nulidad derivase precisamente de la falta de dominio del vendedor, por consecuencia de estimar la sentencia válida y transmisiva del dominio la primera venta al demandante.

Las alegaciones del recurrente, aunque comienzan bien, pronto se hacen improcedentes, pues no es verdad que la nota de calificación fuese vaga e imprecisa, ya que ésta cita expresamente el artículo 198 del Reglamento Hipotecario como obstáculo y, en efecto, este precepto vincula, al parecer indisolublemente, la inscripción de la ejecutoria con la cancelación de la anotación, vinculación que existe siempre si todo se desarrolla normal y correctamente. En cuanto a las citas de jurisprudencia del recurrente no las creemos muy decisivas, pues o se refieren a la interpretación extensiva del número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, o a la restrictiva de la calificación registral de los documentos judiciales, o son de alegación inexplicable, como la de 13 de julio de 1933, que confirmó la denegación de la inscripción de una escritura otorgada por el Juez, en rebeldía de un ejecutado en razón de estar la finca inscrita con una prohibición de enajenar, y la de 7 de octubre de 1943, en la que no he encontrado el menor parecido con nuestro problema.

El Registrador, aunque acierta en su argumento básico (art. 198 del Reglamento), no está tan afortunado en el desarrollo del mismo. Al apoyarse demasiado en la tesis de que la anotación de demanda no publica un derecho (el derecho demandado), sino simplemente un hecho (la presentación de la demanda), y en la opinión de que no cabe hablar de conversión en la anotación de demanda, debilita más que refuerza su postura de estimar inseparable la cancelación ordenada de la inscripción de la cancelación de la anotación, que se le ordena no practicar. Su postura quedaría robustecida partiendo de que se anota un derecho controvertido (que por ello no puede ser objeto de inscripción), que la sentencia ha de transformar de litigioso en plenamente eficaz, y por consecuencia de esto hay en el fondo verdadera conversión en el asiento registral, que refleje el tránsito de demanda a sentencia para dotar a ésta del rango de aquélla. En un pasaje, cuando dice que al reaparecer como titulares los hermanos Ruipérez, por consecuencia de las cancelaciones de las segundas ventas, podría surgir la figura del tercero, el Registrador pone el dedo en la llaga, pero parece no caer en la cuenta de que precisamente la pretensión del recurrente de mantener vigente la anotación busca evitar esto. Lo que hace falta averiguar es si pretende esto con acierto o desacierto y con razón o sin ella, y todo esto depende de cuál fuera el contenido de la anotación y el desarrollo del proceso.

Las restantes alegaciones, como la referente a eliminar del Registro asientos caducados y sin eficacia práctica y la de ser más procedente la anotación de embargo, resultan un tanto pueriles mientras no se despeje la cuestión de si la anotación de demanda practicada no cubría suficientemente los pedimentos de la demanda referentes a la reclamación de la propiedad por el demandante, ya se hiciese ésta por vía de reivindicatoria, de acción declarativa de dominio, de condena a transmitir o de elevación a público de documento privado. Tampoco creo que las citas de jurisprudencia que hace en su informe nos aclaren mucho la decisión que procede, al referirse genéricamente a la calificación de documentos judiciales o a los efectos generales de las anotaciones de demanda (2).

(2) Aunque la Dirección ha sido más prudente en la cita de antecedentes del Vistos, me parece que tampoco las dos Resoluciones que en éste aparecen ayudan gran cosa en el caso. La de 18 de mayo de 1952 consideró anotable una demanda judicial de reivindicatoria de una casa barata que el Registrador rechazaba por entender que la Legislación especial concede competencia exclusiva al Ministerio de Trabajo para resolver las cuestiones que versen sobre su titularidad; y la de

En cambio, la doctrina de la Dirección, con gran sencillez y sin perderse en disquisiciones sobre si hay conversión o no en la anotación de demanda, va directamente al problema planteado, que no tiene otra solución que mantener la anotación preventiva vigente hasta que quede totalmente ejecutada la sentencia, que, por razones en las que el Registrador no debe entrar, contiene pronunciamientos cuya ejecución no puede ser simultánea, aunque se dé la circunstancia de que el acceso al Registro de los más fáciles de ejecutar deje como titular registral a quien ya ha vendido las fincas no una, sino dos veces.

Esta grave discordancia entre realidad y Registro, aunque sea de corta duración, deja un tanto en entredicho nuestro sistema transmisivo de inmuebles, pero dado el contenido de la sentencia era inevitable, y ese contenido acaso también fuese inevitable para dictar resolución justa manejando una ordenación de Derecho sustantivo sobre transmisión de inmuebles un tanto incierta.

El primer resultando expone con todo detalle el contenido de la sentencia de Primera Instancia, pero nada se dice en la resolución del contenido de la anotación de demanda ni del mandamiento de anotación. La regla segunda del artículo 166 del Reglamento Hipotecario exige que se haga constar en la anotación el objeto de la demanda. Roca dice que este objeto se expresa indicando la pretensión ejercitada con la causa de la misma, pues conviene que dicho objeto conste en el Registro de un modo completo y explica las razones que aconsejan que no pueda haber confusión sobre el litigio entablado (3). Pero creo que insiste poco en la trascendencia de este requisito de la anotación y del mandamiento, y en la práctica los asientos de anotación de demanda suelen cumplir sólo a medias el principio de determinación registral con la consecuencia de obstaculizar en exceso el tráfico inmobiliario, pues el tercero ha de ser cauto en exceso en previsión de que la sentencia desborde con mucho el contenido de la anotación. En principio, el texto de la anotación debe ser tan completo, que la inscripción de la sentencia no sea sino la mera transformación en fallado de lo mismo pedido en la demanda y reflejado en la anotación, y en este sentido bien puede hablarse de conversión. Pero las íntimas relaciones entre *petitum* y *causa petendi*, la pugna entre la teoría de la individualización y la de la sustanciación, las posibles discrepancias entre demanda y réplica (que no llega al Registro) y, en general, todas las atenuaciones del principio de congruencia de la sentencia suelen hacer difícil la concreción registral de la demanda y el concebir la inscripción de la sentencia como una mera conversión de la anotación de la demanda, de manera que los terceros adquirentes deban ser solamente perjudicados por lo anotado, si la sentencia desborda la anotación.

Al faltarnos el contenido de la anotación es difícil saber qué debía quedar vigente de ella después de las cancelaciones de las inscripciones de venta al señor Delgado Valle. Probablemente, la anotación debía seguir teniendo valor en cuanto a los pedimentos referentes a la formalización de la venta a favor del señor Martín y a la entrega de posesión de las fincas al mismo señor, ya fuese mediata o inmediata, porque en la sentencia, aunque se habla de pleno dominio, también se hace mención de un usufructo sin extinguir.

Aunque no conocemos el contenido de la demanda ni el de la anotación es casi seguro que tanto la sentencia de 4 de febrero de 1972 como la resolución comentada, que resuelve una incidencia de su ejecución, supo-

6 de julio de 1962 declaró anotable una demanda contra los titulares registrales de una finca pidiendo que se declarase válido el título en que se fundamentaba un derecho de retorno arrendaticio, cuya inscripción había sido anteriormente rechazada por el Registrador, siendo confirmada su calificación por la Dirección en recurso gubernativo.

(3) *Derecho Hipotecario*, 1968, II, pág. 871.

nen la culminación de una tendencia doctrinal poco concorde con la idea inicial de la Ley de 1961. Me refiero a la evolución respecto a la anotación de las demandas en las que se ejerciten acciones personales de dar. En 12 de octubre de 1875, el Tribunal Supremo no las consideraba anotables, y todavía el 22 de octubre de 1906, la Dirección General consideró mal tomada y no convertible en inscripción una anotación de demanda en la que el Derecho anotado sólo era el de que se otorgara la escritura de venta (personal y no real), que fue a lo que se condenó al demandado. Este criterio restrictivo concuerda con la exigencia de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador, que encontramos en el artículo 43 de la Ley, que es muy posible que en los primeros tiempos de ésta se entendiese por los juzgadores poniéndole en relación con el 1.428 de la Ley de Enjuiciamiento, que sólo autoriza medidas de aseguramiento cuando se demanda el cumplimiento de obligaciones de entregar cosas específicas, si se presentan algunos de los documentos de los tres primeros números del 1.429.

Más tarde fue cuando se amplía el ámbito del artículo 42, 1.º, más y más. Resulta curioso que sea la influencia de la *Vormerkung* del BGB lo que más contribuye a esta ampliación. Se empieza a admitir la anotación de demandas en que se ejercita un derecho meramente personal por la sola razón de que esto se admite también en el Derecho alemán. El Registro abre así la puerta a la anotación de demanda en que se pide la elevación a público del contrato privado de compraventa (resolución de 9 de junio de 1922) o la acción personal del comprador basada en cartas cruzadas (ROCA SASTRE (4)). Nos olvidamos de un detalle importante: la *Vormerkung* puede acoger la acción personal del comprador; pero en el BGB, el contrato consensual de compraventa de inmuebles requiere documento público bajo pena de nulidad (§ 313 del BGB). Se trata de la misma evolución que vino a convertir en letra muerta el artículo 1.280, 1.º, del Código Civil, a pesar del claro sentido de los artículos 1.278 a 1.280, a la vista de la Ley de Bases, de la que hemos tratado en otra ocasión.

Suponemos que el primer contrato de compraventa a favor del señor Martín se hizo en documento privado (el 10 de febrero de 1969) y que el momento en que éste exigió la entrega (25 de febrero), aunque no resulta claro de la resolución, sería la iniciación del procedimiento judicial, aunque no se explique cómo resulta demandado el señor Delgado, que todavía no había comprado en las escrituras públicas. De todas maneras, como nada adelantamos con seguir haciendo suposiciones para averiguar el contenido de la anotación y de la demanda, debemos limitarnos a dar la razón a la Dirección, porque en tanto que la anotación no contuviera dos partes perfectamente diferenciadas que permitieran aplicar la doctrina de la cancelación parcial solamente en cuanto a los pedimentos de nulidad de las ventas al señor Delgado y cancelación de sus inscripciones, respecto de las cuales la anotación quedaba inoperante al practicar tal cancelación, es preferible mantener en su totalidad la anotación, aunque registralmente contuviese una cobertura imprecisa de los otros pedimentos referentes a la transmisión dominical de los hermanos Ruipérez al demandante, señor Martín.

La solución correcta del problema, de haberse desarrollado también correctamente las cosas, debe ser ésta. La anotación de demanda debía recoger por separado los dos apartados del *petitum*: el de reclamación de propiedad (acción personal para la tradición real o escrituraria) y el de petición de nulidad de las segundas ventas. Y una vez dictada la sentencia, como quiera que ésta es declarativa y de más rápida ejecución en cuanto al segundo pedimento, y es de condena y de más dilatada ejecución respecto al primero, practicar la cancelación parcial (conversión si

(4) Obra y tomo citado, pág. 864.

se quiere) de la anotación en cuanto a la petición de nulidad, dejándola vigente en relación a la de reclamación de propiedad hasta que, ejecutada la condena a transmitir la propiedad, inscriba su dominio el demandante y se verifique la cancelación total de la anotación.

De esta manera resulta que, desde el punto de vista hipotecario, el recurso es una tempestad en un vaso de agua, pero acaso no lo sea en el fondo, que podemos encontrar, desde el punto de vista sustantivo, en litigios sobre doble venta similares al que insuficientemente describe el resultando primero, dentro de un sistema traslativo de inmuebles, en el que el papel que desempeña la forma pública es, cuando menos, un tanto confuso, y en el que una doctrina que en la práctica ha terminado por conceder tradición escrituraria al documento privado forcejea con textos legales que pretendieron imponer el documento público para los actos y contratos que tengan por objeto la transmisión del derecho real inmobiliario.

T. C. G.