

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4617 *Resolución de 4 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Alicante n.º 2, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de prohibición de disponer.*

En el recurso interpuesto por don J. P. G. S., abogado, en nombre y representación de la mercantil Gama Terra 4350, SL, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alicante número 2, doña Margarita González de la Torre Rodrigo, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de prohibición de disponer.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Alicante el día 31 de mayo de 2025, se solicitaba la práctica de anotación preventiva de prohibición de disponer sobre la finca registral número 32.703 del Registro de la Propiedad de Alicante número 2. Junto con la instancia se aportó nota simple de la finca, atestado policial de la denuncia penal y acta notarial de titularidad real.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Alicante número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de Entrada: 3592.—Presentado el día dos de junio del año dos mil veinticinco, con el número 1513/2025.

Calificado la precedente instancia suscrita en Alicante el día treinta y uno de mayo del año dos mil veinticinco, por J. P. G. S., en nombre y representación de Gama Terra 4350 SL, por la que solicita se practique sobre la finca número 32703 del término municipal de Alicante sección 2, la anotación preventiva de prohibición de disponer prevista en el artículo 42.1 LH. tras examinar los antecedentes de este Registro, la Registradora que suscribe, deniega la anotación por los siguientes hechos y fundamentos de derecho, al amparo del artículo 18 de la ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario:

No es posible acceder a la práctica de los asientos solicitados, por los siguientes motivos:

1.º) Desde el punto de vista material y formal, el documento presentado no es apto para producir operación registral alguna. Se trata, como ya se ha indicado, de una simple instancia privada, cuya firma ni siquiera ha sido legitimada.

En este caso, nos encontramos, por lo tanto, ante una instancia privada, sin firmas legitimadas ni ante Notario ni por el Registrador, acompañada de una serie de documentos que son fotocopias.

Con relación a la instancia, debe indicarse que los supuestos de admisión del documento privado a efectos del Registro de la Propiedad son muy escasos y tasados, y,

además, están vinculados a que, necesariamente, exista una fehaciencia y una certeza acerca de la persona que los firma, fehaciencia que la da la legitimación de la firma. Aquí falta ese requisito, lo que determinaría, en todo caso, que el documento carece de toda eficacia frente a terceros y a efectos registrales (cfr. Artículos 103 LH y 166 y 193.4 RH, y Resoluciones de la DGRN de 8 de marzo de 2005, 8 de enero de 2002 y 27 de junio de 2012).

Dice el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que los títulos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico exigido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (en especial, habrá que atender a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 del Reglamento Hipotecario, entre otros).

Por lo tanto, cualquier título por el que se pretenda llevar a cabo una operación con trascendencia registral deberá cumplir estos requisitos; y, salvo las excepciones en las que se admite el documento privado, deberá tratarse de un documento público (notarial, judicial o administrativo), expedido por persona o autoridad competente para ello (Notario, Juez, Secretario Judicial, funcionario administrativo...), y con los requisitos formales que exige la legislación vigente. (Ver, en este sentido, Resoluciones de la D.G.R.N de 7 de mayo de 2002 y 15 de febrero de 2007).

En este caso, si se trata de reflejar en el Registro las vicisitudes de un procedimiento judicial, habrá de estarse a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y el documento habrá de ser expedido por el Juez o el Secretario Judicial.

b) Por otra parte, no puede practicarse en ningún caso una anotación preventiva de demanda, ni de embargo, ni de prohibición de disponer, sin que dicha práctica sea ordenada por la correspondiente autoridad judicial –o, en su caso, administrativa–, y con las formalidades que la ley exige para ello.

En efecto, si analizamos el contenido del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, que recoge y regula las anotaciones preventivas, nos encontramos con lo siguiente:

- El supuesto del artículo 42.1 (la anotación preventiva de demanda de propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o cancelación de algún derecho real inmobiliario), exige, para su práctica, que sea ordenada en resolución judicial, puesto que el artículo 43.1 de la misma ley dispone que: “En el caso del número 1.º del artículo anterior no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador”.

- El supuesto del artículo 42.2 se refiere a la anotación preventiva de embargo, que requiere, para su práctica, el correspondiente mandamiento judicial o administrativo, dictado en el correspondiente procedimiento ejecutivo o de apremio.

- En cuanto al caso del artículo 42.3, exige, como indica el propio precepto, “sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil”.

- El supuesto del artículo 42.4 se refiere a las anotaciones preventivas de secuestro y prohibición de disponer, que requieren, para su práctica, que se haya obtenido providencia judicial ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.

- El artículo 42.5 hace referencia a las anotaciones preventivas de demanda de incapacidad, que requieren, también, resolución judicial para su práctica.

- El artículo 42.6 y 7 alude a las anotaciones preventivas de derecho hereditario; el punto 8 del mismo artículo se refiere a la anotación de créditos refaccionarios; el punto 9 regula las anotaciones preventivas por defecto subsanable o imposibilidad del registrador, y el punto 10 del mencionado artículo se refiere a las anotaciones derivadas de lo dispuesto en otras leyes (en general, se trata de anotaciones de embargo ordenadas por autoridades administrativas, como las establecidas en materia

urbanística, o de deslinde de dominio público marítimo-terrestre). Ninguno de estos puntos tiene relación alguna con el caso que nos ocupa.

Por lo tanto, es el Juez o Tribunal el que ha de ordenar, en su caso, y si lo estima oportuno, la práctica de las correspondientes anotaciones de demanda y/o prohibición de disponer que sean procedentes. Tal y como establece expresamente el artículo 117 de la Constitución Española, es la autoridad judicial quien tiene atribuida la competencia de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado; por consiguiente, en ningún caso puede un particular solicitar, por sí solo, la práctica de dichos asientos registrales, sino que ha de solicitar al Juez o Tribunal, en sede del correspondiente procedimiento, que dicte la resolución pertinente ordenando que éstos se practiquen (cfr. art 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Así lo confirma también la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuyo artículo 721 se establece que «Bajo su responsabilidad, todo actor, principal o reconvencional, 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».

Dichas medidas cautelares se enumeran en el artículo 727 de dicha ley, y entre ellas se encuentran el embargo preventivo de bienes (artículo 727,1.ª); la intervención o la administración judiciales de bienes productivos (artículo 727,2.ª); la anotación preventiva de demanda, cuando ésta se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos (artículo 727,5.ª); otras anotaciones registrales, en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (artículo 727,6.ª); o aquellas otras medidas que, para la protección de ciertos derechos, prevean expresamente las leyes, o que se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en la sentencia estimatoria que recayere en el juicio (artículo 727,11.ª).

Señala, asimismo, el artículo 735 de la citada ley que «terminada la vista, el tribunal, en el plazo de cinco días, decidirá mediante auto sobre la solicitud de medidas cautelares» y que «Contra el auto que acuerde medidas cautelares cabrá recurso de apelación, sin efectos suspensivos».

3[sic]º) En este mismo sentido, el artículo 139 del Reglamento Hipotecario deja clara la necesidad de resolución judicial para la práctica de las anotaciones de demanda, al establecer que: «El que propusiere demanda, en los casos a que se refieren los artículos 38 y número 1.º del artículo 42 de la Ley podrá pedir al mismo tiempo, o después, su anotación preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto, a cuyo efecto el Juez podrá exigir la caución que estime adecuada.

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 tercer día.»

Por su parte, el artículo 140 de dicho Reglamento presupone la necesidad de resolución judicial para la práctica de anotaciones preventivas de embargo, puesto que señala expresamente que: «Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decrete en juicio civil o criminal...»

Y el artículo 166 del Reglamento Hipotecario, en sus números 2.º, 3.º, 4.º y 5.º, presupone también la necesidad de que las anotaciones de embargo, demanda, secuestro y prohibición de enajenar sean ordenadas en resolución judicial o administrativa, al establecer que en dichas anotaciones ha de hacerse constar la fecha de la providencia en que se hayan acordado, el objeto de la demanda o resolución judicial...

4.º) Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 7 de mayo de 2002, para un caso en el que se denegó la práctica de una anotación preventiva de demanda que se había solicitado por instancia privada, declara que «En el caso presente, lo que falta es el título material esencial de la anotación de demanda, que es el correspondiente mandato judicial, para que se dicte el cual no basta con la solicitud correspondiente del demandante, sino que son necesarios otros requisitos, de apreciación ponderada por el Juez, pues dicha anotación, tomada sin base

suficiente, podría causar graves perjuicios al demandado. En definitiva lo que se pretende es retrotraer el mandato judicial, cosa que es contraria a la naturaleza del mismo”.

Es, por tanto, requisito imprescindible para la práctica de una anotación preventiva de demanda, embargo o prohibición de disponer, que ésta sea ordenada por la autoridad judicial (o administrativa, en su caso, aunque no en el que nos ocupa), con los requisitos de forma, fondo y procedimiento que establecen las leyes. Por lo tanto, se deniega la práctica de la anotación solicitada, en tanto en cuanto no se presente el correspondiente mandamiento judicial ordenando la práctica de dichos asientos. Mandamiento que, obviamente, en su día y en su caso, habrá de ser objeto de la correspondiente calificación registral (cfr. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

Fundamentos de Derecho:

Artículos 117 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9, 18, 21, 42, 43, 103 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 100, 139, 165, 166 de su Reglamento; 721, 726, 727, 735, 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de mayo de 2002, 8 de enero de 2002, 27 de junio de 2012, y 15 de febrero de 2007, entre otras.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la última notificación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

La registradora, Margarita González de la Torre Rodrigo.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Margarita González de la Torre Rodrigo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alicante n.º 2 a día dieciséis de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. G. S., abogado, en nombre y representación de la mercantil Gama Terra 4350, SL, interpuso recurso el día 5 de agosto de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Expone:

1. Que con fecha 2 de junio de 2025 presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Alicante instancia solicitando la práctica de anotación preventiva de prohibición de disponer (artículos 42.1 y 86 LH/RH) sobre la finca registral 32.703, con base en la denuncia penal núm. 5232/25 (Comisaría Provincial [...] 30 de mayo de 2025) por falsedad y administración desleal cometidas por D.S.G.N. Se aportó, entre otros documentos, nota simple de dominio, atestado policial y acta notarial de titularidad real (...)

2. Que mediante calificación negativa de 16 de junio de 2025 (n.º 1513/2025) recibida el día 30 de junio de 2025, la Sra. Registradora doña Margarita González de la Torre denegó la anotación solicitada alegando que:

- La solicitud se formalizó en instancia privada sin legitimación notarial.
- Solo cabe anotar demanda/prohibición si existe mandamiento judicial expreso (artículos 42 y 43 LH; 139 RH).

3. Que la notificación se recibió el 30 de junio de 2025, por lo que el presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 326 LH.

4. Que la denegación lesiona gravemente el derecho de mi mandante a la tutela cautelar efectiva, habida cuenta del riesgo cierto de disposición fraudulenta de su patrimonio por un administrador inscrito sin legitimación.

Por todo lo cual, interpongo
Recurso
Contra la citada calificación, con base en los siguientes

Fundamentos Jurídicos:

- I. (...)
- III. Objeto del recurso.

Es estrictamente jurídico: determinar si, conforme a la LH y el RH, el Registro puede (y debe) practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer solicitada en defensa de la titularidad real frente a un administrador aparentado.

IV. Sobre la admisibilidad de la instancia privada legitimada por comparecencia en el Registro (artículos 418 RH y 6 RH).

1. Instancia legitimada. El artículo 418 RH admite la presentación de instancias privadas cuya firma haya sido legitimada por el Registrador o ratificada ante él. La parte solicitante compareció personalmente el 30 de mayo de 2025 ante la oficina registral (hecho 3 de la instancia) y pudo estampar firma ante el funcionario a cargo, cumpliéndose la exigencia de autenticidad. Si no se dejó constancia, lo procedente era requerir subsanación (artículos 71, 322 LH), no denegar sin más.

2. Categoría de «documento auténtico». El atestado policial y la copia autorizada del acta notarial de titularidad real son documentos públicos administrativos y notariales respectivamente, idóneos para causar asiento (artículo 3 LH).

V. Procedencia de la anotación preventiva solicitada.

1. Artículo 42.9 LH en relación con artículo 86 RH: permite anotar preventivamente «la demanda o solicitud» que pueda afectar a la titularidad registral cuando exista peligro de obstaculización de la tutela judicial. El texto del precepto no exige resolución judicial previa si se trata de simple anotación preventiva de la propia instancia (asiento de presentación + anotación a favor del solicitante) para advertir a terceros mientras se obtiene el mandamiento.

2. Calificación sustantiva artículo 18 LH. El Registrador, constatando documentalmente la verosimilitud de la denuncia y la discordancia entre libro y realidad, puede y debe adoptar medidas cautelares en protección de la legalidad registral (principio de legitimación, artículo 38 LH). Así lo avalan:

– Resolución DGRN 26 de julio de 2007 (BOE 5 de septiembre de 2007): autoriza anotación preventiva de demanda con sola copia sellada del escrito presentado en el Juzgado.

– Resolución DGSJFP 2 de diciembre de 2022: prioriza la tutela cautelar registral “cuando el asiento contradictorio se funda en apariencia de legitimación”.

3. Principio general de tutela cautelar efectiva (artículos 6 y 24 CE) y eficacia *erga omnes* del Registro (artículo 32 LH). Negar cualquier publicidad de la existencia del litigio deja desprotegida a la sociedad y a terceros de buena fe, favoreciendo el fraude.

VI. Carácter supletorio de la anotación preventiva respecto de las medidas cautelares judiciales.

La jurisprudencia de la DGSJFP entiende que el Registro no puede erigirse en juez substituyendo al órgano jurisdiccional (RDGRN 7 de mayo de 2002 invocada por la calificación); pero tampoco puede paralizar la protección registral cuando la propia Ley permite anotar “la demanda o solicitud» como medida provisional (artículos 42.1 y 42.9 LH). La petición aquí formulada no pretende el embargo ni una prohibición judicial sustantiva –que efectivamente requieren mandamiento– sino una advertencia registral

provisional al amparo del artículo 86 RH, practicable a instancia de parte obligando al presentante a obtener el mandamiento en plazo razonable.

VII. Doctrina de la DGSJFP sobre la presentación de documentos y el *ius semel datum*.

Aun aceptándose la necesidad de resolución judicial para la anotación de prohibición de disponer, el registrador debía practicar el asiento de presentación (artículo 420 RH) y notificar el defecto como subsanable, no denegar ope legis. La denegación impide que el título adquiera fecha cierta y frustra la litispendencia».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 13 de agosto de 2025, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 42, 43, 65 y 257 de la Ley Hipotecaria; 149, 167, 629 y 725 a 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 165 y 166 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de mayo de 2002, 11 de julio de 2014 y 27 de marzo de 2015.

1. Debe decidirse en este expediente si procede o no practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer solicitada en virtud de instancia privada acompañada de copia del atestado policial de la denuncia penal.

La registradora deniega la práctica de la anotación solicitada por falta del mandamiento judicial correspondiente, señalando además que la instancia privada ni siquiera tiene firma legitimada notarialmente ni ratificada ante el registrador.

El recurrente alega que la legislación hipotecaria permite anotar preventivamente «la demanda o solicitud» y que, en cualquier caso, el defecto debería haber sido calificado como subsanable.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la mera solicitud de un particular carece de virtualidad alguna para practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer. El propio artículo 42 de la Ley Hipotecaria así lo determina al establecer en su número 4 lo siguiente: «El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquier obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles». Por su parte el artículo 43, en su primer párrafo añade: «En el caso del número primero del artículo anterior no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador».

Y como norma de cierre dispone el artículo 257 del mismo cuerpo legal en su primer párrafo: «Para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el juez, Tribunal o secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias».

De esta regulación y de la que contiene la Ley de Enjuiciamiento Civil en sede de medidas provisionales (vid. artículos 727 a 735 de la ley ritual), resulta indubitadamente que medidas como las que pretende publicar el recurrente sólo son posibles si las acuerda el órgano judicial competente (título material) y se documentan en la forma legalmente establecida (título formal, vid. artículo 738 la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 149.5.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil y con el 257 de la Ley Hipotecaria).

La solicitud a que se refiere este expediente no cumple ninguno de dichos requisitos pues no resulta de la documentación presentada que la medida cautelar de prohibición

de disponer haya sido adoptada por la autoridad judicial (título material) como no resulta presentado el oportuno mandamiento judicial que la ordene (título formal). Por lo tanto, la pretensión de que la registradora proceda a tomar anotación de prohibición de disponer sin que concurran las anteriores circunstancias es del todo punto inaceptable.

3. En cuanto a la manifestación del recurrente de que el defecto debería haber sido calificado como subsanable a fin de poder conservar la prioridad del asiento de presentación, es necesario recordar que no es fácil definir reglas generales para la distinción entre faltas subsanables e insubsanables, motivo por el cual la legislación hipotecaria vigente se abstiene de dar criterio alguno.

Si bien es cierto que la falta de una formalidad puede suponer el carácter subsanable de un defecto, en el presente caso lo que falta es el título material esencial de la anotación de prohibición de disponer, que es el correspondiente mandato judicial, para que se dicte el cual no basta con la solicitud correspondiente del demandante, sino que son necesarios otros requisitos, de apreciación ponderada por el juez, pues dicha anotación, tomada sin base suficiente, podría causar graves perjuicios al demandado. En definitiva, lo que se pretende es retrotraer el mandato judicial, cosa que es contraria a la naturaleza del mismo.

4. A la vista de lo anterior, no se puede acceder a ninguna de las pretensiones del recurrente, ni respecto a que se practique anotación de prohibición de disponer en virtud de instancia privada, pues como se ha señalado resulta imprescindible la presentación de mandamiento judicial que lo ordene, ni respecto a que se califique el defecto como subsanable, pues falta un requisito esencial como es el título material.

Realmente la registradora ni siquiera debió practicar el asiento de presentación con la documentación remitida conforme a los artículos 246 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento.

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

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