

II. Resoluciones y sentencias

1. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

MANUEL AMORÓS GUARDIOLA.

3. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: ES NECESARIO QUE APAREZCA INSCRITA A NOMBRE DEL DEMANDADO LA FINCA A QUE SE REFIERE EL MANDAMIENTO JUDICIAL QUE ORDENA LA PRÁCTICA DE LA ANOTACIÓN PARA QUE ÉSTA PUEDA EXTENDERSE, Y NO PUEDE REALIZARSE CUANDO DICHA FINCA ESTÁ INSCRITA A FAVOR DE PERSONA DISTINTA, POR CONSTITUIR UN OBSTÁCULO INSALVABLE EL PRINCIPIO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1.º DE LA LEY HIPOTECARIA, CRITERIO QUE CONFIRMA EL PÁRRAFO ÚLTIMO DEL ARTÍCULO 298 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Resolución de 29 de octubre de 1968 ("B. O." de 12 de noviembre).

A) *Antecedentes de hecho*.—El 23 de enero de 1967, don Salvador Lacuesta y López de Alda inscribió a su nombre en el Registro de Aoiz, y al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una finca rústica sita en Burlada Valle de Egües, paraje de Morea. Esta finca pertenecía a los hermanos Alvarez León, quienes la habían adquirido por herencia de su madre, y la donaron después al señor Lacuesta. A su vez, éste vendió la misma finca, después de inmatriculada, a los cónyuges don Victor Güembe Urdanoz y doña Andresa Urtiaga González, quienes la inscribieron a su favor el 6 de marzo del mismo año 1967.

Por otra parte, resulta que aquella misma finca había sido adquirida por la Compañía Mercantil «Centros de Formación Social, S. A.», de don Toribio Indurain Unciti, mediante escritura otorgada el 20 de

mayo de 1968 ante el Notario de Pamplona don Juan García Granero Fernández, cuya inscripción fue denegada en el Registro por aparecer ya inscrita la finca a favor de persona distinta del transmitente.

En vista de ello, la Compañía Mercantil «Centros de Formación Social, S. A.», interpuso demanda de juicio ordinario de mayor cuantía ante el Juzgado de Primera Instancia de Aoiz contra don Salvador Lacuesta y López de Alda, en la que se pedía la condena del demandado y se suplicaba al Juzgado librase mandamiento al Registrador del Partido para que se tomara anotación preventiva de la demanda. Y también demandó la Sociedad compradora a los nuevos titulares registrales de la finca.

Presentados en el Registro mandamientos ordenando la anotación de las demandas interpuestas, se extendió la correspondiente a los últimos titulares registrales, produciendo el que se refería a don Salvador Lacuesta y López de Alda la siguiente nota calificadora: «Denegada la anotación preventiva de la demanda ordenada en el precedente mandamiento por figurar inscrita la finca objeto de ella a favor de don Víctor Güembe Urdanoz por título de compra para su sociedad conyugal con doña Andresa Urtiaga González, personas distintas del demandado, en el tomo 1.773, libro 100 de Egües, folio 128, finca 8.285, inscripción 2.ª Y siendo este defecto insubsanable, impide por ello tomarse anotación de suspensión de la demanda.»

La Sociedad demandante interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación. El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador entre otras razones por estimar que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria debe ser armonizado con lo dispuesto en el 205, sin absorber una norma por otra, con objeto de conseguir una solución justa, de forma tal que la fuerza ordinaria del tracto sucesivo canalice el mandamiento judicial para darle acceso al Registro mediante la anotación acordada, y que la suspensión de efectos de la inscripción de inmatriculación regulada por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria afecta al primer titular y a todos sus causahabientes, en virtud del principio de tracto sucesivo debidamente interpretado.

Y el Registrador recurrió en alzada a la Dirección General, la cual ha resuelto revocar el auto apelado y confirmar la nota del Registrador, en virtud de la doctrina que a continuación se transcribe.

B) Doctrina de la Dirección General de los Registros.—Que en juicio de mayor cuantía seguido contra don Salvador Lacuesta, inmatriculante de una finca ingresada en el Registro, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y contra don Víctor Güembe y doña Andresa Urtiaga como actuales titulares registrales, se obtuvo la anotación de demanda sólo en cuanto a los segundos, por lo que la cuestión que plantea este recurso consiste en resolver si puede tener, además, lugar respecto de un asiento que ya no está vigente al haberse transmitido el inmueble por el inmatriculante.

Que para que un mandamiento que ordene la práctica en el Registro de una anotación de demanda pueda cumplimentarse, es necesario que la finca sobre que versa aparezca inscrita a nombre del demandado, sin que pueda realizarse cuando lo está a favor de persona distinta de éste, por constituir un obstáculo insalvable derivado del principio establecido en el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, de estar los asientos registrales bajo la salvaguardia de los Tribunales y producir todos sus efectos mientras no haya sido declarada su inexactitud, criterio que confirma además el párrafo último del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, al presuponer la vigencia del asiento para que pueda tomarse la correspondiente anotación preventiva.

Que, por otra parte, la anotación preventiva carecería de toda finalidad, ya que con la realizada sobre el inmueble de los actuales titulares se enervan los efectos de los posibles actos dispositivos que pudieran realizar, como consecuencia del juego de los principios hipotecarios y principalmente de la no aplicación del artículo 34 de la Ley, al constar en el Registro una causa que pueda dar lugar a la anulación del derecho del otorgante y consiguiente cancelación de su asiento.

C) *Comentario.*—Si los asientos registrales son los instrumentos técnicos a través de los cuales se logra la publicidad del Registro, las anotaciones preventivas constituyen uno de los medios de exteriorización de esa publicidad. La Ley Hipotecaria reconduce al asiento de anotación preventiva la registración de muy distintas situaciones y actos jurídicos (1). Este diverso y heterogéneo contenido que se alberga dentro del asiento de anotación, ha sido claramente visto por los autores como una dificultad para la construcción teórica unitaria de esta figura (2). En la doctrina más reciente, Díez-PICAZO define a las anotaciones preventivas como asientos registrales de vigencia temporalmente limitada, que enervan la eficacia de la fe pública registral en favor de los titulares de situaciones jurídicas que son inscribibles (3). Y LACRUZ y SANCHEZ piensan con razón que lo característico de la anotación preventiva no es la provisionalidad del Derecho, sino precisamente la transitoriedad del propio asiento, al mismo tiempo que nos recuerdan el carácter de «*numerus clausus*» que tiene la enumeración legal de las anotaciones posibles (4).

Dentro del amplio campo de las anotaciones preventivas se sitúa la anotación de demanda, recogida en el número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria (5). Aunque esta norma concede la facultad de pedir la anotación al demandante que ejercita acciones reales, sin embargo la doctrina dominante y la Jurisprudencia entienden—con indudable acierto, a mi juicio—que puede anotarse la de-

(1) Vid., como punto de partida, el artículo 42 de la Ley Hipotecaria y la enumeración que en él se contiene.

Para un repertorio más completo de las anotaciones preventivas permitidas en nuestro Derecho, cfr. JUAN CHACÓN: *Anotaciones previstas en la Ley y el Reglamento Hipotecario*, en esta REVISTA, 1949, págs. 491 y siguientes. CHICO y BONILLA: *Apuntes...*, tomo II, Madrid, 1968, págs. 157 a 160.

(2) FEED: *La anotación preventiva de demanda*. Ilustre Colegio Notarial de Valencia, Curso de Conferencias, 1947. págs. 8 a 9 y 15.

ROCA SASTRE, DH, III, págs. 422-3.

LACRUZ BERDEJO y SANCHEZ REBULLIDA, DIR, págs. 261 y 265.

(3) *Las anotaciones preventivas*, «R. D. N.», mayo-junio 1964, núm. 44, página 22.

El giro de la moderna doctrina española, que ha pasado de estudiar a las anotaciones preventivas desde su objeto plural hasta considerarlas en función de su finalidad común, sea cualquiera el contenido que en cada caso encierren, me parece especialmente plausible y acertado. Porque lo que más importa en las anotaciones para su caracterización válida, es su función, entender para qué sirve esta clase de asientos, qué eficacia desempeñan frente a la eficacia típica de las inscripciones. Es decir, descubrir su costado instrumental de publicidad. Las anotaciones son, primariamente, medios peculiares de publicidad registral. Pasar del punto de vista de la estructura al de la función es, en este caso—como en tantas otras instituciones—, especialmente relevante. Y permite, además, un método más adecuado para unificar conceptualmente tan prolijo y circunstancial contenido.

(4) Loc. cit., págs. 261 y 265.

(5) Únicamente a ese tipo concreto de anotación se refieren estas notas, con exclusión de la otra anotación de demanda contenida en el núm. 5.º del artículo 42.

manda, aunque el derecho que se ejercita procesalmente sea personal, siempre que tienda a producir una modificación jurídico-real en la situación inscrita (6). Objeto de la anotación es directamente la demanda, el acto de petición al Juez que inicia un proceso y contiene normalmente una pretensión procesal

La contemplación del específico objeto de este asiento, en verdad diverso al que encierran normalmente los asientos de inscripción, puede servirnos de contraste para puntualizar la teoría del objeto de la publicidad registral, en vista de esta mayor amplitud. Objeto de registración son los actos constitutivos y traslativos de situaciones jurídico-reales—si se acepta la tesis mantenida por la doctrina dominante española—, o bien esas mismas situaciones o relaciones jurídicas inmobiliarias en unión de su respectivo título o negocio jurídico originador—si se defiende esta última perspectiva mental, que en mi opinión resulta más fecunda y más satisfactoria—. Pero no vamos a entrar ahora en tan ardua discusión. Lo que vale la pena retener aquí es que la teoría del objeto de la publicidad, ya de por sí tan problemática y tan necesitada de acertada revisión, puede ser abordada con mayor elasticidad si la ponemos en relación con estas realidades jurídicas que no encajan plenamente en el esquema dogmático tradicional. Lo cual parece ineludible. Tanto porque estas realidades (con las demandas anotables podemos pensar en las prohibiciones de disponer, resoluciones judiciales que afectan a la capacidad de las personas, etc) están ahí funcionando y no se las puede desconocer, como porque el Registro de la Propiedad sólo puede ser rectamente entendido mediante una visión global y unitaria de la publicidad registral.

Pues bien, en las anotaciones que estamos considerando, lo que llega al Registro y lo que se publica es la demanda. Pero no tanto en sí misma como acto de iniciación de un proceso, ni siquiera como creadora de una situación jurídica provisional (situación de demandante, impugnante, o acreedor reclamante), sino sobre todo como antecedente y causa posible de la sentencia condenatoria posterior. Lo que interesa al Registro, en definitiva, es la modificación jurídico-real que se produce al ejecutar la sentencia que recaiga en perjuicio del demandado. La sentencia de condena en estos casos es un acto perfectamente inscribible como título declarativo o constitutivo de una situación jurídica inmobiliaria. Pero tal situación definitiva aún no se ha producido. La demanda encierra una posible anticipación de la misma. Situación transitoria y de incierto resultado, que puede dar lugar a la condena o a la absolución del demandado. Por eso no se inscribe, sino que se anota. Como precedente de la sentencia, y en atención a que ésta pueda ejecutarse sobre las fincas inscritas, de la misma manera que lo hubiera sido en el momento de entablarse la demanda.

La finalidad que con este tipo de anotaciones se pretende es bien fácil de apreciar. Se trata de evitar que las fincas inscritas a nombre de una persona que resulte ser demandada en un juicio declarativo puedan después ser enajenadas o gravadas a favor de un tercer adquirente de buena fe, en cuyo caso no podría cumplirse sobre los mismos bienes inmuebles reclamados la sentencia que recaiga a favor del demandante. Y de garantizar que el fallo judicial, caso de ser favorable

(6) FECED, loc. cit., págs. 23-39.

ROCA SASTRE, DH, III, págs. 444-447.

LACRUZ y SANCHO, DIR. págs. 268-9.

CHICO y BONILLA, ADIR, II, págs. 168-173.

Ver también las Sentencias y Resoluciones recogidas en estas obras

a la pretensión contenida en la demanda, pueda ejercitarse sobre las fincas del demandado en las mismas condiciones en que lo hubiera sido en el momento de solicitarse la anotación de demanda. La posible colisión de intereses se plantea entre el demandante que persigue judicialmente las fincas, pero se encuentra paralizado en su pretensión hasta que obtenga sentencia favorable, y el tercer adquirente de buena fe de algún derecho sobre las mismas fincas que desconoce la instancia procesal iniciada. La publicidad de la demanda se logra a través de un asiento provisional (la anotación preventiva), técnicamente idóneo por su naturaleza para lograr la protección que se pretende, que recoge una situación procesal futura (sentencia) y posible pero no necesaria (de condena). Mediante la publicidad de la anotación, los terceros deben conocer y no pueden alegar ignorancia (cognoscibilidad legal) de la instancia judicial previa y de sus posibles consecuencias futuras, en orden a destruir la titularidad actual del dueño registral. Esta amenaza de resolución les afecta directamente, en virtud de la eficacia típica de la publicidad. El tercero que contrate sobre la finca objeto de anotación sabe el riesgo que corre, y el anctante queda garantizado frente a los actos de enajenación del demandado.

Tan necesaria y razonable finalidad fue claramente recogida en la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 (7). Y ha sido después unánimemente admitida por todos los autores. Ya FEJED señalaba que si no se concediera este medio cautelar quedaría a voluntad del demandado burlar los efectos de la sentencia dictada, concediéndole la injusta posibilidad de anularlos. Porque la anotación de la demanda impide que surja un tercer adquirente de buena fe que pueda invocar a su favor la irrevocabilidad de adquisición que le conceden los efectos propios del sistema registral (8). ROCA SASTRE advierte que la anotación preventiva de demanda tiene por objeto conservar intactas para el tiempo de la ejecución de la sentencia favorable que recaiga, las mismas condiciones de cumplimiento existentes al tiempo

(7) «Mas a poco que se considere los distintos casos en que puede haber lugar a la hipoteca judicial, se observa que, si bien en algunos, como sucede en el de la tutela y curaduría, tiene un carácter, en cierto modo permanente, siendo la aplicación de una Ley civil, casi siempre se constituye para que sea respetada la administración de justicia, para evitar que se eludan las sentencias, haciendo el demandado, por actos propios imposibles, la ejecución del fallo. Entonces su objeto sólo dura mientras dura el juicio y se ejecuta la sentencia; puede así decirse que, más que a las Leyes que deben comprenderse en el Código Civil, se refiere a las de procedimientos; que las Leyes que la establecen: o autorizan no crean un derecho verdadero, sino que garantizan un derecho constituido al parecer, aunque controvertido, y que su carácter es tan transitorio como el peligro que se trata de evitar. Por esto la Comisión, dando a la nomenclatura una importancia que no debe parecer excesiva cuando se trata de materias tan técnicas, ha creído que a la denominación antigua de *hipoteca judicial* debía sustituir la de *anotación preventiva*, para indicar aquellas prohibiciones de enajenar, cuyo objeto es que en su día la sentencia tenga ejecución cumplida»

«... porque es menester, para evitar que las sentencias sean eludidas, adoptar medidas de precaución, conocidas actualmente con el nombre de hipotecas judiciales, que impidan la desaparición de la cosa litigiosa y su enajenación...»

(Ley Hipotecaria, Reglamento General para su ejecución e Instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos a Registro Edición oficial Madrid Imprenta del Ministerio de Gracia y Justicia, 1861, páginas 14 y 22.)

(8) Loc. cit., págs. 13-14. En apoyo gráfico de esta tesis, el propio autor decía: «Conocemos casos en que la negativa del Juzgado a conceder la anotación de demanda solicitada ha llevado consigo el desistimiento de ésta, porque el fallo, aún siendo favorable, resultaría completamente ineficaz» (pág. 22).

de pedirse registralmente la anotación (9). Según Díez-PICAZO, la anotación preventiva en general se explica por el conflicto de intereses que surge entre el tercero de buena fe protegido por la fe pública registral y los titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles (10). Para LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA, la anotación de demanda tiene por objeto advertir la posibilidad de que la inscripción que declara el derecho real a favor del demandado sea inexacta o esté en camino de serlo, correspondiendo la titularidad al demandante que anota su eventual derecho. Con la anotación, cualquier adquirente queda enterado de que hay un pleito pendiente y sometido a las resultas del mismo, sin poder alegar su buena fe una vez presentado el título anotable (11).

En el mismo sentido se pronuncia reiteradamente la jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo (12) como de la Dirección de los Registros (13).

Las anotaciones preventivas de demanda, de acuerdo con su propia naturaleza y finalidad, resultan ser así anotaciones de mera publicidad (CAPO BONNAFOUS), de ataques a la titularidad (NART), de derechos en litigio o en formación (LACRUZ-SANCHO). Díez-PICAZO entiende que las anotaciones preventivas se dan en favor de titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles, y que esta falta de inscribibilidad procede o bien de la propia naturaleza de la situación, que no es siquiera un derecho subjetivo, sino una facultad o pretensión con proyección jurídico real, o bien del carácter defectuoso del título. De donde concluye que las genuinas anotaciones preventivas son las de demanda y las de defecto subsanable. Las primeras se corresponden con las «protestationes Widersprüchen» o asientos de contradicción; las segundas con las «Wcmerkungen» o preinscripciones del Derecho alemán (14). Opinión exacta, que puede aceptarse en su juicio de valor y en su diseño funcional. Obsérvese sin embargo, de acuerdo con todo lo dicho, que desde el punto de vista de su eficacia, las anotaciones de demanda no son sólo asientos de contradicción, aunque esto lo sean en forma patente; sino que desarrollan igualmente la función de la preinscripción, en cuanto que de alguna manera anticipan los efectos de la sentencia favorable que recaiga (reserva de rango).

Dentro del marco de las anotaciones de demanda, el problema registral planteado en el presente recurso es bien concreto y directo: si puede extenderse la anotación preventiva solicitada en el mandamiento judicial cuando las fincas, cuya situación jurídica registral se impugna, aparecen inscritas a nombre de persona distinta del demandado. Dicho problema no es nuevo y había sido ya resuelto en forma negativa por los autores (15) y por la jurisprudencia (16). En la presente ocasión,

(9) Y añade acertadamente: En rigor, este efecto produce el juego propio de una reserva de puesto que la anotación de demanda implica, más bien que el mecanismo de una retroacción (DH, III, pág. 462).

(10) Loc. cit., pág. 20.

(11) DIR, pag. 268.

(12) Cfr., entre otras, las Sentencias de 12 de junio de 1951, 22 de abril de 1952 y 11 de junio de 1953.

(13) Vid. Resoluciones de 8 de febrero de 1899, 23 de noviembre de 1915, 4 de julio de 1919, 30 de mayo de 1934, 29 de octubre de 1946, 12 de junio de 1951 y 29 de marzo de 1954.

(14) Loc. cit., págs. 22-23.

(15) ROCA SASTRE, DH, III, pág. 449.

(16) Vid. las Resoluciones de 22 de abril de 1892, 1 de diciembre de 1897, 9 de agosto de 1943, 23 de junio de 1960 y 30 de junio de 1967. Según esta última, que sirve de antecedente inmediato y expresamente recogido en la Resolución que comentamos, la anotación de demanda no podrá extenderse a finca que figure en el Registro a nombre de persona distinta del demandado.

la Dirección General reitera la recta doctrina y niega la posibilidad de la anotación de demanda en tales condiciones. Veamos, en resumen, los argumentos de su decisión.

En primer lugar, la presunción de exactitud del contenido del Registro y el mantenimiento de la eficacia de los asientos mientras no sea declarada judicialmente su inexactitud, según se consagra en el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria. Parece claro. Según el Registro, los dueños de la finca, cuya titularidad se discute judicialmente, eran don Víctor Güembe Urdanoz y doña Andresa Urriaga González para su sociedad conyugal ganancial, y no don Salvador Lacuesta y López de Alda, vendedor de la misma a aquéllos, y causante o antecedente de su titularidad. En la medida en que la demanda se había dirigido contra los actuales propietarios registrales, era anotable si contenía los demás requisitos formales. Pero en la medida en que se dirigía contra el señor Lacuesta, que ya no era dueño registral, no podía extenderse la anotación. Porque la cualidad de propietario que a este señor atribuía el demandante para reclamar frente a él el dominio de la finca, resultaba negada por la publicidad del Registro; y, por tanto, no podía ser considerado dueño ni, como tal, demandado a efectos registrales. La legitimación pasiva descansa sobre el mismo presupuesto: procesalmente apuntará al presunto dueño civil cuya titularidad contradice la que invoca el demandante a su favor (ejercicio de acción judicial); registralmente, al titular publicado por la inscripción de dominio que hay que destruir para que el Registro manifieste el derecho del verdadero propietario (extensión de la anotación de demanda para garantizar la sentencia favorable que pueda recaer). Si el demandado es propietario según el Registro, podrá ser afectado por los pronunciamientos registrales que anuncien la impugnación judicial de su propiedad. Si no lo es, no podrán dirigirse contra él tales pronunciamientos.

Tan palmaria observación, que arranca de la estructura formal en que se desenvuelve el mundo del Registro, tiene su apoyo inmediato en otra norma más concretamente aplicable: el artículo 20, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria y el principio de tracto sucesivo que el consagra. Principio general de nuestro Ordenamiento, necesario en nuestro sistema, que refleja adecuadamente la historia sucesiva de las fincas en el folio correspondiente y que traduce aquel esquema formal de la vida tabular. Para que pueda anotarse cualquier causa (título) que modifique (o pueda modificar) el dominio sobre inmuebles, es preciso que previamente figure inscrito ese derecho a favor de la persona que intervenga en el acto causante de aquella modificación. Para que una persona pueda ser afectada por un nuevo asiento que se practique (17), es necesario que tal persona preste su consentimiento para ello o resulte destinataria, con el mismo carácter que tenía, de la medida que el Juez ordene. El encadenamiento de los asientos y la necesaria eficacia de los mismos en el tráfico así lo imponen.

En realidad, los criterios de legitimación registral y de tracto sucesivo, distintos en su respectivo ámbito y significado, confluyen aquí para establecer la misma solución. Los asientos registrales producen todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su inexactitud. Los derechos que publican son inicialmente válidos y existentes. El titular registral debe ser reputado como tal titular en el tráfico jurídico, y sólo podrá ser afectado (registralmente al menos) en la medida en que sea objeto de esa afección, transmisión o limitación la misma ti-

(17) Y esta afección hace aquí referencia a la titularidad del afectado y a la de sus causahabientes.

tularidad que el Registro publique. Y a la vez, ello se traduce formalmente en que no podrá extenderse el nuevo asiento, si no resulta inscrito a favor de la misma persona el mismo derecho que se pretende afectar, transmitir o limitar por el acto causante de aquel asiento.

Esto resulta así con carácter general, e indirectamente se desprende del párrafo último del artículo 298 R. H., relativo a las inmatriculaciones del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y a la limitación de efectos que comportan las primeras inscripciones practicadas de esta manera. Aun entonces, los que se crean con mejor derecho a la finca inmatriculada, podrán accionar judicialmente contra el inmatriculante y obtener a su favor la correspondiente anotación de la demanda. Lo cual supone la aplicación a este caso concreto (impugnación del asiento de primera inscripción por falta de derecho preferente en el inmatriculante) de la norma general ya vista que permite la anotación preventiva de las demandas en que se discuten o se impugnan situaciones juridico-reales, para que el demandante no vea perjudicado su derecho por actos posteriores del demandado y hasta que se dicta sentencia favorable. En virtud del juego de la publicidad negativa que la anotación despliega frente a los terceros. Y al mismo tiempo descubre—como no podía por menos—la validez y eficacia de la primera inscripción así practicada, mientras no se anule por el Juez. De donde resulta la vigencia de la titularidad dominical publicada por esa primera inscripción a todos los efectos legales. Y, particularmente, a efectos de legitimación pasiva de su titular. Como expresamente se recoge en la presente Resolución.

En fin, la improcedencia de la anotación pretendida se descubre con prontitud si se atiende a la realidad histórica de los hechos concurrentes y a la perfecta inutilidad de tal anotación, caso de que pudiera practicarse, como acertadamente refleja el Considerando tercero de esta Resolución. Porque la eficacia típica, intrínseca e institucional de este asiento radica en evitar que los terceros adquirentes de la finca litigiosa desconocieran la existencia del proceso incoado, de la contradicción a la verdad registral que la pretensión contenida en la demanda pudiera albergar; y amparados en su buena fe, en la apariencia negativa del Registro y en la protección que les dispensan los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, no fueran afectados por el futuro pronunciamiento de una sentencia favorable en su caso, la cual entonces sería de imposible ejecución específica, con el consiguiente perjuicio para el demandante. Mas ello no era posible aquí. Porque don Salvador Lacuesta y López de Alda ya había enajenado la finca antes de que se solicitara la anotación de la demanda. La práctica de ésta no impedía la previa existencia de terceros adquirentes, don Víctor Güembe y su esposa, quienes no quedarían afectados por ella—repito, caso de que fuera posible—por ser la inscripción de su compra anterior a aquella. El señor Güembe sería afectado por la demanda como tal demandado, parte en el proceso, no como tercero advertido por el Registro de la impugnación. En cambio, lo que si importaba ahora al demandante era evitar la aparición de terceros posteriores adquirentes de la misma finca que pudieran ignorar su demanda.

Tan sencillo planteamiento, enfocado a través de los intereses en pugna y de las razones de utilidad social que justifican esta figura jurídica, nos pone de manifiesto la perfecta concordancia que en este caso se da entre dos aspectos complementarios del mismo problema: la necesidad, socialmente sentida y digna de protección jurídica, de garantizar la ejecución de la sentencia futura, y los requisitos legales necesarios para articular tal protección. Creo que ello puede comprenderse perfectamente si partimos de las observaciones que antes hemos formu-

lado acerca de la finalidad que se pretende con esta clase de anotaciones.

En el presente Recurso se roza también el tema de la limitación de efectos por dos años de las inscripciones primeras practicadas conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Extenso tema éste a cuyo estudio detallado no podemos descender ahora. La Sociedad recurrente en su escrito y el Presidente de la Audiencia en su Resolución aluden a él para justificar la posible impugnación de la titularidad del inmatriculante, respecto del cual se pedía la impracticable anotación preventiva de demanda. El tema resulta así un poco desenfocado. En mi opinión, la limitación de efectos por dos años de las inscripciones de inmatriculación que el artículo 207 de la Ley Hipotecaria establece, se refiere a los efectos de fe pública registral (arts. 34 y concordantes) y de inoponibilidad de lo no inscrito frente al mero titular inscrito (art. 32), pero no a la eficacia de la legitimación registral. La primera inscripción practicada conforme al artículo 205 despliega desde el primer momento todos sus efectos legitimadores: presunciones de exactitud registral, de existencia del derecho, de posesión, legitimación registral para disponer, ejercicio del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, etc. El asiento es válido y produce todos sus efectos mientras no sea impugnado, como cualquier otra inscripción definitiva y legalmente practicada. La apariencia de titularidad así creada sólo puede ser destruida por un Juez. Pero como la justificación del dominio del inmatriculante es aquí más débil, por no aparecer previamente inscrito el transmitente ni acreditarse con plenitud la cadena de títulos antecedentes, y para evitar un despojo del verdadero dueño civil no inscrito por parte del titular registral inmatriculante, que pudo no ser el dueño real y que se encuentra enérgicamente protegido frente a lo no inscrito por diversos artículos de la Ley Hipotecaria y del Código civil, la Ley impide que entren en juego esas medidas de protección excluyente del Registro para no perjudicar al «verus dominus» extrarregistral. Y permite a éste que impugne judicialmente el derecho del titular inscrito durante los dos años siguientes a la inscripción de inmatriculación. Porque tal impugnación no sería posible, fuera de ese plazo reservado y excepcional, por estrellarse contra los artículos 32 de la Ley Hipotecaria y 1473 del Código civil. Durante esos dos años, la acción de contradicción del dominio inscrito será posible. Como es lógico, no sólo frente al primer titular, sino también contra sus causahabientes, por tratarse de una limitación legal de la eficacia del asiento.

Pero todo ello es ajeno al tema que aquí se discutía. El problema del artículo 207 es completamente distinto al de los requisitos formales de la anotación de demanda. Aquel juega respecto a la preferencia civil de titulares contradictorios. Este respecto a la garantía meramente registral de la eficacia de la sentencia que recaiga (reserva de rango en perjuicio de adquirentes posteriores). Que la Sociedad recurrente podía —y debía— demandar la propiedad de la finca doblemente vendida frente a don Salvador Lacuesta, titular inmatriculante de la misma, dentro de los dos años siguientes a la primera inscripción, es algo claro. Mas esto no justifica que pudiera anotar a su favor la demanda dirigida contra dicho señor, si éste ya no era dueño registral de la finca.

Por debajo del tema cuyo planteamiento formal ha provocado este Recurso, aflora otro grave problema de fondo, que no debe ser eludido aquí: el de la doble venta de un mismo inmueble hecha por distintos vendedores en favor de distintos compradores, cuya situación resulta naturalmente contradictoria e incompatible. Problema de vieja tradición en nuestra historia jurídica, para cuya resolución se dictaron alguna de las normas fundamentales del Código civil y de la Ley Hipote-

caria, y cuyo enfoque sigue provocando amplias discusiones entre los autores. Olvidando por un momento la limitación de efectos por dos años del artículo 207, que en este caso concreto es fundamental y condiciona decisivamente la solución judicial que en definitiva recaiga, y limitando su planteamiento teórico al aspecto registral, inseparable del aspecto civil, cuando la inscripción practicada es firme por haber transcurrido más de dos años desde la fecha de la inmatriculación, recordemos el principio que consagra la inoponibilidad de lo no inscrito frente al titular inscrito (art. 32 L. H. y 1.473 C. c.). Pero, a mi juicio, estos preceptos sólo pueden ser rectamente interpretados exigiendo buena fe al titular registral protegido por ellos. ¿Hubo realmente buena fe en este caso en la adquisición por los dos compradores, o por alguno de ellos? La Sociedad recurrente alegó en su demanda mala fe por parte de don Salvador Lacuesta. ¿Conocía éste, al adquirir la finca por donación, que el verdadero dueño de la misma era persona distinta de los señores Álvarez León? ¿Pudo conocerlo, al menos? Habría que descubrir el resultado de la prueba practicada en el pleito para conocer este importante extremo. Por otra parte, la necesaria oponibilidad de lo inscrito desataría su repercusión frente a la Sociedad demandante, y su posible exclusión como titular contradictorio clandestino y no preferente, en el caso de que así fuera. En fin, todo ello se complica si pensamos en el problema de la protección registral del inmatriculante, adquirente de la finca a título gratuito, frente a otro titular extrarregistral, aspirante a inscribir y adquirente a título oneroso. Toda vez que el primero no debería gozar en principio de más protección que la de sus causantes o donantes, los cuales a su vez habían adquirido también por título gratuito (herencia). Y si observamos el retraso culpable en la inscripción por parte de la Sociedad demandante, que adquirió la finca en mayo de 1965, y aún no la había presentado a inscribir en enero de 1967. Sanción del que, pudiendo inscribir, no ha inscrito, que nos recuerda alguna de las razones legales que motivaron el originario artículo 23 de la Ley Hipotecaria de 1861, hoy artículo 32.

Para conocer todos estos extremos y la conclusión del pleito planteado, nos hubiera gustado poder examinar la sentencia firme que en el mismo recaiga. Aunque en éste el planteamiento de los hechos será distinto, y también su posible resolución, por entrar en juego el artículo 207 enervando la protección de los titulares registrales. Pero ello excede con mucho del limitado campo del recurso gubernativo que se suscitó ante la negativa de una de las anotaciones de demanda acordadas en dicho proceso, recurso cuya noticia ha sido la causa de estas notas.

M. A. G.