

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

SEPARACIÓN DE BIENES DE LOS CÓNYUGES.—CUANDO NADA SE PACTÓ EN LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES, SE REQUIERE, PARA LLEVARLA A EFECTO, LA CORRESPONDIENTE PROVIDENCIA JUDICIAL, EXPRESAMENTE SOLICITADA EN CASO DE DIVORCIO, PARA LO QUE SE HA DE PRESENTAR LA SENTENCIA FIRME RECAÍDA.

Resolución de 27 de marzo de 1954 (B. O. de 16 de junio).

En la ciudad de Montilla, el 14 de octubre de 1950, el Notario don Ignacio Nart Fernández autorizó una escritura en la que don José Pino Aguilar y doña María Manuela García Delgado expusieron : que habían contraído matrimonio el día 6 de diciembre de 1924, bajo el régimen legal de gananciales ; que los bienes existentes en la fecha de la escritura eran, en parte, parafernales, en parte privativos del marido y en parte gananciales, calificándose y fundamentándose su carácter por separado ; que durante la vigencia de la Ley de divorcio, de 2 de marzo de 1932, se decretó su separación de personas y bienes sin disolución del vínculo ; que a mediados del año 1937 los cónyuges se reconciliaron y reanudaron su vida conyugal, sin otorgar nueva escritura de aportación de bienes ; que, sobre la base de todo lo expuesto, doña María Manuela, habiendo sabido que su marido había dado lugar muy recientemente a la causa prevenida en el canon 1.129 del «Codex iuris canonici», apoyándose en este canon y en el siguiente, rompe la vida común, y don José reconoce haber dado lugar a la causa en que se apoya para producir por su propia autoridad aquella ruptura, y fijan cada uno un domicilio independiente ; que

los comparecientes dan por terminada no sólo su convivencia conyugal, sino también la sociedad de gananciales, que liquidan realizándose las adjudicaciones concretas a cada cónyuge, y, consistiendo la adjudicación de la mujer en bienes inmuebles ella solicita del señor Registrador que se inscriban las fincas «como definitivamente parafernales por virtud de esta escritura».

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Montilla, se puso en la misma la nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción por el defecto de que los otorgantes dan por terminada su sociedad de gananciales, liquidándola y adjudicando los bienes sin previa sentencia de divorcio dictada por el competente Tribunal eclesiástico, como procedía hacer en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 80 y 1.433 del Código civil. Y pareciendo el defecto insubsanable, no procede la anotación preventiva.»

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, la Dirección confirma la nota del Registrador y el Auto del Presidente de la Audiencia, que la había ratificado en todas sus partes, mediante la adecuada doctrina siguiente:

Que el matrimonio, sea cualquiera su forma, en nuestro Derecho se disuelve por la muerte de uno de los cónyuges, y el régimen económico que le sirve de base aparece regulado con notas de seguridad y firmeza, que destacan en lo dispuesto en el artículo 1.319, que requiere, para cualquier alteración de las capitulaciones matrimoniales, que sea llevada a efecto con anterioridad a la celebración del matrimonio, según corrobora el 1.320 al prohibir su alteración con posterioridad al mismo, todo ello reflejo del carácter público del Derecho de Familia, cuyas normas se hallan traspassadas por la nota ética.

Que la separación de bienes entre los cónyuges durante el matrimonio, a falta de declaración expresa en los pactos nupciales, sólo tendrán lugar en virtud de resolución judicial, salvo el caso previsto en el artículo 50 del Código civil, y, por tanto, cuando se decrete tal separación por razón de divorcio quedará disuelta la sociedad legal de gananciales, doctrina fundada, entre otras razones, en los términos del art. 1.432 de dicho Código, y también en lo preceptuado en sus artículos 1.417, 1.433 y 1.434, y que tiene el precedente del Proyecto de 1851, que exigía la providencia judicial, sin admitir en modo alguno que por la mera voluntad de los cónyuges fuese innecesaria.

Además, que la finalidad de exigir una resolución judicial responde a la necesidad de no dejar el régimen económico-matrimonial, que

interesa no sólo al marido y a la mujer, sino a otras personas, a merced de la simple voluntad de los cónyuges, procurando la indispensable seguridad jurídica en situaciones de fácil ambigüedad y de posibles fraudes para terceros, pero ello no implica desconocer que la separación de bienes, basada en el adulterio del marido, produce un cambio radical en dicho régimen; y que la doctrina expuesta es la más acorde, no sólo con el sistema seguido por nuestro Código, principalmente en los artículos 67 y 82, sobre efectos civiles del divorcio, sino también con los relativos a la restitución de la dote, que tendrá lugar en caso de adulterio del marido cuando los Tribunales lo ordenen, y con lo establecido por remisión en el artículo 1.391, respecto a la devolución de parafernales cuya administración se hubiera entregado al marido; y, en definitiva, porque este criterio es el aceptado por este Centro en varias Resoluciones, y por el Tribunal Supremo, que en la Sentencia de 17 de febrero de 1925 declaró: para que tengan aplicación los preceptos del capítulo sexto del título III, libro IV del Código civil, relativos a la separación de bienes de los cónyuges, cuando nada se pactó en las capitulaciones matrimoniales, se requiere haber obtenido la correspondiente providencia judicial, expresamente solicitada en caso de divorcio, para lo que se ha de presentar la sentencia firme recaída.

Que la terminación de la vida en común a causa del divorcio por propia autoridad, según se desprende de los cánones 1.129 y 1.130 del «Codex iuris canonici», deja subsistente el vínculo y carece de efectos externos, y no cabe sostener que se disuelva la sociedad de gananciales por aplicación del artículo 1.700 del Código civil, en virtud de la nueva remisión hecha por el artículo 1.428 del Código, pues de una parte, aun si se admitiera que por la terminación de la vida en común se extingue la sociedad conyugal, resultaría que, conforme al sistema de nuestro Código, sería indispensable la intervención de los Tribunales ordinarios para que tuviese eficacia civil; y por otra parte, aunque exista una referencia general a las reglas del contrato de Sociedad en el artículo 1.395, no hay por qué acudir a normas supletorias dictadas para supuestos de naturaleza diversa, cuando en el capítulo dedicado a la sociedad de gananciales hay disposiciones de preferente aplicación y una norma especial reguladora de la terminación de la sociedad en el caso de que un cónyuge hubiere dado causa al divorcio, según el artículo 1.417, en relación con los 1.432 y 1.434, de todo lo cual se infiere que no basta el simple cese de la vida en

común para que se produzca la disolución de la repetida sociedad de gananciales y pueda hacerse valer por uno de los cónyuges.

* * *

La simple lectura de la Resolución precedente ahorra todo comentario. Los artículos 1.432 y 67 y 82 del Código civil..., por no citar más, no pueden ser más elocuentes al respecto. Como dijera el Presidente de la Audiencia, en su fundado Auto, aunque reconocida por todos la eficacia de la legislación canónica en cuanto a la separación de los cónyuges, esta legislación no regula los efectos civiles de la disolución del matrimonio y deberá solicitarse su ejecución de los Tribunales ordinarios, según establece el citado artículo 82 del Código civil. Por ello, aunque aceptada la vigencia del «Codex iuris canonici», la admisión del divorcio por propia autoridad del cónyuge inocente, regulada por éste, no es posible darle franquicia, como quería el Notario autorizante, en ejecución voluntaria, sin trámites procesales y sentencia firme.

Señaló con notable acierto el Registrador, en la defensa de su nota, que la sociedad de gananciales no es consecuencia de la convivencia matrimonial, sino del matrimonio, y éste, en cuanto a su régimen económico, aparece regulado con notas de seguridad y firmeza, en evitación de posibles fraudes para terceros —art. 1.319 y 1.320 del Código civil—, reflejo todo ello del carácter público del Derecho de Familia, según se añade en el primer Considerando.

En consecuencia, es inadmisibile el argumento —sin duda diestro y ágil— del recurrente, de que remitiéndose el artículo 1.428 supletoriamente a los preceptos reguladores de la sociedad civil en cuanto a las causas de disolución de la de gananciales, debía apreciarse que considerando el artículo 1.700 como causa de extinción de aquella sociedad la «terminación del negocio que le sirve de objeto», la cesación de la vida común entre los esposos es supuesto que debía tenerse en cuenta para disolver la de gananciales por ausencia o eliminación primordial del —¿negocio?— que le sirve de base.

Por otra parte —y para terminar—, una atenta lectura del expresado artículo 1.428, nos hará ver claro —al menos a nosotros— lo desorbitado de su aplicación al caso debatido, pues sólo la frase «y demás que no se halle expresamente determinado por el presente capítulo», pudiera tener una remota relación con aquél. Y tan es así nuestro juicio, que dudamos si no será debida a una errata del «Boletín» esa cita del artículo 1.428...

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA, DIRIGIDA ÉSTA CONTRA EL MARIDO POR SÍ Y COMO ADMINISTRADOR DE LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES, Y SIENDO LOS BIENES PRIVATIVOS DE LA MUJER, CABE CON POSTERIORIDAD A LA NOTA DENEGATORIA DEL REGISTRADOR POR ESTAR DICHOS BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA (LA ESPOSA), TENER POR SUBSANADO EL DEFECTO AL AMPLIARSE LA DEMANDA EN EL SENTIDO DE QUE LAS ACCIONES EJERCITADAS CONTRA EL MARIDO LO FUERAN TAMBIÉN EN SU LEGAL CARÁCTER DE REPRESENTANTE DE SU ESPOSA.

LA ANOTACIÓN DE DEMANDA DEBE PRACTICARSE TANTO CUANDO LA ACCIÓN EJERCITADA SE ENDERECE A OBTENER UNA MODIFICACIÓN JURÍDICA DE CARÁCTER REAL, COMO CUANDO SE EJERCITEN ACCIONES PERSONALES CON TRASCENDENCIA REAL, SIENDO DE LA INCUMBENCIA DE LOS JUECES O TRIBUNALES RESOLVER ACERCA DE LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN ENTABLADA Y SUS CONSECUENCIAS.

EL NO HABERSE OBSERVADO EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 61 Y SIGUIENTES DE LA LEY HIPOTECARIA, NO SIGNIFICA QUE LA ANOTACIÓN DE CRÉDITO REFACCIONARIO NO PUEDA PRACTICARSE, MÁXIME CUANDO QUE AL JUICIO DECLARATIVO DE MAYOR CUANTÍA EN QUE SE SOLICITA PERMITE, CON LA MAYOR AMPLITUD, EL DEBATE PROCESAL SOBRE LAS CUESTIONES QUE PUEDAN SUSCITARSE.

Resolución de 29 de marzo de 1954 (B. O. de 24 de junio).

Don Manuel del Valle Lozano, Procurador, en nombre de don Santiago Antras Rodríguez, demandó ante el Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 16, en juicio ordinario de mayor cuantía, a don José Ravé Montero, por sí y como administrador de la sociedad legal de gananciales constituida por su matrimonio con doña Rosa Raquel Masip, al Banco de Crédito Industrial, S. A., a la Compañía Edificaciones Padilla, S. A., sobre reclamación de cantidad, resolución de contrato de ejecución de obras y otros extremos. En el primero de los hechos de la demanda se hizo constar que doña Rosa Raquel Masip era dueña, con carácter privativo, de la siguiente: «Finca en término de Cercedilla de las Golondrinas, en el barrio de la Estación; el terreno ocupa dos mil cuatrocientos setenta metros cuadrados, al sitio titulado Cascajal, en dicho término. Dentro de este terreno se ha construido una casa de dos

plantas, que ocupa ochenta y seis metros cuadrados, o sean 1.107 pies cuadrados; y otra de una planta para el guarda, que ocupa cincuenta metros cuadrados, equivalentes a 664 pies cuadrados. Ahora va a construirse en la finca un edificio destinado a hotel de viajeros, de semisótano, planta baja, principal, primera, segunda y tercera, ocupando el semisótano 256 metros 30 centímetros cuadrados, y en las cuatro plantas superiores 206 metros 30 centímetros cada una.» La súplica de dicha demanda solicita que se dicte sentencia, con las siguientes declaraciones:

1.^a Que don José Gutiérrez Ravé Montero y don Santiago Antras Rodríguez, aquél como propietario y éste como empresario, habían celebrado un contrato por el cual el primero otorgó al segundo la concesión de las obras de un hotel de viajeros en suelo privativo de la esposa del señor Gutiérrez Ravé, o sea la finca antes descrita, de cuyas obras, y desde su iniciación, ha sido y es el actor único contratista y constructor;

2.^a Que las obras ejecutadas en el dicho hotel hasta el 1 de septiembre de 1948 tienen un valor de 1.344.846,73 pesetas, de las cuales sólo ha satisfecho don José Gutiérrez al contratista 390.446,37 pesetas;

3.^a Que, en consecuencia, la sociedad legal de gananciales de que es administrador el señor Gutiérrez Ravé, adeuda a don Santiago Antras 934.400,36 pesetas, que habrán de incrementarse con el valor de las obras ejecutadas a partir del 1 de septiembre de 1948, y con la ganancia y beneficio para el contratista que se determina en el período de prueba o en el de ejecución de la sentencia;

4.^a Que se declare rescindido el contrato de ejecución de obras y se condene a dicha sociedad legal de gananciales a satisfacer el importe del crédito que en definitiva se declare existente a favor del señor Antras;

5.^a Que se reconozca que tal crédito tiene el carácter legal de refaccionario y ha de ser inscrito en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial, para que surta los efectos de la hipoteca sobre la finca en que las obras han sido construídas y sobre esta construcción, a favor de don Santiago Antras, como acreedor y titular;

6.^a Que es nula la estipulación 14 de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid don José Santos y Fernández, el 26 de septiembre de 1946 en la que intervinieron de una parte, los cónyuges don

José Gutiérrez Ravé y doña Rosa Raquel Masip, y de otra, don José Borraldo, conde de Autol, en representación del Banco de Crédito Industrial, Sociedad Anónima, en cuya escritura esta entidad concedió al señor Gutiérrez Ravé un préstamo de 850.000 pesetas, con garantía hipotecaria de la finca propiedad de su esposa y del edificio que en ella se construye para hotel de viajeros, e intervino, además, don Ramón de Rato y Rodríguez San Pedro, en nombre de la Compañía Edificaciones Padilla, S. A., quien se atribuyó inexactamente la cualidad de contratista de las obras del hotel, contrajo determinadas obligaciones y adquirió para dicha entidad el derecho de recibir 640.000 pesetas del capital del préstamo a título de contratista de las obras;

7.º Que como entre las peticiones de la demanda se comprendía la constitución de un derecho real de hipoteca sobre la finca referida, en la cuantía que se señale al crédito de carácter refaccionario, solicitó, al amparo del número primero del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, que se tomara anotación preventiva de la demanda, anotación que era procedente, según Resoluciones de 14 de julio de 1899 y 9 de junio de 1911. El Juzgado de Madrid acordó la anotación preventiva de la demanda y que se librara el correspondiente exhorto al Juez de Primera Instancia de San Lorenzo de El Escorial, quien ordenó se practicase dicha anotación preventiva de demanda por providencia de 29 de diciembre de 1948, a cuyo fin se expidió mandamiento en igual fecha.

Presentado el mandamiento en el Registro fué calificado con nota, cuyo tenor literal es: «Denegada la anotación a que se refiere el anterior mandamiento, por observarse los defectos siguientes:

1.º Resultar el solar, en que se dice haberse ejecutado las obras, inscrito con carácter privativo a nombre de doña Rosa Raquel Masip, persona distinta de las demandadas en el juicio de origen de dicho mandamiento.

2.º Ser el objeto de la demanda cuya anotación se acuerda —en cuanto a tal asiento se refiere— la inscripción de un crédito refaccionario, inscripción no autorizada, ya que ésta sólo permite la anotación —aunque convertible en inscripción de hipoteca— de los créditos de tal naturaleza y esa anotación únicamente puede ser practicada con la conformidad unánime de los interesados en la refacción; y si la finca estuviere gravada, como sucede en el presente caso, mediante el expediente previo que prescribe el artículo 61 de la Ley Hipotecaria.

de donde resulta que no es el procedimiento seguido el adecuado para dar ingreso en el Registro de la Propiedad al derecho cuya efectividad se trata de asegurar con la anotación de demanda preventiva. Y siendo insubsanables los dos defectos advertidos, no procede anotar preventivamente el mandamiento calificado.»

El Procurador don Manuel de Valle, en nombre de don Santiago Antras, con posterioridad presentó escrito al Juzgado, en el que solicitó con arreglo al artículo 158 de la Ley de Enjuiciamiento civil: que por no haber sido contestada la demanda se ampliase ésta en el sentido de que las acciones ejercitadas contra don José Gutiérrez Ravé lo fueran también en su legal carácter de representante de su esposa, doña Rosa Raquel Masip, como titular ésta, con carácter privativo, del solar en que se ejecutan las obras objeto de la refacción. El Juzgado tuvo por ampliada la demanda.

Interpuesto recurso por el nombrado Procurador en la representación expresada, la Dirección confirma el Auto del Presidente, revocatorio de la nota del Registrador, mediante la doctrina siguiente:

Que la cuestión planteada en este recurso se limita a decidir si puede extenderse una anotación preventiva de demanda, decretada en juicio ordinario de mayor cuantía, en el que se demandó al marido como administrador de la sociedad legal de gananciales, y se ejercitó acción para que se hiciera constar en el Registro un crédito refaccionario sobre determinada finca parafernial.

En cuanto al primer defecto, que son de interés las siguientes circunstancias:

1.^a La finca tiene una extensión de 2.470 metros cuadrados, y sobre ella estaban ya construídas dos casas y un pabellón;

2.^a El edificio en construcción mide 256,30 metros cuadrados de superficie;

3.^a Las obras no estaban concluídas en la fecha de presentación de la demanda;

4.^a La repetida finca se formó por agrupación de otras dos, adquiridas por la esposa doña Rosa Raquel en estado de soltera, por lo que le pertenecen, con carácter parafernial, según aparece del Registro, reconoce el actor en la demanda y resulta de escritura de hipoteca inscrita, constituída por dicha señora sobre la finca y por el marido sobre las edificaciones en construcción, quienes con ello inequívocamente hicieron referencia a la situación prevista en el artículo 1.404 del Código civil.

Que la norma contenida en el párrafo segundo de este precepto invierte los principios tradicionales de la accesión en nuestro Derecho, debe ser objeto de una interpretación estricta y su aplicación, según señalaba la jurisprudencia, debe hacerse en función de las circunstancias de hecho, tales como: que se trate de edificaciones de nueva planta o de ampliación de las existentes, que ocupen la totalidad o parte del suelo; que se realicen a costa del caudal común o del privativo de uno de los cónyuges y que el inmueble esté terminado o se halle en construcción, de todo lo cual se infiere que al ocupar el hotel proyectado solamente 256,30 metros cuadrados, de un total de 2.470, no hallarse terminadas las obras y subsistir la sociedad conyugal, parece conveniente no prescindir del carácter privativo total de la finca y de su titular registral.

Que los asientos que constituyen el historial de las fincas inscritas no pueden ser apreciados aisladamente, porque las cargas, condiciones, limitaciones o datos que aparezcan de una manera clara y explícita en los folios respectivos y en los asientos de presentación vigentes, no es indispensable en todo caso que se reiteren en el último asiento o aparezcan en él mediante la circunstancia prevista en la regla séptima del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, y así la confusa referencia en la inscripción tercera de la finca, al título de adquisición, tomada de la escritura de hipoteca, no altera el carácter parafernial, constante en el Registro ni indica una transmisión del dominio del bien privativo a favor de la sociedad conyugal.

Que la demanda cuya anotación preventiva se pretende fué dirigida contra don José Ravé, por sí y como administrador de la sociedad legal de gananciales constituida por su matrimonio con doña Rosa Raquel, y aunque conforme al artículo 60 del Código civil la representación de la mujer corresponda al marido, el 1.383 del mismo cuerpo legal prohíbe a aquél ejercitar acciones respecto de los parafernales sin intervención o consentimiento de la esposa, con lo cual cabría estimar imprecisión en la forma de plantear la demanda, al no haberla dirigido contra el demandado en su carácter de representante legal de su mujer, defecto ya aceptado por el recurrente al ampliar la demanda en el sentido indicado en la nota calificadora, y subsanado judicialmente.

En cuanto al segundo defecto, que la anotación de demanda, medida cautelar de excepcional importancia para asegurar las resultas del juicio, debe practicarse cuando la acción ejercitada se enderece a

obtener una modificación jurídica de carácter real, e incluso en determinadas circunstancias al ejercitarse acciones personales con trascendencia real; y por su finalidad, es de la incumbencia de los Jueces o Tribunales resolver acerca de la naturaleza de la acción entablada y sus consecuencias, y los Registradores en su calificación, si bien no podrán revisar el fundamento de las providencias dictadas, han de comprobar si los inmuebles constan inscritos a favor de la persona contra la que se promovió la demanda, según declaró la Resolución de 14 de junio de 1899.

Que el no haberse observado el procedimiento establecido en los artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria, no significa que la anotación del crédito refaccionario no pueda practicarse, sino únicamente la pérdida para el acreedor de cierta preferencia sobre otros acreedores anteriores, y, además, debe tenerse en cuenta que el juicio declarativo de mayor cuantía permite, con la máxima amplitud, el debate procesal, y que conforme al artículo 95 de la Ley citada, las cuestiones que se susciten relativas a la cualidad de refaccionario del crédito, a si el deudor se ha de ver obligado a consentir la anotación y a la constitución de la hipoteca, pueden ser resueltas en un juicio ordinario, y, en consecuencia, no parece justificado que sea exclusivamente en el procedimiento especial en donde haya de ordenarse tal anotación.

* * *

Lo primero que interesa resaltar, y que fué señalado en su brillante informe por el Registrador, es que la ampliación de la demanda para que las acciones ejercitadas lo fueran contra don José Gutiérrez Ravé, como representante legal de su esposa, tuvo lugar mediante escrito posterior a la nota calificadora, por lo que dicha ampliación no fué incluida entre los documentos calificados.

¿Y no ha expresado el ilustre Centro directivo en Resolución reciente —4 de marzo de 1953—, reiterando otras varias, que en los recursos gubernativos deben tenerse en cuenta sólo los documentos que fueron presentados en *tiempo y forma*, es decir, los que ingresaron oportunamente en el Registro?

Casi imposible precisar la naturaleza de la acción entablada, es indudable que el crédito reclamado por el constructor tenía más de personal que de refaccionario, puesto que éste nace de un contrato de mutuo y aquél, según se desprende del primer apartado de la sú-

plica, arriba copiado, proviene de un arrendamiento de servicios de obras por ajuste o precio alzado (arts. 1.545 y 1.588 del Código civil), para cuyos créditos parece específica la anotación de embargo.

Pero admitiendo con la Dirección ser sólo de la incumbencia de los Tribunales resolver sobre la naturaleza de la acción entablada y en concatenación, añadimos, hasta del crédito (?) que la origina, ¿cómo resolver la cuestión formal de la conversión de la anotación de demanda —¿de *refacción*?— en inscripción?

Como dice ROCA SASTRE —siguiendo a MORELL—, se requiere cierto esfuerzo para poder hablar de conversión de la anotación de demanda cuando se obtenga sentencia favorable. Igual parece ser la opinión de FECED.

La realidad —para nosotros— es lo indeterminado y confuso de la súplica de la demanda. El último Considerando, centrando y simplificando el problema, remite al amplio debate procesal del juicio declarativo de mayor cuantía entablado, el dilucidar sobre la cualidad o no de refaccionario del crédito y así el deudor se ha de ver obligado a consentir la anotación que, de momento, sin duda tan sólo la de demanda es la anotable.

No se nos alcanza por ello qué ha querido decir el ilustre Centro en ese mismo Considerando: «que el no haberse observado el procedimiento establecido en los artículos 61 y siguiente de la Ley Hipotecaria no significa que la anotación de crédito refaccionario no pueda practicarse...»

Pero ¿cómo, sin discriminar previamente en el proceso la cualidad de refaccionario del crédito?

Naturalmente que existen otras formas de obtener esta anotación: la norma de presentación del contrato privado que conste por escrito (artículo 59 de la Ley y 155 del Reglamento); y a falta de contrato escrito, la correspondiente resolución judicial obtenida en el juicio ordinario oportuno, según indica ROCA, en que se declarará la existencia del contrato, cualidad del crédito, etc. O sea, que en ese juicio se declarará la procedencia de tomar esta anotación. Caso idéntico al ahora planteado. Y que creemos es a lo que tiende la Dirección.

Estimamos, por tanto, justificados los reparos del Registrador y sobresaliente y digno de meditada lectura su informe.