

mento Hipotecario. En la práctica, sobre todo tratándose de anotaciones de suspensión, la conversión se efectúa de forma muy simple. Que los efectos de la conversión de las anotaciones preventivas por defecto subsanable son los de cubrir el rango registral de los títulos en vista del futuro asiento de inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal, que es lo propiamente querido por los respectivos interesados. Que es fundamental en materia de anotaciones lo que dispone el artículo 70 de la Ley Hipotecaria, del cual se desprende la actuación retroactiva de los efectos propios de la conversión registral. Que en el caso que se estudia, la fecha de anotación a los efectos de caducidad no es la de la letra B, sino la de la A. La aplicación de la caducidad es automática y caducada una anotación ésta no puede ser de ninguna manera prorrogada. Que así lo indican las Resoluciones de 9 de septiembre y 5 de diciembre de 1991, y 25 de septiembre de 1992. Que a ello se une el auto de 5 de enero de 1995 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

## V

La Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alcobendas informó sobre la tramitación de mandamiento de prórroga de la anotación preventiva de embargo librado en el juicio ejecutivo número 361/92.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota del Registrador fundándose en que hay que distinguir entre la retroacción de los efectos de la anotación preventiva convertida en inscripción, a que se refiere el artículo 70 de la Ley Hipotecaria, y el supuesto de subsanación de una anotación suspendida por haber apreciado el Registrador un defecto susceptible de subsanación, en el que hasta que no se produce la subsanación no ha llegado la anotación propiamente a tener virtualidad y eficacia, y teniendo en cuenta la naturaleza y razón de ser del instituto de la caducidad que, como limitativo de derechos ha de aplicarse restrictivamente, se ha de estimar que es en el momento en que la anotación suspendida fue subsanada y efectivamente convertida en anotación preventiva de embargo, cuando debe estimarse subsistente para el cómputo del plazo de caducidad.

## VII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el auto resulta de imposible cumplimiento, como ya indicó la Resolución de 25 de septiembre de 1992, refrendando lo que dicen las Resoluciones de 20 de octubre de 1976; 26 de junio de 1986; 26 de marzo; 3 de noviembre de 1987, y 18 de enero, 5 de febrero y 7 de marzo de 1988.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19, 69, 86 y 96 de la Ley Hipotecaria; 164 y 199 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de mayo de 1968, y 5 de junio y 1 de septiembre de 2000:

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si el plazo de caducidad de una anotación preventiva de embargo respecto de la cual se tomó primeramente anotación de suspensión, se cuenta desde la fecha de ésta o desde la de la anotación definitiva.

2. Como dice la Resolución de este centro directivo de 1 de septiembre último, las anotaciones de suspensión tienen como finalidad esencial prolongar los efectos del asiento de presentación, con el objeto de ampliar a favor de los presentantes el plazo para subsanar los documentos defectuosos, y de esta manera evitar que se perjudiquen derechos que podrían perder su prioridad de no haber tenido lugar la petición de suspensión.

3. Lo mismo que el «dies a quo» para el cómputo de caducidad de las anotaciones preventivas no es el del asiento de presentación, idéntico criterio ha de aplicarse cuando la duración del asiento de presentación haya sido prolongada por una anotación de suspensión y se haya practicado la anotación básica dentro de la vigilancia de aquélla.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial.

Madrid, 28 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

## 7558

*RESOLUCIÓN de 3 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benalmádena, número 2, don Felipe Martínez del Mármol Albasini, a inscribir una escritura de compraventa judicial, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos García Lahesa en nombre de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benalmádena, número 2, don Felipe Martínez del Mármol Albasini, a inscribir una escritura de compraventa judicial, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

En autos de juicio ejecutivo, número 1.268/91 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número dos, de Málaga, a instancia de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, contra A.L.V.G.S., en reclamación de cantidad, fue trabado embargo sobre la finca registral número 4.736, inscrita pro-indiviso a favor del demandado y su esposa en el Registro de la Propiedad de Benalmádena, practicándose la correspondiente anotación preventiva de embargo en dicho Registro.

Declarado en rebeldía el demandado, fue dictada sentencia el 20 de febrero de 1992, en la que se mandó seguir adelante la ejecución, y en la tercera subasta, celebrada el 27 de octubre de 1995, se aprobó el remate a favor de la parte actora. Posteriormente, requerida la parte demandada para el otorgamiento de la escritura de compraventa, practicadas las actuaciones pertinentes, por no verificarlo el demandado, se decretó el otorgamiento de oficio por el Juez.

El 7 de noviembre de 1996, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Málaga, don Antonio Palacios Luque, la Ilma. señora Magistrada y Titular del Juzgado de Primera Instancia número dos de Málaga, en nombre y por rebeldía de don A.L.C.G., vende a Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba que compra la finca antes referida.

## II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Benalmádena, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento al tomo 566, folio 95 vuelto, finca número 4.736-N, inscripción 5.<sup>a</sup>; únicamente en cuanto a una mitad indivisa de la finca, denegándose la inscripción respecto a la otra mitad indivisa de la misma: 1) por estar la misma inscrita a favor de doña Henny Drechsler, persona no demandada en el procedimiento, 2) y no intervenir su Señoría en nombre y representación de la referida señora en la precedente escritura. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de esta nota, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con arreglo al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, y 111 y siguientes de su reglamento. Benalmádena, a 20 de enero de 1997.—El Registrador, Felipe Martínez del Mármol Albasini».

## III

El Procurador de los Tribunales, don Carlos García Lahesa, en representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que en el auto de admisión de la demanda, de fecha 15 de noviembre de 1991, se acordó la notificación de la existencia del procedimiento al cónyuge del demandado, a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario. Con fecha 27 de enero de 1992, se procedió por el Juzgado de Primera Instancia de Benalmádena, por exhorto del Juzgado de Primera Instancia, número dos de Málaga la existencia del procedimiento a la esposa del demandado. 2. Que el señor Registrador debió efectuar la oportuna observación en el propio mandamiento de anotación preventiva de embargo y posterior calificación registral, según dispone el artículo 19 de la Ley Hipotecaria. 3. Que se omite en la calificación si la falta es subsanable o insubsanable, según establece el artículo 65 de la Ley Hipotecaria. 4. Que deberá decretarse la suspensión de cualquier anotación sobre la finca hasta tanto recaiga resolución firme.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que según el principio de legitimación registral (artículos 38 y 1 de la Ley Hipotecaria), la esposa del demandado aparece, según el Registro, como titular de una mitad indivisa de la finca vendida sin que se haya dirigido la demanda contra el titular registral, según se desprende del título presentado, indicándose sólo que está casada en régimen de comunidad de bienes con el demandado. Que, por lo tanto, siendo titular de una mitad indivisa de la finca vendida tendría que ser demandada en el procedimiento, no bastando la notificación y como señaló la sentencia de 6 de junio de 1988. Por tanto, en este caso de copropiedad, como indicó la Resolución de 8 de marzo de 1950, es necesario demandar a todos los propietarios porque se presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular y se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales. Que en cuanto al principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 19 de enero de 1993), de no ser parte el titular registral en las actuaciones judiciales, surge, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, un obstáculo registral que debe ser señalado por el Registrador en la calificación. Que en lo referente al segundo defecto de la nota, se puede citar la Resolución de 6 de julio de 1993, entre otras. Que, por tanto, para poder inscribir la totalidad de la finca hay que demandar a los dos titulares registrales y su Señoría debe intervenir en representación de ambos.

## V

La Ilma. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Málaga informó: Que se notificó al cónyuge del demandado la existencia del procedimiento, a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, con fecha 7 de enero de 1992.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, desestimó el recurso gubernativo sin entrar a conocer el fondo del asunto, por haberse presentado ante el Presidente de la Audiencia Provincial de Málaga, y no ante la autoridad que corresponde, conforme al artículo 113 del Reglamento Hipotecario, y por haber llegado a dicha autoridad después de transcurrido el plazo de presentación de cuatro meses, pues el citado recurso tiene entrada en la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, el 12 de junio de 1997, siendo la nota de calificación de 20 de enero del mismo año.

## VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la calificación registral se practica el 20 de enero de 1997 y el 20 de mayo de 1994 (dentro de los cuatro meses, se interpone el recurso gubernativo). Que el Presidente del Tribunal Superior de Justicia el 14 de julio de 1997, resolvió admitir el recurso gubernativo en tiempo y forma. Que el Tribunal Constitucional tiene una amplia jurisprudencia sobre el acceso a los recursos como exigencia del derecho a la tutela judicial efectiva, citándose, entre otras, la sentencia de 22 de noviembre de 1993.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 1.514 y 1.533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, 108, 111 y 113 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 6 de septiembre de 1988.

1. Respecto de una finca adquirida por dos personas casadas entre sí «en régimen de comunidad de bienes» según el título adquisitivo, e inscrita a favor de los mismos «por mitades indivisas y con sujeción a su régimen económico matrimonial», se presenta escritura de venta judicial a favor de determinada entidad bancaria, en virtud de remate alcanzado en juicio ejecutivo seguido sólo contra uno de los cónyuges. El Registrador practica la inscripción en cuanto a la mitad indivisa del cónyuge ejecutado y la deniega en cuanto a la otra mitad por: 1.º «estar inscrita a favor de persona no demandada» y 2.º no intervenir su Señoría en nombre y representación de la misma». Se da la circunstancia de que se había anotado el embargo trabado sobre toda la finca en los autos seguidos, en virtud de mandamiento en el que constaba que «se había notificado la existencia del procedimiento al cónyuge del demandado a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario».

2. Contra la calificación referida, de 20 de enero de 1997, se formula recurso gubernativo por escrito fechado el 20 de mayo del mismo año y dirigido al Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Provincial de Málaga, y presentado ese mismo día en el Juzgado de Instrucción número 2 de Málaga. Dicho escrito fue remitido posteriormente al Tribunal Superior de Justicia de Granada, en donde tuvo entrada el 12 de junio del mismo año. Por auto del Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia, se desestima el recurso por haberse interpuesto fuera de plazo, y contra esta resolución se alza el comprador ante este Centro directivo.

3. Ciertamente, aunque en rigor tuviera razón del Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior, las características concurrentes en el caso (presentación en plazo pero ante órgano judicial distinto del previsto en el art. 113 del Reglamento Hipotecario) en conjunción con las evidentes razones de economía procesal, con la posibilidad de realizar una nueva presentación del documento que permitiría reiniciar la vía del recurso gubernativo (cfr. artículos 108 y 111 del Reglamento Hipotecario) y con la circunstancia de que el Registrador en su informe ha entrado a conocer del fondo del asunto, aconsejan abordar ahora el examen de los defectos impugnados, lo que por otra parte, no implica sino confirmar el criterio que para una hipótesis similar, siguiera este Centro Directivo en su resolución de 19 de mayo de 1999.

4. Siendo exigencia básica no sólo del sistema registral español sino del propio principio constitucional de tutela jurisdiccional de los derechos y de proscripción de la indefensión, la imposibilidad de inscribir o anotar un título que no aparezca otorgado por el titular registral o recaído en procedimiento judicial entablado contra él (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 1, 20, 38 de la Ley Hipotecaria), es consecuencia obligada la no inscripción total de la enajenación judicial de un bien que aparece inscrito en cuanto a una mitad indivisa a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento seguido, máxime si se tiene en cuenta que tampoco se ha acreditado que conforme al régimen económico-matrimonial de este cotitular, dicha cuota pueda serle ejecutada en procedimiento seguido sólo contra su consorte bastando únicamente con que se le notifique la existencia del procedimiento en curso.

5. Por lo demás, la alegación de que tal inscripción total debe ser posible toda vez que en su día se trabó y anotó el embargo sobre toda la finca, y que el Registrador está vinculado en su calificación por lo que resulte de los libros a su cargo, no puede ser estimada. Ciertamente, que el Juez no puede enajenar un bien del deudor que no haya sido previamente embargado, y que se ha afirmado por este Centro directivo que la traba confiere al Juez poderes de realización del embargo (cfr. Resolución de 6 de septiembre de 1988). Mas de aquí no se sigue que el embargo genere un derecho de realización que antes no existía y que se convierte en el fundamento exclusivo de la enajenación subsiguiente, de modo que estando anotado el embargo, gozaría de la presunción de exactitud y validez y ya no podría denegarse la inscripción del remate por vicios en la constitución de aquel.

Tanto el embargo como la posterior enajenación judicial del bien —que aquel prepara o posibilita— son actuaciones concatenadas a través de las cuales se desenvuelve judicialmente el principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor, y en él tiene su fundamento exclusivo, de modo que ambos presuponen para su validez la pertenencia del bien afecto al patrimonio del deudor en el momento de la traba (de ahí la posibilidad de la tercería de dominio hasta el momento de la enajenación); si tal presupuesto fallase, la enajenación judicial sería impugnabile, aun cuando le hubiere precedido el embargo (cfr. artículo 1.533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y aun cuando éste se hubiese anotado, no por ello podría aplicarse al rematante el concepto de tercero protegido por la fe pública registral. Por tanto, el Registrador debe valorar la concurrencia de ese presupuesto tanto al tiempo de decidir la anotación de la traba como al de inscribir el remate, sin que el juicio favorable que posibilitó la anotación, le vincule al tiempo de calificar la enajenación. Téngase en cuenta, además, que la práctica de una anotación eventualmente incorrecta, no menoscaba la presunción de existencia y pertenencia a tercero distinto del ejecutado, del derecho gravado por el embargo, —presunción que deriva de la respectiva inscripción (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria)—, así como el diferente alcance y transcendencia de uno y otro asiento.

6. En cuanto al segundo de los defectos impugnados, no puede ser mantenido; el juez no sustituye ni representa al deudor rebelde en la prestación de un consentimiento necesario para la perfección de una compraventa, sino que la enajenación forzosa del bien es el efecto de un acto de autoridad del juez en el desenvolvimiento de la responsabilidad patrimonial universal del deudor, desenvolvimiento que le compete en el ejercicio de su función jurisdiccional juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y que se produce al margen o con independencia de la voluntad del deudor—ejecutado, y así lo evidencia el propio legislador cuando en la reforma procesal del año 1992, declara la inscribibilidad del auto de aprobación

del remate sin necesidad de un adicional otorgamiento de un contrato de compraventa (cfr. artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el segundo de los defectos impugnados, confirmando en lo demás el auto apelado.

Madrid, 3 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

## 7559

*RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Algete, don Reinaldo Vázquez de Lapuerta, a inscribir una servidumbre y los Estatutos de la citada comunidad en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Roberto de Hoyos Mencía, en representación de la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Algete, don Reinaldo Vázquez de Lapuerta a inscribir una servidumbre y los Estatutos de la citada comunidad en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En escritura otorgada el día 22 de julio de 1970 ante el Notario de Madrid don Enrique Giménez-Arnau y Gran, la entidad «Fomento Inmobiliario y Urbanización, Sociedad Anónima», segrega de una finca de su propiedad 878 parcelas con el objeto de venderlas y formar una urbanización denominada «Ciudad Santo Domingo», con un sistema análogo al régimen de propiedad horizontal, estableciendo los Estatutos por los que había de regirse, una servidumbre en provecho de las parcelas en orden al uso y utilización de los servicios y elementos comunes de la urbanización (apartado 5.º del otorgamiento), inscribiéndose la segregación de las parcelas pero no la servidumbre ni los Estatutos por renuncia expresa del presentante del documento. En instancia inscrita el día 15 de julio de 1997 por don Emilio Tato Pla en representación de la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo», se solicita del Registrador de la Propiedad la inscripción completa de la escritura de segregación.

#### II

Presentada copia de la escritura de 22 de julio de 1970 en unión de la instancia suscrita el día 15 de julio de 1997 en el Registro de la Propiedad de Algete, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada a las once horas del día de hoy, segunda copia de la escritura otorgada en Madrid el día 22 de julio de 1970 ante el Notario don Enrique G. Arnau y Gran, número 4.391 de su protocolo: No se practica inscripción alguna. En cuanto a otorgan 1.º y 2.º por estar ya inscritos en virtud de primera copia presentada a las once horas del día 23 de abril de 1971. No obstante el otorgan 10 por instancia suscrita en Madrid para Alcalá de Henares por don José Luis Kosmos Figueroa el 11 de mayo de 1971 expresamente se solicitó la no inscripción de los Estatutos ni de los estipulados en el apartado 5.º de la parte dispositiva. Respecto a estas operaciones se deniega la inscripción. La servidumbre bien por estar declarada y sin constituir como se estimó en 1971 y que realmente forma parte del régimen estatutario, bien por faltar el consentimiento de los titulares de los predios dominantes a los que además de derechos, cuya aceptación también es necesaria, no sólo porque para adquirir un derecho se necesita el consentimiento de los adquirentes sino también les atribuye obligaciones y establece el reparto entre ellos de las cargas. Los Estatutos de la comunidad de propietarios de «Ciudad Santo Domingo»: 1) Por no ser éste el Registro adecuado tanto si se trata de una sociedad civil con personalidad jurídica como dice el artículo 6.º de los mismos, como si se trata de una entidad urbanística como puede deducirse de otros artículos (vía de apremio, remisiones a legislación urbanística). 2) Si se conceptuase como un régimen de propiedad análogo al de propiedad horizontal (urbanización, servicios esenciales, elementos comunes y privados, integración obligatoria, subrogación, cuotas...) no puede inscribirse sin el consentimiento unánime de todos

los afectados, las parcelas están prácticamente todas inscritas a nombre de terceros (artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria). Contra esta calificación cabe recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de cuatro meses. Algete, a 2 de febrero de 1998. El Registrador». Firma ilegible.

#### III

El Procurador de los Tribunales, don Roberto de Hoyos Mencía, en representación de la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo» interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que los Estatutos de la comunidad son parte inseparable de la escritura de segregación, confirman la vida social de los comuneros e instituyen derechos reales. Como se desprende de numerosos artículos de los mencionados Estatutos. Dichos preceptos contienen reglas que afectan al contenido y ejercicio del núcleo de la propiedad misma de todos los comuneros de la urbanización, tanto de su dominio privativo como en relación con los bienes y derechos de propiedad colectiva de la urbanización, siendo un hecho doctrinal y jurisprudencialmente aceptado al aplicar a las urbanizaciones de carácter privado la técnica de la propiedad horizontal «tumbada» de la Ley de 21 de julio de 1960, y este tipo de urbanizaciones privadas constituyen una unidad orgánica que no se pierde por el hecho de que sucesivamente se vayan formando parcelas con el carácter de fincas independientes y sobre las que se establecen no sólo derechos y obligaciones frente a los elementos comunes (viales, servicios...) sino también auténticas servidumbres en que cada parcela es predio dominante y predio sirviente simultáneamente bajo estas condiciones el acceso registral de estas situaciones es esencial para la publicidad y seguridad jurídica del tráfico civil y patrimonial. Por lo demás, la constatación registral de los Estatutos en estas urbanizaciones se ha convertido en una cláusula de estilo, dando con ello publicidad registral no sólo a las relaciones entre comuneros, sino también con respecto a terceros adquirentes o contratantes. Abundando en esta dirección, y en lo que a la comunidad de propietarios «Ciudad Santo Domingo» se refiere, la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1985 ha reconocido el carácter de tal entidad a esa sociedad civil. Que en cuanto a la necesidad de consentimiento de todos los propietarios para practicar la inscripción solicitada, hay que tener en cuenta que una de las preocupaciones fundamentales de la legislación hipotecaria ha sido la de perseguir la mayor exactitud en los libros del Registro de la Propiedad, de modo que éstos reflejen en todo momento la verdadera situación de los inmuebles y de los derechos reales que les afecten. Los Estatutos de la comunidad «Ciudad Santo Domingo» forman parte del título constitutivo de la propiedad horizontal en que ésta se organiza, y una vez inscritos dan publicidad a las relaciones entre comuneros y afectan a terceros adquirentes, de ahí la necesidad de la concordancia del Registro con la realidad jurídica, porque de prescindirse de esa publicidad, la seguridad jurídica, como principio jurídico-constitucional se resentiría hasta el extremo de convertir la relación entre comuneros o de terceros con éstos y con la comunidad en una simple apariencia de hecho, de manera que la inscripción de los Estatutos no perjudica los derechos de terceros, sino que les favorecería porque así les permitiría conocer la auténtica situación jurídico-urbanística de la comunidad. No puede mantenerse sin más que la inscripción sólo podría realizarse con el consentimiento unánime de todos los afectados, ya que ello resultaría imposible al tratarse de una urbanización donde los títulos de propiedad son cerca del millar, de ahí que haya de acudirse a los procedimientos previsto por la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario para subsanar estas discrepancias entre Registro y realidad material (artículos 198, 39 y 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y 314 a 335 y 595 del Reglamento Hipotecario).

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que estamos ante un supuesto de inexactitud registral del artículo 39 de la Ley Hipotecaria y para cuya rectificación el recurrente volvió a presentar otra copia de la escritura para que se tomara razón de ella en el Registro por la vía del artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria, pero el propio precepto señala que dicha toma de razón se hará si «hubiera lugar a ello» y en el presente caso no procede por aplicación de los principios de prioridad y tracto sucesivo (artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria). Desde 1971 hasta la fecha se han inscrito varias miles de titularidades que impiden el acceso del título cronológicamente anterior. En muchos de los títulos de los adquirentes se arrastró el sometimiento a los Estatutos, pero en otro no, por lo que habrá de denegar la inscripción solicitada conforme al artículo 20.2 de la Ley Hipotecaria. Que el propio artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece que «en los casos en que haya de solicitarse