

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9372** *Resolución de 28 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 16 a practicar una anotación de demanda.*

En el recurso interpuesto por doña P. T. C., abogada, en nombre y representación de la entidad «Manta Ray 18, SL», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 16, don José Luis Ramírez López, a practicar una anotación de demanda.

#### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid se tramitó procedimiento ordinario en el que, en pieza de medidas cautelares número 1117/2019-001, se dictó auto, de fecha 14 de noviembre de 2019, por el que se acordaba la correspondiente anotación de demanda sobre una serie de fincas registrales propiedad de las sociedades demandadas. La demanda tenía por objeto la petición de que se declarasen resueltos una serie de contratos de compraventa celebrados entre la actora y las demandadas por incumplimiento de éstas, y que se las condenase al pago del duplo de la cantidad entregada en su día en concepto de arras, más los intereses legales y las costas. El juez, según resultaba de la fundamentación del auto que accedía a la adopción de la medida cautelar, justificaba su decisión atendiendo a la situación de poca solvencia económica de las sociedades demandadas, tal y como se deducía de los depósitos de cuentas que constaban en el Registro Mercantil.

II

Presentado mandamiento librado por doña M. C. V. B., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de entrada 10974/2019  
Asiento 2682/99

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, devuelto para su despacho el diez de febrero de dos mil veinte, ha resuelto suspender su anotación en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Madrid número Dieciséis a su cargo en base a los siguientes:

Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria.

Hechos:

Con fecha 12 de diciembre de 2019, bajo el asiento 2682 del diario 99, se ha presentado en este Registro Mandamiento por duplicado expedido en Madrid el 2 de diciembre de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 33 de Madrid, acompañado de testimonio expedido el 3 de diciembre de 2019 por la Letrada de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, comprensivo del escrito de fecha 14 de octubre de 2019, donde la parte demandante Manta Ray 18 S.L. suplica al Juzgado que declare resueltos

los contratos de compraventa suscritos con fecha 15 de enero de 2019 por incumplimiento de los vendedores y demandados Grupo Adler Ameise SL, Gagi Real Estate SL, Maximun Real Estate SL, Yield Real Estate SL y Brulemar Real Estate SL, y los condene a abonar a la sociedad demandante el duplo de la cantidad entregada en su día en concepto de arras por importe de 667.049,94 euros, más los intereses legales correspondientes y las costas del juicio, solicitando de dicho Juzgado la anotación preventiva de demanda o embargo preventivo, sobre las fincas 59.943, 59.944, 129.971, 129.972, 129.973, 129.974 y 129.975, sitas en calle (...), todas ellas propiedad de Brulemar Real Estate SL, únicas de las inventariadas que pertenecen a la demarcación de este Registro. Y en base a dicho escrito, el Juzgado accede a la medida cautelar solicitada, dictando el mandamiento antes indicado, donde se ordena la anotación preventiva de la demanda frente a las sociedades demandadas, sobre diversas fincas, siete de ellas radicantes en la demarcación de este Registro, y que han quedado expresadas anteriormente.

Dichos documentos fueron retirados y reingresados posteriormente el día 10 de febrero de 2020, junto con diligencia de presentación telemática del Impuesto correspondiente ante el Organismo Tributario competente, cuya autenticidad y veracidad ha sido comprobada por este Registro.

#### Fundamentos de Derecho:

El artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción de aquella, actos, contratos o resoluciones judiciales que suponga una modificación jurídico real. Por ello el artículo 42 de la Ley Hipotecaria admite la anotación preventiva a favor del que demande "en juicio de propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real".

La doctrina y jurisprudencia ha ampliado el ámbito de las anotaciones de demanda admitiendo no solo las acciones reales sino también las personales que puedan producir una modificación del contenido del Registro.

En el caso que nos ocupa, la demanda de reclamación de cantidad no puede producir una alteración registral, y por ello el artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que la medida cautelar adecuada será la del "embargo preventivo para asegurar la ejecución de sentencias de condena a la entrega de cantidad de dinero".

Resolución de 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General del Registro y Notariado en sus Fundamentos Segundo y Cuarto dice:

Segundo. Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, aunque el ámbito de la anotación preventiva de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica, dicho ámbito sólo podrá extenderse hasta abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral.

Cuarto. Por tanto, siendo una mera reclamación de deuda, solo podrá provocar una anotación preventiva si, en fase de ejecución, se decreta el embargo, o si, como medida cautelar, se ordena una limitación de las facultades dispositivas del titular de la finca, o se acuerda el embargo preventivo.

A la vista de lo expuesto he resuelto se suspende [sic] porque la acción ejercitada carece de transcendencia real.

Madrid, 26 de febrero de 2020 (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador). El registrador

El defecto se califica de insubsanable».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. T. C., abogada, en nombre y representación de la entidad «Manta Ray 18, S.L.», interpuso recurso el día 2 de junio de 2020 atendiendo a los siguientes argumentos:

## «Alegaciones

### Primera. (...)

Tercera. El Juzgado de Primera Instancia n.º 33 de Madrid fundamenta en su auto judicial n.º 581/2019 la idoneidad de esta medida cautelar en:

#### 1. Ser más beneficiosa para la parte demandante ya que:

– Es una medida que suspende de forma relativa el juego de la fe pública registral, pues el titular del bien o el derecho puede seguir transmitiendo. Como recogen las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), la anotación es una limitación específica de la facultad de disponer que, si bien permite el tráfico jurídico del objeto registrable afectado, ello es sin perjuicio del derecho del anotante.

– En la mayoría de los casos esta medida resultará escasamente trascendente para el titular del bien a que se refiere, al resaltar su aspecto meramente publicitario frente a terceros, que en ningún caso priva a la parte de sus derechos dominicales con relación al bien sobre el que recaía la anotación, mientras que aportaría notables ventajas en relación a la plena efectividad de la sentencia.

#### 2. Ser la medida adecuada para garantizar la tutela judicial efectiva en caso de una sentencia estimatoria ya que se ha acreditado que dichas fincas constituyen el único activo con el que pueden responder en el futuro.

En definitiva, se fundamenta por qué esta medida resulta adecuada y menos gravosa o perjudicial para el demandado, de conformidad con el artículo 726 de la LEC y la jurisprudencia y doctrina asociada al mismo, así como su trascendencia real pese a ser una acción personal.

En la resolución de 8 de julio de 2006, citada por el Sr. Registrador, se deniega la anotación preventiva de demanda con fundamento en que "es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la anotación de demanda solamente puede abarcar a aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración registral".

En el auto que acuerda la medida cautelar el juzgado estima que una sentencia favorable a nuestros intereses sí va a producir una alteración registral ya que existe una presunción de que van a transmitir estas fincas durante la pendencia del proceso al ser el único activo con el que pueden responder.

En el mismo sentido, la resolución de 20 de noviembre de 2006 citada por el Sr. Registrador: "Conforme a la interpretación que este Centro Directivo ha realizado reiteradamente, el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria permite que sean anotadas en el Registro de la Propiedad no sólo las demandas en que se ejercita una acción real, sino también aquellas otras mediante las que se persigue la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleve aparejada una mutación jurídico-real inmobiliaria."

El Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), desde su Sentencia 18 febrero 1985, citando las Resoluciones de la DGRN 13 de febrero de 1929 y 9 de agosto de 1943 de 9 de febrero de 1987 y 18 de mayo de 1987, ha declarado que en el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria se hallan comprendidas tanto las demandas fundadas sobre una acción real como las que se apoyan en un título que se refiera directamente a las fincas o derechos inscritos e implique una verdadera e inmediata vocación a los mismos, permitiéndose, no solo la anotación de las acciones reales, sino que también se ha concedido la facultad de anotar a los que fundan sus reclamaciones en acciones personales con trascendencia en el Registro.

En su sentencia núm. 1347/2007 de 12 diciembre, ha declarado que las anotaciones preventivas de demanda amparan el derecho que se ejercita, publican una posible causa de rescisión o resolución, y, cuando menos, aseguran al demandante la efectividad de la sentencia que en su día se dicte, porque lo contrario equivaldría a hacer ilusoria la acción ejercitada e inútil la garantía adoptada.

Las audiencias provinciales igualmente han admitido esta medida pese a no tratarse de acciones reales. La Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.ª) en su auto núm. 313/2018, de 27 de diciembre, en un supuesto de reclamación de unas arras entregadas y no devueltas, admite que pueda adoptarse como medida cautelar la anotación preventiva de demanda al afirmar que el hecho de que no se reclame una acción real no impide la adopción de esta medida pues, "tratándose de una medida homogénea, de publicidad negativa, ex Art.32 L.H. que no causa innovación, sino mantenimiento del status quo ex ante, llegaremos a la conclusión de que es procedente el otorgamiento de la medida cautelar."

En el mismo sentido la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12.ª), en su auto núm. 737/2012 de 22 noviembre, que señala: "...Sin embargo, la práctica judicial, amparada por las Resoluciones de la DGRN, ha conferido una amplitud notable a los supuestos en que procede la anotación preventiva de demanda, yendo mucho más allá de los supuestos en que se ejercitan acciones de propiedad o pretensiones que afecten al nacimiento, desarrollo o extinción de derechos reales inmobiliarios.

Por vía interpretativa se ha obtenido toda la virtualidad que la anotación preventiva de demanda puede ofrecer, pues, como dice la RDGRN de 28 de abril del 2.002, el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria «ha de interpretarse en el sentido de entender incluidas en su ámbito de aplicación todas aquellas demandas que, de prosperar, producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro pública», con lo que se ha reconocido 'la facultad de anotar a los que fundaran sus reclamaciones judiciales en una acción personal y aun a los titulares de una vocación o jus ad rem, siempre que se trate de obtener una inscripción definitiva» con la sentencia que se pretende (RDGRN 9 de agosto de 1.943). A este criterio amplio y flexible responde la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando permite adoptar como medida cautelar la anotación de demanda "cuando ésta se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos", con lo que pone el acento en la relación de causalidad registra (entre la pretensión y la mutación del Registro, lo que tanto equivale a remitirse a la nota de la homogeneidad de la medida (artículo 726.1. 1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil)."

La Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 19.ª), en su auto núm. 109/2017 de 25 mayo, AC 2017\991, justifica la adopción de esta medida en acciones personales con trascendencia real al señalar: "La anotación preventiva de demanda, según los preceptos hipotecarios antes reseñados, se configura como un asiento en el Registro, de eficacia temporal limitada al tiempo del proceso judicial, relativo a derechos no inscribibles, que tiende a garantizar el ejercicio de una acción y a evitar la inutilidad del fallo, haciendo posible su ejecución. Constituye, pues una garantía, cuya constancia registral favorece por el juego de la fe pública que el derecho o interés de la parte se mantenga seguro frente a posibles terceros. Pero no constituye una pretensión autónoma, sino, como antes se dice, una garantía para la efectividad del derecho material que se discute en el proceso". Por otra parte, y en cuanto al ámbito de dicha medida cautelar la STS de 18 de febrero de 1985 precisa que los efectos de las anotaciones preventivas de demanda conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria están acordados no sólo en beneficio de los titulares de un derecho real, sino también de quienes lo sean de acciones personales con trascendencia real siendo constante la interpretación doctrinal y la práctica de las anotaciones en el sentido de que aun correspondiendo a acciones personales no obstante amplían su efectividad de suerte que siquiera no comporten las acciones de esta clase la inmediatividad con la cosa y antes bien signifiquen una relación mediata nada más entre el titular de la anotación por serlo del derecho personal anotado, y la cosa, más sin alcanzar a la cosa sitio a través de una prestación del obligado, con todo, gozan de una efectividad 'erga orones' y haciendo imposibles cuantas enajenaciones otorgue, con posterioridad a su existencia, el deudor obligado por el derecho personal adoptado, dejando sujetos a todos los adquirentes posteriores a su fecha, a la eventualidad de un fallo estimatorio."

En igual sentido la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 16.ª), en su auto núm. 14/2007 de 29 enero, y la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13.ª), en su auto núm. 14/2009 de 22 enero.

En definitiva, esta medida es la indicada ante la acción que hemos planteado en la que se pretende afectar directamente un bien inmueble al pago de una determinada responsabilidad, pues con la anotación se proclama la pretensión dirigida a hacer efectiva esa afección, y, por el contrario, la enajenación del bien a un tercero que reuniera las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria impediría de raíz concretar posteriormente la ejecución en el referido inmueble.

Cuarta. Sobre la función revisora del Registro de la Propiedad. STS de Pleno de 21 de noviembre de 2017.

La calificación del Sr. Registrador infringe, a nuestro entender, la doctrina del Tribunal Supremo que en su sentencia del Pleno de 21 de noviembre del 2017, ha declarado de forma contundente que la función calificadora no permite al registrador revisar el fondo de una resolución judicial:

"Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales.

Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal" (...).

#### IV

El registrador de la Propiedad de Madrid número 16, don José Luis Ramírez López, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 721 a 742 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 y 42.1.º de la Ley Hipotecaria; 100 y 139 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1947, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1997, 19 de mayo de 1999, 5 de marzo de 2004, 10 de marzo, 20 de noviembre y 11 de diciembre de 2006, 12 y 17 de marzo de 2008, 12 y 26 de junio de 2009, 22 de enero y 11 de agosto de 2011, 2 de julio de 2013 y 15 de septiembre y 18 de diciembre de 2017.

1. Se plantea en este expediente la posibilidad de practicar una anotación de demanda derivada de un procedimiento que tenía por objeto una reclamación de cantidad, derivada de la resolución de una serie de contratos de venta celebrados entre las partes.

El registrador considera que la demanda no puede ser objeto de anotación, de conformidad con el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria.

2. Debe comenzarse recordando que, como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos



por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Parece evidente, como más adelante se analizará, que no todo procedimiento tiene un objeto o finalidad que permite la anotación de la demanda que lo ha originado. Por tanto, debe el registrador examinar el contenido de la demanda para poder determinar si es una de las que resultan susceptibles de anotación en el Registro. Consecuentemente, el registrador ha actuado dentro de los límites que le marca el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. El criterio del *numerus clausus*, es decir, que no pueden practicarse otras anotaciones preventivas que las que prevé expresamente la ley (artículo 42.10.º de la Ley Hipotecaria), constituye uno de los principios tradicionales en materia de anotaciones preventivas, y, aunque con importantes matizaciones, ha sido sostenido por este Centro Directivo.

Especialmente controvertido ha sido la aplicación de este principio general al caso de la anotación de demanda. El artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria dispone: «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real». La doctrina de este Centro Directivo, recogida en las Resoluciones relacionadas en los «Vistos», ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no sólo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. Lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciará directamente una alteración registral.

4. Esta interpretación sólo permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten acciones personales cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero o una resolución contractual sin trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas afectadas.

Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello. Y en el supuesto de hecho de este expediente, el juzgado expresamente, ante la opción que le planteaba el escrito de demanda, ha optado por la anotación de demanda en lugar de la de embargo preventivo. Procede, por tanto, confirmar el defecto apreciado por el registrador en la nota.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de julio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.