

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20772 *Resolución de 24 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Vendrell n.º 1, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva o nota marginal solicitada mediante instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don S. M. O., abogado, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Vendrell número 1, doña María Carlota Martínez Rivera, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva o nota marginal solicitada mediante instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada se solicitaba la práctica de una anotación preventiva o nota marginal en la que se hicieran constar los posibles derechos posesorios sobre una finca, y se acompañaba de copia de un formulario dirigido a la Corte de Derechos Humanos de la Unión Europea.

II

Presentada el día 10 de marzo de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de El Vendrell número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la instancia privada firmada por don S. M. O. el 10/03/2025 por el que solicita se practique una anotación preventiva o nota marginal haciendo constar sus posibles derechos posesorios y la interposición de acciones legales /, que motivó el asiento 614 del Diario 2025, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido denegar la práctica de algún asiento por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes:

Hechos:

Se presenta una instancia privada solicitando la práctica de una anotación preventiva o nota marginal en la que se haga constar los posibles derechos posesorios sobre una finca y se acompaña copia de un formulario dirigido a la Corte de Derechos Humanos de la Unión Europea.

Fundamentos de derecho:

1. De acuerdo con el artículo 5 de la Ley Hipotecaria, los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles. Por ello, aun cuando no existieran los demás defectos, no existe ningún derecho o situación susceptible de hacerse constar en los asientos del Registro de la Propiedad. (Artículos 2 y 5 de la Ley Hipotecaria). Incluso cuando se solicita la práctica de una anotación preventiva de demanda, debe ser de una demanda donde se reclame un derecho que sea susceptible de inscripción (artículo 42 de la Ley Hipotecaria).

2. De acuerdo con el principio de legalidad y documento público auténtico, que consagran los artículos 3 y 42 de la Ley Hipotecaria, es necesario un mandamiento judicial o resolución judicial de admisión de la demanda, no siendo suficiente con la mera demanda. La presentación del escrito no implica per se la admisión de la demanda, ya que se requerirá, conforme al artículo 404 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que el letrado de la Administración de Justicia, examinada la demanda, dicte decreto admitiendo la misma. Por lo tanto, en el presente caso sería necesario este documento judicial del Tribunal Europeo de Derechos Humanos acompañando en su caso del escrito de demanda, el que deba presentarse a efectos de acreditar la interposición de la demanda.

3. Por último señalar, que aunque se haya practicado el asiento de presentación, observada la documentación con más detenimiento, podría haberse denegado la práctica de dicho asiento ya que la documentación [sic] presentada claramente [sic] no puede dar lugar a asiento alguno (artículo [sic] 420 del Reglamento Hipotecario).

Por todo ello se deniega la práctica de la anotación preventiva o nota marginal.

La presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Carlota Martínez Rivera registrador/a titular de Registro de la Propiedad de El Vendrell n.º 1 a día once de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Tortosa número 3, doña María Francisca Hernández Jiménez, quien, el día 2 de abril de 2025, confirmó la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Vendrell número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don S. M. O., abogado, interpuso recurso el día 2 de mayo de 2025 mediante escrito con el siguiente tenor literal:

«Digo:

Que, en la representación que ostento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 17 y preceptos concordantes del Convenio Europeo de Derechos Humanos (Prohibición del abuso de derecho), artículo 1 del Protocolo Adicional del Convenio Europeo de Derechos Humanos (Protección de la propiedad): artículos 9.1. 9.3. 14, 15. 24, 33, 53.2, 103.1 105, 106, 117.1, 118 y preceptos concordantes de la Constitución Española; artículos I, 2.2. 4, 6.c), 19.bis.5, 42.1. 42.10, 66, 322 a 328 y preceptos concordantes del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria: artículos 41, 112, 117 y preceptos concordantes del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario: "et alia"; al no estar en absoluto conforme con la Resolución sustituida de fecha 10 de marzo de 2025 (ni con la Resolución sustituta de fecha 02 de abril de 2025 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Tortosa (Tarragona) -irrecorable, "ex" Art. 19.bis.5.ª LH-), dentro del plazo legal de un (1) mes, por medio del presente escrito, vengo a interponer recurso potestativo contra la recurrible Resolución de fecha 10 de marzo de 2025 del sustituido Registro de la Propiedad n.º 1 de El Vendrell (Tarragona) ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, consignando a tal fin los siguientes

Hechos:

Primero.

Es indubitado que en fecha martes 21 de enero de 2025 D. S. M. O. interpuso Demanda ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia)

contra España (Exhibit 1) y cuyo contenido en virtud del principio de economía gráfica se da aquí por íntegramente reproducido. No obstante, principalmente se instó la anulación de las resoluciones españolas “a quo” –judiciales y constitucional–, a los efectos de que se viera reconocida la anteriormente ejercitada acción de Usucapión de los Derechos de Uso y Habitación, y en el epígrafe 22 de la sección E (exposición de los hechos -página n.º 7.º-) adicionalmente se solicitó la adopción de medidas cautelares, literalmente expresando:

“...se insta la muy urgente medida cautelar de restitución posesoria de la vivienda-despacho profesional de abogado penalista al ejecutado.” (Exhibit 1).

Nótese que en fecha 11 de marzo de 2025 a las 14:43 horas mediante correo electrónico le fue conferido traslado a esta representación Resolución conforme dicha demanda ha sido registrada con el n.º 3065/25, caso M. O. versus España (Exhibit 2).

Segundo. Es evidente que en fecha lunes 10 de marzo de 2025 ante el sustituido Registro de la Propiedad n.º 1 de El Vendrell (Tarragona) (Exhibit 3) D. S. M. O. promovió Solicitud de Anotación Preventiva de la Demanda interpuesta en fecha martes 21 de enero de 2025 por D. S. M. O. ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia) contra España, expresamente haciendo constar conforme el ejecutado D. S. M. O. supranacionalmente (además de en dicha demanda internacional principalmente haber instado la anulación de las resoluciones españolas “a quo” -judiciales y constitucional- a los efectos de que se viera reconocida la anteriormente ejercitada acción de Usucapión de los Derechos de Uso y Habitación) también adicionalmente ha instado la: “...medida cautelar de restitución posesoria de la vivienda-despacho profesional de abogado penalista al ejecutado...” (Exhibit 1).

Subsidiariamente se instó Solicitud de plasmar Nota Marginal expresamente haciendo constar que el ejecutado D. S. M. O. ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos principalmente ha instado la anulación de las resoluciones españolas “a quo” –judiciales y constitucional– a los efectos de que se viera reconocida la anteriormente ejercitada acción de Usucapión de los Derechos de Uso y Habitación, y adicionalmente ha instado supranacionalmente la: medida cautelar de restitución posesoria de la vivienda-despacho profesional de abogado penalista al ejecutado. (Exhibit 1).

Tercero. Es irrefutable que mediante correo electrónico de fecha 11 de marzo de 2025 a las 14: 17 horas (Exhibit 4) le fue conferido traslado a esta representación la desestimatoria Resolución de fecha 10 de marzo de 2025 de la Registradora D.ª María Carlota Martínez Rivera (Exhibit 5), titular del Registro de la Propiedad n.º 1 de El Vendrell (Tarragona), y cuyo contenido en virtud del principio de economía gráfica se da aquí por íntegramente reproducido.

Cuarto. Es indiscutible que en fecha miércoles 26 de marzo de 2025 ante el sustituto Registro de la Propiedad n.º 3 de Tortosa (Tarragona) (Exhibits 6, 7 y 8) D. S. M. O. promovió calificación respecto a la Solicitud de Anotación Preventiva de la Demanda interpuesta en fecha martes 21 de enero de 2025 por D. S. M. O. ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia) contra España, expresamente haciendo constar conforme el ejecutado D. S. M. O. supranacionalmente (además de en dicha demanda internacional principalmente haber instado la anulación de las resoluciones españolas “a quo” judiciales y constitucional- a los efectos de que se viera reconocida la anteriormente ejercitada acción de Usucapión de los Derechos de Uso y Habitación), también adicionalmente ha instado la: “...medida cautelar de restitución posesoria de la vivienda-despacho profesional de abogado penalista al ejecutado...” (Exhibit 1).

Subsidiariamente se instó calificación respecto a la Solicitud de plasmar Nota Marginal expresamente haciendo constar que el ejecutado D. S. M. O. ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos principalmente ha instado la anulación de las resoluciones españolas “a quo” -judiciales y constitucional- a los efectos de que se viera reconocida la anteriormente ejercitada acción de Usucapión de los Derechos de Uso y Habitación, y adicionalmente ha instado supranacionalmente la: “...medida cautelar de

restitución posesoria de la vivienda-despacho profesional de abogado penalista al ejecutado..." (Exhibit 1).

Quinto. Es irrefutable que mediante correo electrónico de fecha jueves 03 de abril de 2025 a las 10:46 horas (Exhibit 9) y en fecha martes 22 de abril de 2025 mediante carta certificada con acuse de recibo, le fue conferido traslado a esta representación la desestimatoria Resolución de fecha 02 de abril de 2025 de la Registradora Interina D.^a María Francisca Hernández Jiménez, provisional titular del Registro de la Propiedad n.º 3 de Tortosa (Tarragona) (Exhibit 10), y cuyo contenido en virtud del principio de economía gráfica se da aquí por íntegramente reproducido.

A los anteriores hechos les son de aplicación las siguientes:

Alegaciones:

Primero. Toda vez que los derechos, ya fueron estipulados en Tratados Internacionales (artículo 17 del Convenio Europeo de Derechos Humanos -prohibición del abuso de derecho-, artículo 1 del Protocolo Adicional del Convenio Europeo de Derechos Humanos protección de la propiedad-, "et alia"), Constitución Española, Leyes y Reglamentos españoles, deben ser "prácticos y efectivos" más que "teóricos y [sic] ilusorios" (Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos del 13 de mayo de 1980, asunto Ártico versus Italia, demanda n.º 6694/1974, f.j, 33; entre otras), pues de lo contrario se irrogaría una manifiesta indefensión material a este administrado, como hasta ahora acontece.

Habida cuenta que el artículo 2.2 en concordancia con los artículos 42.1, 42.10 y preceptos concordantes de la Ley Hipotecaria. permiten la inscripción registral mediante Anotación Preventiva y/o de no solo títulos de propiedad sino también de derechos posesorios como el usufructo, uso, habitación. etc., cuya Demanda con adicionales Medidas Cautelares ha sido interpuesta contra España ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia) en fecha martes 21 de enero de 2025 (Exhibit 1) y registrada con el n.º 3065/25, caso M. O. versus España (Exhibit 2).

Dado que el artículo 2.2 en concordancia con los artículos 42.1, 42.10 y preceptos concordantes de la Ley Hipotecaria. inclusive sin la existencia de una previa resolución judicial -Providencia, "ex" Art. 43 LH-, también permiten la inscripción registral mediante Anotación Preventiva y/o Nota Marginal de Demandas (nacionales e igualmente internacionales -"dixit" Tribunal Europeo de Derechos Humanos, "inter alia"-) en las que se litiguen: "...derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales...", pues de lo contrario no solo se incurriría en un notorio agravio comparativo pro-nacional sino también en una magna contravención legal (Preámbulo VIII y artículo 59.1 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil), siendo algunos de los antedichos derechos reales precisamente los promovidos en mi Demanda con adicionales Medidas Cautelares interpuesta en fecha martes 21 de enero de 2025 contra España ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia) (Exhibit 1) y registrada con el n.º 3065/25, caso M. O. versus España (Exhibit 2), por principalmente haber instado la anulación de las resoluciones españolas "a quo" -judiciales y constitucional- a los efectos de que se viera reconocida la anteriormente ejercitada acción de Usucapión de los Derechos de Uso y Habitación.

Segundo. Por ende, mediante el presente, "ex" Art. 19.bis.5.^a LH, se interpone Recurso Potestativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública - antigua Dirección General de los Registros y del Notariado- contra la Resolución de fecha lunes 10 de marzo de 2025 del sustituido Registro de la Propiedad n.º 1 de El Vendrell (Tarragona) (Exhibits 4 y 5), aunque tampoco estando en absoluto conforme con la Resolución sustituta de fecha 02 de abril de 2025 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Tortosa (Tarragona) -irrecurrible, "ex" Art. 1 9.bis.5.^a LH-, tras D. S. M. O. haber promovido Solicitud de Anotación Preventiva o subsidiariamente Plasmación de Nota Marginal de la Demanda (Exhibit 3) interpuesta en fecha martes 21 de enero de 2025 por

D. S. M. O. ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia) contra España (Exhibit 1), registrada con el n.º 3065/25, caso M. O. versus España (Exhibit 2), supranacionalmente ejercitando el reconocimiento de la nacionalmente promovida acción de Usucapión de los Derechos de Uso y Habitación del bien inmueble sito en (...) Bañeras del Penedés (Tarragona), inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 1 de El Vendrell (Tarragona), en el Tomo n.º 151, Libro n.º 20, Folio n.º 12, Finca registral n.º 909.

En consecuencia, es menester que se estime la presente impugnación potestativa, sirviéndose ordenar la práctica de Anotación Preventiva de la Demanda interpuesta en fecha martes 21 de enero de 2025 por D. Sebastián Martín Osorio ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia) contra España (Exhibit 1), registrada con el n.º 3065/25, caso M. O. versus España (Exhibit 2), expresamente haciendo constar conforme el ejecutado D. S. M. O. supranacionalmente en dicha demanda internacional principalmente ha instado la anulación de las resoluciones españolas “a quo” -judiciales y constitucional- a los efectos de que se viera reconocida la anteriormente ejercitada acción de Usucapión de los Derechos de Uso y Habitación (Exhibit 1).

Subsidiariamente, se plasme Nota Marginal de la Demanda supranacional (Exhibit I), registrada con el n.º 3065/25, caso M. O. versus España (Exhibit 2), expresamente haciendo constar que el ejecutado D. S. M. O. ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en fecha martes 21 de enero de 2025 principalmente ha instado la anulación de las resoluciones españolas “a quo” judiciales y constitucional- a los efectos de que sea reconocida la anteriormente ejercitada acción de Usucapión de los Derechos de Uso y Habitación (Exhibit 1).

A los anteriores hechos y alegaciones les son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Artículos 9.1. 9.3, 14, 15, 24. 33. 53.2, 103.1, 105, 106, 117.1, 118 y concordantes de la Constitución Española respecto a la infracción del Principio de Legalidad “et alia”.

II. El presente recurso potestativo se interpone al amparo de lo dispuesto en los artículos 1, 2.2, 4, 6.c), 19.bis.5.ª, 42.1, 42.10, 66, 322 a 328 y preceptos concordantes del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

III. Artículos 41, 112, 117 y preceptos concordantes del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

IV. Preámbulo VIII, artículo 59.1 y preceptos concordantes de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil.

V. Es competente para resolver este recurso la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –antigua Dirección General de los Registros y del Notariado–, tal como imponen los artículos 19.bis.5.ª, 66, 324 y preceptos concordantes del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

VI. El artículo 326 de la citada norma establece que “El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación”.

VII. Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia), Gran Sala, de fecha 23 de mayo de 2016 10, Asunto versus Letonia, Demanda n.º 17502/07, SS 21, 25, 34, 96 a 127.

VIII. Principios jurídicos “iura novit curia”, “da mihi factum, dabo tibi ius” y cuantos otros fundamentos legales, jurisprudenciales y principios, citados y no invocados en el presente escrito, sean de aplicación a este supuesto. para el órgano gubernativo dirimir la resolución del supuesto litigioso.

En virtud de todo lo expuesto, ejercitando cuantas acciones administrativas se derivan de las anteriores alegaciones, en el sí de las cuales figuran hechos y

fundamentos jurídicos, sin perjuicio de cualesquiera otras que puedan corresponder, y siendo de Justicia, al Registro de la Propiedad n.º 1 de El Vendrell (Tarragona) para la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Solicito:

Que, en nombre propio, con la representación anteriormente indicada, se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan y sus respectivas copias, se sirva admitirlo, se acuerde unirlo a las presentes actuaciones de que dimanen, dándole el trámite que en Derecho corresponda y, en méritos a las manifestaciones que contiene el cuerpo del presente, previos los despachos legales pertinentes, al amparo de lo dispuesto en los reseñados preceptos legales, por acto de contrario imperio, acuerde tenga por evacuado, en tiempo y forma útiles, recurso potestativo, promovido por D. S. M. O. contra la recurrible Resolución de fecha 10 de marzo de 2025 del sustituido Registro de la Propiedad n.º 1 de El Vendrell (Tarragona) en relación con la Demanda interpuesta por esta representación en fecha martes 21 de enero de 2025 ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia) contra España, registrada con el n.º 3065/25, caso M. O. versus España, y con el bien inmueble sito en (...) Bañeras del Penedés (Tarragona), inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 1 de El Vendrell (Tarragona), en el Tomo n.º 151, Libro n.º 20, Folio n.º 12, Finca registral 112.909, y en su virtud, tras los oficios oportunos, por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se sirva dictar en su día Resolución en la que declare la nulidad de la resolución impugnada, y así previos los trámites legales, por el órgano dependiente de la Secretaría de Estado de Justicia se estime el presente con el objeto de que se acuerde: 1) Ordenar la práctica de Anotación Preventiva de la Demanda interpuesta en fecha martes 21 de enero de 2025 por D. S. M. O. ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia) contra España, expresamente haciendo constar conforme el ejecutado D. S. M. O. supranacionalmente en dicha demanda internacional principalmente ha instado la anulación de las resoluciones españolas "a quo" -judiciales y constitucional- a los efectos de que se viera reconocida la anteriormente ejercitada acción de Usucapión de los Derechos de Uso y Habitación; o subsidiariamente, 2) Plasmar Nota Marginal de la Demanda supranacional, registrada con el n.º 3065/25, caso M. O. versus España, expresamente haciendo constar que el ejecutado D. S. M. O. ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en fecha martes 21 de enero de 2025 principalmente ha instado la anulación de las resoluciones españolas "a quo" -judiciales y constitucional- a los efectos de que se viera reconocida la anteriormente ejercitada acción de Usucapión de los Derechos de Uso y Habitación; pues "ut supra dicta, res ipsa loquitur".

Primer otrosí digo, que al amparo de los artículos 322, 323, 327 y preceptos concordantes de la Ley Hipotecaria, es menester que se ordene a D.ª María Carlota Martínez Rivera en calidad de Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 1 de El Vendrell (Tarragona) que haga constar por nota al margen del asiento correspondiente una relación sucinta pero suficiente del contenido del presente Recurso Potestativo, a los ulteriores efectos legales pertinentes, sobre todo frente a muy posibles actuaciones torticeras de mis dos progenitores y de terceros en sede registral pretiriendo tanto el "iter procesal" del procedimiento n.º 3065/25 M. O. v. Spain ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en Estrasburgo (Francia) (Exhibit 2) como las interpuestas y todavía no dirimidas impugnaciones judiciales españolas (Recurso de Reposición con Nulidad de Actuaciones -y restitución posesoria de la vivienda a este ejecutado- interpuesto en fecha 16 de diciembre de 2024 contra la Diligencia de Ordenación de fecha 05 de diciembre de 2024, notificada en fecha 09 de diciembre de 2024 -fecha de mi desconocido desahucio y lanzamiento- (Exhibit 11) e Incidente Excepcional de Nulidad de Actuaciones -con restitución posesoria de la vivienda a este ejecutado- interpuesto en fecha 23 de diciembre de 2024 (Exhibit 12) contra los previamente no notificados Auto despachando Ejecución de fecha 11 de julio de 2024 y Decreto de Lanzamiento de fecha 15 de julio de 2024, así como el nunca realizado Informe de Vulnerabilidad Social -

por judicialmente no haberse facilitado nunca mi nombre, dos apellidos y Documento Nacional de Identidad español a pesar de muy previamente a mi Lanzamiento los Servicios Administrativos de Servicios Sociales del Consejo Comarcal del Bajo Penedés (Tarragona) haberlo requerido al Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de El Vendrell (Tarragona) (Exhibit 13) sin nunca los Servicios Sociales obtener ninguna posterior respuesta judicial-, a pesar de siempre ser legalmente obligatoria su elaboración antes de cualquier desahucio o lanzamiento y obviamente no haberse realizado nunca su imperativo posterior traslado judicial a esta parte -materialmente imposible por falta de elaboración previa para poder hacer alegaciones judiciales en cinco (5) días, todos ellos acontecidos en el procedimiento Ejecución de Títulos Judiciales n.º 1366/2024-Sección C del Servicio Común Procesal de Ejecución de El Vendrell (Sección Civil) -nunca siendo parte procesal la copropietaria progenitora en el previo procedimiento declarativo de desahucio ni en el actual procedimiento de ejecución en flagrante violación de los artículos 552-7.2, 552-7.3 y preceptos concordantes del Libro V del Código Civil de Cataluña-. ¡A buenos/-as entendedores/-as, pocas palabras bastan!

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito: Tenga por hechas las anteriores manifestaciones a los efectos legales oportunos y a la mayor brevedad posible acuerde de conformidad a las mismas.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 7 de mayo de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 5 y 98 y la disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria; 9 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 Auto de 26 de mayo de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1981, 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987, 4 de marzo de 1993, 26 de mayo de 1997, 4 de abril y 6 de junio de 2000, 28 de abril y 18 de mayo de 2002, 5 de abril de 2003, 22 de noviembre de 2004, 25 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, 4 de mayo, 12 y 26 de junio de 2009, 12 de mayo de 2010, 22 de enero, 15 de julio y 11 de agosto de 2011, 2 de julio de 2013, 15 de septiembre y 18 de diciembre de 2017, 8 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 3 y 25 de septiembre y 8 y 26 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública de 10 de marzo de 2021, 12 de abril de 2023, 28 de noviembre de 2024 y 7 de abril de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de practicar anotación preventiva o nota marginal en virtud de una instancia privada que solicita la práctica de dicho asiento, en el que se hagan constar los posibles derechos posesorios y la interposición de acciones legales por el demandante.

2. El artículo 42 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «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 Sentencia de nuestro Tribunal Supremo número 828/2008, de 22 de septiembre, afirma que: «La anotación preventiva de demanda (artículo 42.1.º LH) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la 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 irreivindicabilidad anudados a tal posición jurídica».

En el mismo sentido, afirma la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio de 2020: «(...) 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 pudiese 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.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

Sobre lo que deba entenderse por procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad, esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones en una doctrina que ha ido considerando, frente a una interpretación estricta del precepto que entiende que solo las acciones reales pueden provocar tal asiento, que la anotación de demanda debe practicarse en otros supuestos en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales.

Así lo considera la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020 que, trayendo a colación la anterior doctrina de esta Dirección General dice así: «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”.

En efecto el Tribunal Supremo, desde Sentencia de 18 de febrero de 1985, declara que el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria se hallan comprendidas tanto las demandas fundadas en 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 sólo la anotación de los derechos reales, sino la facultad de anotar a los que fundan sus reclamaciones en acciones personales con trascendencia en el Registro. Igualmente (véase por ejemplo Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril de 2002) este Centro Directivo considera que el artículo 42.1.º 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».

Una pretensión meramente posesoria, como la que ejercita el demandante no es susceptible de alterar el contenido del Registro y, por ende, no es susceptible de provocar una anotación preventiva de demanda. En este sentido, el artículo 5 de la Ley Hipotecaria es claro cuando establece que «los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles». Sin perjuicio del tradicional debate jurídico, sobre si la naturaleza de la posesión es la de hecho o la de derecho, es claro que la posesión solo puede acceder al Registro como facultad inherente a otros derechos reales inscribibles, por ejemplo, el dominio, el usufructo, la servidumbre, o incluso un derecho personal como el arrendamiento. Sin embargo, del tenor de la Ley no resultan dudas: la posesión no es un derecho inscribible por sí mismo, de modo que, si no cabe la inscripción, menos aún será posible obtener una anotación preventiva de tutela de los posibles derechos posesorios.

3. De lo expuesto se deduce la imposibilidad de practicar la anotación preventiva de demanda pretendida por un defecto de carácter material: la mera protección de los derechos posesorios no puede acceder al Registro. A ello se añade un defecto formal, cual es la naturaleza del documento en cuya virtud se solicita la práctica de dicho asiento. En este sentido, debe recordarse el principio de titulación auténtica consagrado en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento. En el supuesto específico de la anotación preventiva de demanda, este principio implica que la misma debe ordenarse en virtud de documento judicial, y no por una mera instancia del demandante. Esto es, no basta con hacer referencia a la interposición previa de una supuesta demanda, sino que es el propio juez o tribunal quien debe ordenar la práctica de dicha anotación. En este sentido se pronuncia el artículo 727.5.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Conforme a lo establecido en el artículo anterior, podrán acordarse, entre otras, las siguientes medidas cautelares (...): 5.^a La anotación preventiva de demanda, o de inicio de un medio de solución de controversias, arbitrajes y litigios extranjeros, conforme a lo dispuesto en el artículo 722, cuando éstos se refieran a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos». Como se deduce de los artículos 721 y 722 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no son las partes del procedimiento, sino la autoridad judicial quien decide acerca de la conveniencia de adoptar –o no– una determinada cautelar, y, en su caso, ordena que se adopte. Así, el artículo 721 establece que «bajo su responsabilidad, todo actor, principal o reconvenional, podrá solicitar del tribunal, conforme a lo dispuesto en este Título, la adopción de las medidas cautelares que considere necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia estimatoria que se dictare». Y conforme al artículo 735 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. Terminada la vista, el tribunal, en el plazo de cinco días, decidirá mediante auto sobre la solicitud de medidas cautelares. 2. Si el tribunal estimare que concurren todos los requisitos establecidos y considerare acreditado, a la vista de las alegaciones y las justificaciones, el peligro de la mora procesal, atendiendo a la apariencia de buen derecho, accederá a la solicitud de medidas, fijará con toda precisión la medida o medidas cautelares que se acuerdan y precisará el régimen a que han de estar sometidas, determinando, en su caso, la forma, cuantía y tiempo en que deba prestarse caución por el solicitante. Contra el auto que acuerde medidas cautelares cabrá recurso de apelación, sin efectos suspensivos». Por último, confirma este criterio el artículo 139 del Reglamento Hipotecario, cuyo segundo párrafo establece que: «El Juez o Tribunal mandará hacer la anotación, si fuere procedente, al admitir la demanda, y si aquélla se pidiese después, en el término del tercero día».

Por lo tanto, el documento en cuya virtud se solicite la práctica de anotación preventiva de demanda ha de ser un auto judicial, no una mera instancia privada, respecto a la cual tiene razón la registradora cuando argumenta, en realidad, habría procedido la denegación del propio asiento de presentación, ex artículo 420 del Reglamento Hipotecario: «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral».

4. En consecuencia, no cabe sino confirmar el criterio de la registradora y denegar la práctica de anotación preventiva alguna en virtud de la instancia presentada. Debido a que el recurrente solicita, subsidiariamente, la práctica de nota marginal que recoja la interposición de demanda y protección cautelar de sus derechos posesorios, procede además hacer una breve referencia a la doctrina de esta Dirección General respecto al principio de «numerus clausus» en relación con las notas marginales. En efecto, al defecto relativo a la naturaleza formal del título (instancia privada que no cumple el principio de titulación pública) y al defecto relativo al contenido de éste (como título «referente al mero o simple hecho de poseer» no es inscribible ex artículo de la Ley Hipotecaria), se añade que la nota marginal de protección o demanda de derechos posesorios no está prevista en nuestra legislación hipotecaria. En este sentido, las Resoluciones de 23 de mayo y 3 de junio de 2024 señalan tajantemente que «a

diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de “numerus apertus” (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de “cualesquiera otros derechos reales”) en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de “numerus clausus”. No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público. En este sentido, no cabe que los intervinientes en el procedimiento registral lo alteren, modulen o modifiquen, sino que deben cumplir los trámites estrictamente contemplados en la ley, incluida la propia Administración Pública».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 24 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.