

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

¿PROCEDE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE UNA DEMANDA, DIRIGIDA CONTRA LA TITULAR REGISTRAL DEL PLENO DOMINIO DE UNA CASA BARATA, Y EN QUÉ SE EJERCITA LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LA NUDA PROPIEDAD EN JUICIO DE MAYOR CUANTÍA, O SI, POR CORRESPONDER AL MINISTERIO DE TRABAJO LA APLICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL, ES INCOMPETENTE PARA ORDENAR TAL ANOTACIÓN LA JURISDICCIÓN ORDINARIA?

Resolución de 18 de mayo de 1952 (B. O. de 20 de agosto de 1952.)

Demandada una señora que tiene inscrito el pleno dominio de una de las denominadas Casas Baratas, porque con arreglo al testamento de su difunto esposo y consiguiente partición de bienes, sólo le corresponde el usufructo de aquélla, pues la nuda propiedad se adjudicó al demandante, como heredero del testador, y dictada Providencia por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granada en la que, entre otros extremos, se decretó la anotación preventiva de la demanda sobre la Casa en cuestión, fué denegado el correspondiente Mandamiento por el Registrador de dicha ciudad, porque apareciendo inscrita la finca de referencia a favor de doña X. X. como beneficiaria de Casa Barata, sometida en toda su titularidad a las disposiciones del Real decreto-ley de 10 de octubre de 1924, el conocimiento de las cuestiones que sobre su título versen, es de la exclusiva competencia del excelentísimo señor Ministro de

Trabajo, según el artículo 59 de dicho ordenamiento supletorio en este extremo de la legislación vigente.

Interpuesto recurso, la Dirección, previo informe del Juez del referido Juzgado que se mostró conforme con el criterio del Registrador, revoca la nota de éste, que había ratificado el Presidente de la Audiencia, mediante la doctrina siguiente:

Que los Registradores de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario en relación con los artículos 42, número primero, y 43 de la Ley, están facultados para calificar, en los documentos judiciales, la competencia de los Juzgados, tanto por razón de la materia o de la cuantía litigiosa como del orden jerárquico judicial, que responden a principios de orden público.

Que la anotación preventiva de demanda constituye una fundamental medida cautelar para asegurar las consecuencias de un juicio, encaminado, en el caso del recurso a rectificar el asiento del Registro, en donde figura inscrito el dominio de la casa barata a favor de doña X. X., a quien, según el demandante, únicamente corresponde el usufructo de acuerdo con el testamento y la partición de bienes de su esposo, sin que la circunstancia de haberse dirigido también la demanda contra la representación del Estado pueda afectar al problema de orden privado objeto del litigio.

Que las Casas Baratas, hoy denominadas Viviendas Protegidas, se rigen fundamentalmente por la Ley de 19 de abril de 1939 y su Reglamento de 8 de septiembre del mismo año, que en sus artículos 22 y 110, respectivamente, derogaron las disposiciones hasta entonces vigentes, con respecto de los derechos y obligaciones nacidos con arreglo a las que estuvieran en vigor cuando se construyeron las casas, si bien el procedimiento para su ejercicio se atemperaría en lo posible a las nuevas normas, y que la legislación especial aplicable dispone que en la sucesión de Casas Baratas se reserve al cónyuge superviviente el derecho de habitación, aunque exceda de su cuota viudal, y regula el caso de que el causante no hubiere dispuesto de la nuda propiedad por testamento, conforme a la legislación civil, o falleciera intestado.

Que si bien los artículos 69 del Real decreto-ley de 10 de octubre de 1924 y 331 de su Reglamento, de 8 de julio de 1922, a la sazón vigentes, prescriben que «de todas las cuestiones judiciales y civiles a que den lugar la adquisición de solares y terrenos y la construcción

de Casas Baratas, entenderán los jueces de Primera Instancia, por los trámites del juicio verbal cuando la cuantía no exceda de pesetas 2.500, y por los de los incidentes en los demás casos»; que la Ley de 23 de septiembre de 1939 y Decreto de 13 de abril de 1945 ordenan un peculiar procedimiento administrativo de desahucio por falta de pago o utilización ilegítima, y, por tanto, en todos los demás litigios de carácter privado sobre Casas Baratas, no aparece razón suficiente para sustraer su conocimiento a la jurisdicción ordinaria, a la que, en general, está reservada la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, sin perjuicio de que se observen los requisitos establecidos en la legislación correspondiente.

* * *

Para el estudio y efectos de la Anotación de Demanda, a más de lo expuesto con su habitual maestría por Roca Sastre (págs. 423 y siguientes, T. III, Derecho Hipotecario) debe consultarse en esta Revista la clara recensión llevada a cabo por La Rica (núm. febrero, 1947) de la interesantísima y brillante conferencia de Ramón Feded, pronunciada dicho año en el Colegio Notarial de Valencia, «La Anotación de Demanda. Su valor jurídico».

También puede verse en «Revista de Derecho Privado», número julio-agosto, 1952, el trabajo de Ignacio Nart, «Proyecciones registrales de la responsabilidad».

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO
Registrador de la Propiedad