

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**7181** *Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 1 a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don A. J. F. A., abogado, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios «(...)», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don Emilio Campmany Bermejo, a practicar una anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

I

Mediante mandamiento librado por don G. S. G., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Marbella, se daba traslado del auto dictado por la magistrada titular de dicho Juzgado, doña Catalina Cadenas de Gea, en el que se acordaba la práctica de una anotación de la demanda entablada en procedimiento ordinario frente a la entidad titular registral de una determinada finca en reclamación de 35.477,11 euros.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Marbella número 1. fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Emilio Campmany Bermejo, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Uno, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5118 de 2023, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de anotación.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, mandamiento de anotación demanda expedido en Marbella, por el Juzgado de 1.ª instancia número uno de Marbella, el día 5 de octubre de 2023, procedimiento Pieza de Medidas Cautelares 321.01/2023, presentado el día 10 de octubre de 2023, bajo el asiento 834 del tomo 178 del Diario.

II. Examinado el documento, se observa el siguiente defecto y

#### Fundamento de Derecho:

En doctrina reiterada, la DGRN interpreta que el artículo 42.1.º LH permite que sean anotadas en el Registro 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. Pero no es este el caso, dado que la acción ejercitada es puramente de reclamación de cantidad y en el caso que se estimara la misma, ni se afectaría ningún derecho inscrito,

ni se motivaría una modificación jurídico-real de la finca. Para que exista un acto de trascendencia real susceptible de reflejo registral, será preciso esperar a que se embargue el bien o se adopte medida cautelar restrictiva de la disponibilidad de los bienes o se produzca su adjudicación (Entre otras Resolución de 17 de marzo de 2008); por lo se suspende su inscripción.

Contra la presente nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emilio Campmany Bermejo registrador/a de Registro de la Propiedad de Marbella 1 a día seis de noviembre del dos mil veintitrés».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. F. A., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Marbella, interpuso recurso el día 21 de diciembre de 2023 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Única. Del carácter inscribible de la anotación preventiva de demanda en virtud del artículo 42 LH.

1. Establece el artículo 42.1.º LH que podrá solicitarse la anotación preventiva de derechos en el Registro “el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real”.

2. 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 2002, 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 publica”, 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 1943).

3. Según la Dirección General de Registros y del Notariado en su resolución de 30 de octubre de 2001 la anotación preventiva de demanda es un asiento de vigencia temporalmente limitada que tiene por objeto, como el propio significado terminológico del adjetivo indica, prevenir o impedir un mal o perjuicio, finalidad que cumple enervando en perjuicio de tercero el juego de la presunción de exactitud y validez del contenido del Registro.

4. No es esta medida cautelar que se solicita de índole extraordinaria, habiendo sido interpretada por la Dirección General de los Registros y del Notariado de forma flexible, tal y como recoge la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, sección 12, en su auto de 22 de febrero de 2018: Por ello, la naturaleza de la anotación preventiva de demanda es bifronte, pues, si por un lado y ante todo es una medida cautelar, puesta al servicio de la efectividad de la sentencia estimatoria de la pretensión ejercitada por el demandante, de forma que no puedan oponérsele los obstáculos que pudieran surgir del desenvolvimiento del propio Registro de la Propiedad, por otro es un asiento registral, dotado de sustantividad y efectos característicos, derivados, en esencia, de proclamar una posible causa de rescisión, resolución o nulidad del derecho a que afecta, con el alcance que determina el artículo 37 de la Ley Hipotecaria.

5. Esta es una anotación de las llamadas de publicidad, dado que su finalidad es evitar que el principio de fe pública registral juegue anticipadamente en perjuicio del titular de la

anotación. Desde un punto de vista registral, es un medio de hacer constar en el Registro la existencia de una acción que puede atacar un acto o la titularidad de un derecho inscrito. En principio, la anotación se aplica tanto a acciones reales propiamente dichas, como a acciones personales en las que el demandante tenga un derecho obligacional a que se le transmita, constituya, reconozca, modifique o extinga un derecho real.

6. En el sentido de lo expuesto en los párrafos anteriores, se pueden practicar anotaciones preventivas de demanda no solo cuando se ejercitan acciones reales propiamente, sino acciones que persigan la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleve aparejado una mutación jurídico real inmobiliaria (STS n.º 1081/1993, rec. 3328/1991 de fecha 18 de noviembre de 1993; Resoluciones de fecha 24 de junio de 1991, 25 de junio de 1991 y de 8 de noviembre de 1991 de la DGRN).»

#### IV

El registrador de Propiedad 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 24 y 117 de la Constitución Española; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 6.4, 7.5, 222, 227.1, 522, 540, 790, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 20 y 42 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1985, 22 de septiembre de 2008, 21 de octubre de 2013, 14 de diciembre de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y el Auto de 26 de mayo de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1997, 19 de mayo de 1999, 4 de abril y 6 de junio de 2000, 28 de abril y 18 de mayo de 2002, 22 de enero y 27 de octubre de 2003, 5 de marzo de 2004, 13 y 26 de abril y 25 de junio de 2005, 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, 15 de septiembre y 18 de diciembre de 2017 y 18 de diciembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio y 2 y 20 de julio de 2020, 18 de febrero y 25 de marzo de 2021, 20 de diciembre de 2022, 24 de julio de 2023 y 8 de enero de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a practicar una anotación preventiva de demanda derivada de un procedimiento ordinario en el que una comunidad de propietarios solicitaba que se condenara a la demandada a abonar una determinada cantidad de dinero. El registrador estima que el objeto de la demanda no es susceptible de anotación, de conformidad con el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria.

2. El artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria establece que: «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 naturaleza cautelar de esta anotación preventiva se recoge en la Sentencia del Tribunal Supremo número 828/2008, de 22 de septiembre, con especial énfasis en su «finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurren todas las exigencias de los principios de buena fe (artículo 34 LH) y legitimación (artículo 38 LH) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irrevindicabilidad anudados a tal posición jurídica». A mayor abundamiento, añade la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio de 2020 que «(...) la anotación preventiva de la demanda es una medida cautelar a adoptar en el procedimiento, como resulta del artículo 727.5.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y una de las características que han de reunir las medidas cautelares es “ser exclusivamente conducentes a hacer posible la efectividad de la tutela

judicial que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, de modo que no pueda verse impedida o dificultada por situaciones producidas durante la pendencia del proceso correspondiente" (artículo 726.1.1.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

3. Este Centro Directivo considera que el artículo 42.1.<sup>o</sup> de la Ley Hipotecaria incluye en su ámbito de aplicación todas aquellas demandas que, de prosperar producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro publica. Y la práctica judicial, amparada por las Resoluciones de este Centro Directivo 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.

La anotación preventiva de demanda 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 que puede llegar a tener alguna trascendencia registral y así 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 una garantía para la efectividad del derecho material que se discute en el proceso. Si el derecho material que se pretende es una mera devolución de cantidades, no procede su adopción.

De especial importancia resulta la reciente Resolución de esta Dirección General de 24 de julio de 2023, que recoge la doctrina sobre qué debe entenderse por «procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad», para concluir que no solo engloba los derivados del ejercicio de acciones reales, sino también otros en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales.

Ahora bien, esta mayor flexibilidad no desemboca ni puede desembocar en una admisión generalizada de la anotación preventiva de demanda, cualquiera que sea la acción ejercitada.

En este sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020: «Se ha señalado así de modo reiterado que no caben anotaciones de demanda de reclamaciones de cantidad por tratarse de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, que no se refieren a ningún derecho real ni siquiera tienden a la constitución de tal derecho por vía de demanda y sentencia, como sería los supuestos propios de un *ius ad rem*». Y no puede sino concluirse que este es el caso que nos ocupa en el presente recurso, en el cual la acción ejercitada persigue exclusivamente el pago de una cantidad de dinero.

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, 19 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.