

## III

La Procuradora de los Tribunales, doña Carmen Simón-Altuna Moreno, en nombre de la entidad «El Haya Servicios, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que en el presente caso se cumplen los requisitos exigidos por los artículos 205.1 y 298.1 de la Ley y Reglamento Hipotecario, respectivamente, para poder inmatricular.

Que no se dan los presupuestos de los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario para alegar duda acerca de la identidad de la finca, ya que no existe asiento contradictorio de dominio o posesión de la finca, ni certificación expedida en contradicción con asiento alguno no cancelado ni la finca objeto de inmatriculación se halla inscrita en el Registro, ya que la referenciada por el Sr. Registrador corresponde a otra posible con distinta cabida, distintos linderos y resultante de una presunta agrupación de fincas cuya realidad fáctica no coincide con la finca cuestionada.

## IV

La Registradora de la Propiedad accidental de Castro Urdiales, doña Marta González San Miguel, en defensa de la nota, informó: Que por lo que se refiere a la certificación catastral, ésta no es la certificación literal y gráfica que a los efectos de inmatriculación exige el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, ya que en ella no constan los linderos, y los plasmados en la escritura obedecen aparentemente a una simple manifestación de los otorgantes.

Que en cuanto a la alegación del recurrente de que no existe contradicción con asiento alguno no cancelado y de que la otra finca (la registral 35.045) no coincide en cabida, extensión ni linderos con la finca cuya inmatriculación se pretende, difícilmente puede coincidir porque tal finca registral es el resultado de una agrupación de varias fincas, entre las que se encuentra la registral 9.019, y ocupando esta última, además de otras parcelas, la ahora cuestionada, y hay que tener en cuenta que hay doble inmatriculación no sólo cuando las fincas son idénticas sino también cuando una de ellas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto de otra (Resolución de 9 de mayo de 1961).

Que al suspender el asiento solicitado no se ha hecho más que cumplir con el deber que imponen los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario y que la Resolución de 7 de marzo de 1994, para un supuesto análogo de doble inmatriculación, señala que la decisión sobre si procede o no la inscripción solicitada no puede ser resuelta por el mecanismo del recurso gubernativo, sino que debe ser planteado por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido, tal y como preceptúan los artículos mencionados.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria desestimó el recurso y confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe emitido y especialmente en que el supuesto debatido es una cuestión de hecho que debe ser planteado por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido conforme a los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

## VI

El recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que la actuación del Registrador vulnera la solución que se deduce a contrario del artículo 53.1, párrafo segundo, de la Ley 13/1996, aplicable a los bienes inmuebles rústicos a partir del día 1 de enero de 1998 (disposición transitoria octava), en el cual se establece que aún cuando considere el Registrador que la referencia catastral que resulte de los documentos aportados por el interesado pueda no coincidir con el inmueble objeto del asiento (y evidentemente así ocurre cuando la misma se repite en dos inmuebles), lo comunique al Catastro, sin provocar un cierre del Registro, al establecer que pueda hacer constar la referencia en el asiento por nota marginal cuando el mismo hubiera sido ya practicado.

Que el Registrador no indica en su nota la fecha del asiento que impide la práctica de la inmatriculación solicitada, dato importante, pues el mismo puede verse afectado por la suspensión de efectos frente a terceros del apartado 2 del artículo 53 de la Ley citada, si a la entrada en vigor de la misma no hubiere transcurrido desde su fecha el plazo señalado.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53.seis de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, así como la Resolución de 7 de marzo de 1994.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si es o no procedente la inadmisión del recurso gubernativo cuando la calificación del Registrador que ha sido recurrida se limita a suspender la inmatriculación, que en virtud de título público había sido solicitada, por existir dudas acerca de la identidad de la finca, toda vez que algunos de los datos catastrales que se aportan de la finca que se pretende inmatricular ya aparecen relacionados con una finca inscrita, posteriormente agrupada a otras.

2. Las dudas que al Registrador le surjan acerca de la identidad de la finca cuando se trata de inmatricularla es una concreta cuestión de hecho que no puede ser decidida mediante recurso gubernativo, sino que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de primera instancia del partido, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado que debe confirmarse el auto apelado que resuelve inadmitir el recurso interpuesto.

Madrid, 24 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**11787** *RESOLUCIÓN de 27 abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Rafael García-Valdecasas Ruiz, en nombre del «Banco de Santander, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaira, don Juan Escudero Ruiz, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Rafael García-Valdecasas Ruiz, en nombre del «Banco de Santander, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaira, don Juan Escudero Ruiz, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

## I

En juicio ejecutivo tramitado con el número 296/1995 en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcalá de Guadaira, a instancias del «Banco Santander, Sociedad Anónima», contra don José F. A., sobre reclamación de cantidad, se decretó anotación preventiva de embargo sobre la mitad indivisa de la finca registral número 1897 del Registro de la Propiedad de dicha localidad, dirigiéndose mandamiento al Registrador de la Propiedad, el cual fue expedido con fecha 27 de junio de 1996.

## II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira fue calificado con la siguiente nota: «No se practica la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente mandamiento por el defecto de aparecer dividida horizontalmente la finca embargada, en cuatro nuevas e independientes. Alcalá de Guadaira, 19 de septiembre de 1996.—El Registrador.—Firma ilegible».

## III

El Procurador de los Tribunales, don Rafael García-Valdecasas Ruiz, en representación del «Banco Santander, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que, solicitadas notas simples informativas de las cuatro fincas registrales nacidas como consecuencia de la división horizontal de la anterior (números 32.976, 32.978, 32.980 y 32.982), se ha informado de que, con fecha 20 de septiembre de 1996, al día siguiente de denegarse la anotación de embargo, el demandado procedió a la venta de la mitad indivisa que poseía sobre

las cuatro fincas surgidas. 2. Que se considera que la denegación de la anotación preventiva de embargo, no es ajustada a derecho ni a los más puros principios de lógica y justicia, ya que el señor Registrador no tiene en consideración que, embargado el todo, debe entenderse embargada la parte que de él deviene. Que debió decretarse la «suspensión de la anotación», otorgándose la posibilidad de haber subsanado nuestra ignorancia en plazo legal, lo que a estas alturas deviene imposible. 3. Que, al tratarse de una cuestión de pura lógica, es lo cierto que aparece muy poco debatida tanto en la jurisprudencia como en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. No obstante, hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1988. Que, en el caso presente, de acuerdo con lo declarado en dicha sentencia, aunque el embargo se practicara con posterioridad a la división horizontal, la premisa de no desaparición de la finca matriz y el hecho de permanecer a nombre del demandado (en su proporción indivisa) las nacidas por esta fracción legal aconsejaban la suspensión de la anotación para su subsanación, extendiendo el embargo a las nuevas fincas registrales, toda vez que el embargo de cuota indivisa no impide la disposición de la cuota de cada partícipe, como también acertadamente recoge la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de junio de 1994. Que es obvio que así sea, pues de seguirse el criterio estricto del Registrador, bastaría con «hacer desaparecer» las fincas objeto de embargo para imposibilitar las anotaciones preventivas de los embargos que se hubieran practicado y aún no estuviesen inscritos. Que el Registrador ha de tender a la plena coincidencia entre la realidad efectiva y la registral, pues no puede olvidar que «el embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta legalmente, con independencia de su anotación en el Registro oportuno, y la anotación no puede condicionar su existencia ni tener respecto de ella un valor constitutivo», según señala la Resolución de 12 de junio de 1989, conforme además a las sentencias del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 1965, 19 de abril de 1971, 27 de julio de 1977, 4 de abril de 1980 y 24 de noviembre de 1986, entre otras. Que se considera que concurre mala fe del titular registral, según el razonamiento de la Audiencia Territorial de Valladolid, en sentencia de 3 de enero de 1987. Que dicho pronunciamiento aclara la validez y eficacia del embargo trabado sobre el inmueble en su conjunto y el perfecto conocimiento que de ello tenía el titular registral por haberse entendido con él personalmente la diligencia. Que, es por ello, que practicada la división horizontal, y permaneciendo las nuevas fincas en su propiedad, debió haber hecho constar el embargo y, al no hacerlo así, su actuar de mala fe no puede perjudicar al demandante, y tan solo procede para restituir el bien jurídico perturbado, extender el embargo a las nuevas fincas con efectos desde la fecha de la calificación recurrida.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que, al presentarse en el Registro de la Propiedad el mandamiento de embargo para practicar la correspondiente anotación preventiva sobre la mitad indivisa de la finca objeto del mismo, la finca ha sido dividida horizontalmente y ha dado lugar a la creación de cuatro nuevas fincas distintas a las que se describen en el mandamiento, y que han sido objeto de ventas posteriores. Que es bien sabido, que la descripción de la finca (artículos 72.1 de la Ley Hipotecaria y 166 del Reglamento Hipotecario) es fundamental para la práctica del asiento de anotación ordenado, materia esta que es de estricta calificación. La Resolución de 13 de junio de 1952 destaca la trascendencia que tiene la perfecta identificación de la finca sobre la que ha de recaer la anotación. Que, en definitiva, se trata de la aplicación del principio de legalidad que tiene su apoyo en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y que da lugar a la distinción entre faltas subsanables e insubsanables. Que la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 1988 contempla un supuesto distinto al que es objeto de este recurso. Que de la finca embargada, en la fecha de presentación y calificación del mandamiento, quedan solamente como antecedentes de la misma, los elementos comunes, que de conformidad con el artículo 396 del Código Civil, y teniendo en cuenta además el 3.6) de la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, son inembargables separadamente de la parte privativa de la que son anejo. Que, de otro lado, hay que dejar al margen de la cuestión la buena o mala fe, que en modo alguno es apreciable en el marco del recurso gubernativo, ya que es materia exclusiva de los Tribunales de Justicia (Resoluciones de 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985 y 31 de diciembre de 1986). Que se calificó el defecto como insubsanable, ya que el procedimiento se inició contra una concreta y determinada finca registral y, al decretarse la anotación en el Registro, figuran cuatro fincas distintas que no aparecen recogidas ni, por tanto, descritas en el mandamiento calificado.

## V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcalá de Guadaíra informó de que coincide con lo dictaminado por el Registrador de la Propiedad. Cuando el embargo se dictaminó, la finca ya estaba dividida horizontalmente. Que el ejecutante tenía a su disposición el Registro para indagar sobre la realidad registral y, pudiendo recabar información, no puede ignorar ahora, en virtud de los principios de legalidad y de especialidad, cuál es la constatación de la finca en el Registro, sin perjuicio de acciones contra el embargo por los cauces que la Ley brinda para ello.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla revocó la nota del Registrador fundándose: Que, en el caso presente, no concurre un problema de perfecta identificación de la finca, pues la descripción que figura en el mandamiento judicial resulta idónea a los efectos registrales, no siendo de aplicación la Resolución de 13 de junio de 1952. Que resulta indiferente la buena o mala fe del deudor embargado; de ahí que no pueda tenerse en cuenta la doctrina invocada en la Sentencia de la Audiencia Territorial de Valladolid. Que, acotada así la cuestión, si se parte del dato incontestable de que la anotación refleja registralmente un embargo sobre una determinada finca, difícilmente puede extenderse la misma cuando dicha finca ha dejado de existir registralmente. Que esto nada tiene que ver con la validez del embargo, que no se discute en modo alguno. Que, por lo demás, no es éste el supuesto recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1988. Que, no obstante lo anterior, considerando las circunstancias concurrentes en el caso, consistentes básicamente en que las fincas resultantes de la división horizontal integran todas ellas el inmueble embargado, y pertenecen al mismo titular, el deudor, el defecto habría de considerarse como subsanable, a efectos de haber podido acordar nuevo embargo y expedir el mandamiento correspondiente.

## VII

El Registrador de la Propiedad interino apeló el auto presidencial manteniendo los fundamentos de derecho y argumentos del calificador de la nota recurrida.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 334.10 y 399 del Código Civil; 1.447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 9.1 y 7, 17, 21 y 24, 40, 73, 82, 119, 220 de la Ley Hipotecaria, y 218 del Reglamento Hipotecario.

1. Presentado en el Registro el 28 de junio de 1996 mandamiento ordenando la anotación preventiva del embargo trabado sobre una mitad indivisa de determinada finca registral, el Registrador deniega su despacho el 19 de septiembre de 1996 porque dicha finca aparece registralmente dividida horizontalmente en cuatro nuevas e independientes. Contra dicha calificación se alza el embargante quien estima que al estar estas cuatro fincas nuevas inscritas en cuanto a una mitad indivisa a favor del ejecutado, procede y así lo solicita, «se dicte o resolución por la que se ordene al Registrador dar cumplimiento a dicho mandamiento, extendiendo el embargo sobre las fincas registrales resultantes de la división horizontal de la reseñada en el mandamiento, con efectos desde la fecha de la calificación recurrida, o, subsidiariamente, ordene convertir dicha calificación en otra de suspensión, y concederse a este parte plazo legal para su subsanación, para que surta efectos desde la misma fecha antes indicada...» Debe destacarse que, caducado el asiento de presentación de este mandamiento, y se inscribió la venta de las cuatro fincas antedichas y que, al tiempo del embargo cuestionado (7 de noviembre de 1995), ya se había otorgado e inscrito la división horizontal.

2. Ciertamente el título en cuya virtud se solicitó una anotación ha de expresar todas las circunstancias que este asiento debe contener (cfr. artículos 21 y 73 de la Ley Hipotecaria) y entre ellas, lógicamente, la identificación de los bienes sobre las que aquélla ha de recaer (cfr. artículos 9.1 y 7 Ley Hipotecaria). Y también lo es, como regla general, que dividida una finca en varias nuevas e independientes, aquélla ha dejado de existir jurídicamente (sin perjuicio de las particularidades del supuesto específico de división horizontal de un edificio, —cfr. especialmente, artículo 218 del Reglamento Hipotecario—). Ahora bien, si se tiene en cuenta la aplicación del principio de subrogación real recogido en el artículo 399 Código Civil, en cuanto que la parte material que en la división de la cosa común se adjudica a un copropietario ocupa la posición jurídica

de la cuota respectiva, no podrá rechazarse la anotación del embargo sobre esa porción material adjudicada al antiguo condominio so pretexto de que el mandamiento identifique al objeto de la traba tal como era antes de la división, máxime si se tiene en cuenta la idéntica naturaleza inmobiliaria de uno y otro (cfr. artículo 334.10 Código Civil en relación con lo previsto en el artículo 1.447 Ley de Enjuiciamiento Civil).

3. Por lo demás habiendo caducado el asiento de presentación del citado mandamiento, no cabe que por esta Dirección General, en vía de recurso gubernativo, se ordene la práctica de la anotación con la fecha del asiento caducado; dicha caducidad opera *ex lege* (cfr. artículos 17 y 119 de la Ley Hipotecaria) y la anotación sólo podría practicarse con la fecha del nuevo asiento de presentación que en su caso se practique (cfr. artículo 24 de la Ley Hipotecaria), y ello siempre que no se hayan inscrito o anotado derechos incompatibles con el embargo, los cuales quedarían bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y que no podrían ser rectificadas sin el consentimiento de los titulares respectivos o sin la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo contra ellos entablado (cfr. artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Madrid, 27 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**11788** *RESOLUCIÓN de 4 de mayo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Soria número 1 don Ángel Valero Fernández-Reyes a cancelar una inscripción de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Mercedes San Miguel Bartolomé, en nombre del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Soria número 1 don Ángel Valero Fernández-Reyes, a cancelar una inscripción de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

### I

En el procedimiento abreviado número 142/1996, seguido ante el Juzgado de lo penal de Soria y su Provincia, por delito de alzamiento de bienes contra determinadas personas, a instancia del Ministerio Fiscal y por el «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», se dictó sentencia en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Soria, con fecha 26 de diciembre de 1996, en la que entre otros pronunciamientos se decreta la nulidad de la compraventa, formalizada en escritura pública de fecha 10 de febrero de 1993 y la expedición de los mandamientos correspondientes al Registro de la Propiedad de Soria n.º 1 para que proceda a la cancelación de la inscripción de la finca registral número 2.752 a favor de los adquirentes.

### II

Presentado en el citado Registro de la Propiedad el correspondiente mandamiento judicial, expedido con fecha de 4 de junio de 1997, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la cancelación ordenada en el adjunto mandamiento, por el defecto subsanable de no constar que las esposas de los demandados (titulares registrales de la finca al ser ésta ganancial) han sido parte en el procedimiento, es decir, que han sido oídas o al menos citadas personalmente (artículo 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución 15 de marzo de 1994). Soria, 8 de agosto de 1997. El Registrador. Firma ilegible». Vuelto a presentar el referido mandamiento fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el mandamiento junto con un oficio en que se hace constar que las esposas de los demandados «han sido notificadas en legal forma del acuerdo cancelatorio» y costando en el Registro un escrito de las mismas indicando que éste tuvo lugar después de la sentencia, se ratifica la anterior nota, pues para poder

anular un asiento registral, es necesario el consentimiento del titular o Resolución judicial en que la demanda se dirija contra el mismo (y las esposas lo son al ser el bien ganancial), siendo necesario que haya sido oído en el procedimiento, no bastando la comunicación «a posteriori» de la resolución judicial (principio de tutela judicial del artículo 24 de la Constitución Española, artículos 38, 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de agosto de 1983 y 15 de marzo de 1994, entre otras). Soria, a 17 de octubre de 1997. El Registrador. Firma ilegible».

### III

La Procuradora de los Tribunales, doña Mercedes San Miguel Bartolomé, en representación del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que hay que observar que el mandamiento calificado no se ha librado dentro de un proceso civil, sino como consecuencia de un procedimiento abreviado en persecución de unos hechos delictivos contra los adquirentes de un bien inmueble por delito de alzamiento de bienes, y en la Sentencia recaída, además de condenar a los autores, declara la nulidad de la compraventa realizada y de esa forma se expresa en el mandamiento judicial. 2.º Que la nulidad del acto jurídico impugnado se ha dirigido contra las personas que intervinieron en el mismo y, de esta forma, ha quedado fuera de la impugnación los negocios jurídicos posteriores en los que actuaron terceras personas, a las que por ser consideradas de buena fe, se excluyeron de tal procedimiento. 3.º Que conforme a lo establecido en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en el presente caso se ha producido una sentencia condenatoria de todas las partes que figuraron como adquirentes de la finca, entendiéndose el señor Registrador que las esposas de éstos, debieron también haber sido traídas a tal juicio final. Para ello se basa en la Resolución de 15 de marzo de 1994, cuyo supuesto es diferente al aquí cuestionado. 4.º Que, en definitiva, la ejecución de una sentencia de la Audiencia Provincial dictada en proceso penal contra todos los que han actuado en la adquisición de una finca de manera fraudulenta, que dispone textualmente que dicho contrato es ilícito y que deben rectificarse los asientos del Registro que afectan únicamente a dicho título, no se considera suficiente por el señor Registrador porque parece pretender una actuación más positiva contra las esposas de los encartados, que no intervinieron en la adquisición y que, a tales efectos no pueden ser consideradas como terceras. Que dicha resolución no afecta al resto de los títulos registrales posteriores que no han sido impugnados, en virtud de lo dispuesto en el último apartado del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que la cuestión central de este recurso es dilucidar si en un procedimiento penal de alzamiento de bienes por una compraventa en que intervinieron como compradores sólo los maridos contra los que se dirigió la querrela, es necesaria o no la citación a las mujeres, las cuales por aplicación de las normas del Código Civil, adquirieron también la propiedad de la finca en cuestión. Que al tener el procedimiento de alzamiento de bienes una parte civil que puede implicar la declaración de nulidad de un título de adquisición y del correspondiente asiento registral, el principio de legitimación pasiva exige la citación también de todas aquellas otras personas a las que dichos pronunciamientos pudieran afectar. Que en aplicación de este principio general está lo que proclama el artículo 24 de la Constitución Española y lo que dispone el artículo 40-d de la Ley Hipotecaria, confirmando el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales los artículos 1, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria. 2.º Que no cabe duda que las esposas de los condenados tienen unos derechos garantizados por la inscripción registral, ya que la finca está inscrita a favor de los mismos para su sociedad de gananciales, y ello en aplicación del artículo 93-4 del Reglamento Hipotecario. Este artículo es una transcripción registral del artículo 1.347.3 del Código Civil, que a su vez tiene como consecuencia que para disponer de esos bienes sea necesario el consentimiento de ambos cónyuges (artículos 1375 y 1377 del Código Civil y 93-4 del Reglamento Hipotecario) y, en consecuencia, lo mismo será necesario demandar a la esposa para exigir judicialmente la resolución o nulidad del contrato de compraventa. Que el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario exige para un supuesto similar al del recurso, que se notifique el embargo al cónyuge no deudor para que pueda defender sus derechos y, en su caso, acogerse a lo dispuesto en el artículo 1373 del Código Civil. 3.º Que la Dirección General viene consagrando el criterio de necesaria notificación del procedimiento a todos los titulares registrales en numerosas resoluciones como las de 28 de febrero de 1977, 23 de agosto de 1983, 11 de enero de 1993,