

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9205 *Resolución de 2 de julio de 2020, 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 Madrid n.º 39, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por la entidad Manta Ray 18, S.L. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid número 39, doña Juana Cuadrado Cenxual, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Con fecha 12 de diciembre de 2019, bajo el asiento 1328 del diario 46, se presentó en el registro número 39 de Madrid mandamiento por duplicado expedido en Madrid el 2 de diciembre de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia número 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 impares de la 25227 a la 25247, ambas inclusive, sitas en la calle (...), y la finca 13544, sita en la calle (...), todas ellas propiedad de Brulemar Real Estate SL; y sobre la finca 26.157, sita en la calle (...), propiedad de Yield 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, trece de ellas radicantes en la demarcación de este Registro, y que han quedado expresadas anteriormente.

II

Dicho mandamiento fue objeto de la siguiente nota de calificación: Es improcedente la anotación de demanda ordenada, como ha dicho reiteradamente el Centro Directivo de la DGRN, porque demandándose una reclamación de cantidad no procede practicar anotación de demanda, pues, aunque se estimara la misma, ni se afectaría ningún derecho inscrito, ni se motivaría una modificación jurídico-real de la finca. Las únicas medidas que procederían en el caso de una reclamación de cantidad serían las de anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de enajenar. El indicado defecto se fundamenta en el carácter limitado de las anotaciones preventivas que pueden practicarse en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, y en la que la demanda de reclamación de cantidad no afecta a los derechos reales inscritos en el Registro. En este sentido, se estima que las medidas cautelares procedentes, que contempla el artículo 727 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil, no pueden ser otras que el embargo preventivo, o en su caso, la prohibición de disponer, que motivarían las anotaciones preventivas contempladas en los apartados 2.º y 4.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria. (Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 6-4, 7-5, 222, 227-1, 522, 540, 790, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 y 42 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la DGRN de fechas 18 de mayo de 2002, 22 de enero y 27 de octubre de 2003; 13 y 26 de abril y 25 de junio de 2005; 24 de febrero, 5 y 8 de julio y 11 y 20 de noviembre de 2006, 12 y 17 de marzo de 2008, y 18 de diciembre de 2018). A la vista de lo expuesto he resuelto denegar la anotación preventiva de demanda ordenada. El defecto se califica de insubsanable. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la recepción de la notificación de la calificación que precede. Contra esta calificación los interesados podrán: (...) La registradora, Juana Cuadrado Cenzual.

III

Contra la anterior nota de calificación doña P. T. C., actuando en nombre de la entidad Manta Ray 18, S.L. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 6 de marzo de 2020 en base entre otros a los siguientes argumentos: Primera.—Que por el Juzgado de Primera Instancia n.º 33 de Madrid, en los autos n.º 1117/2019, se acordó la adopción de medida cautelar frente a las entidades Brulemar Real Estate, S.L., Yield Real Estate, S.L. y otras, acordando la anotación preventiva de demanda «respecto a las siguientes fincas que fueron transmitidas a la actora» Propiedad de Brulemar Real Estate, S.L. Las fincas registrales n.º 74070, 74076, 74078, 74082, 74084 y 74088, inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 19, sitas en la calle (...); las fincas 25227, 25229, 25231, 25233, 25235, 25237, 25239, 25241, 25243, 25245 y 25247 inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 39 de Madrid, sitas en la calle (...); la finca 13.544 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 39 de Madrid, sita en la calle (...); las fincas 59943, 59944, 129971, 129972, 129973, 129974 y 129975 inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 16 de Madrid, sitas en la calle (...). Propiedad de Yield Real Estate, S.L.: las fincas registrales n.º 135908, 135911, 135903, 135904, 135905, 135907, 135910 y 135906 inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 10 de Madrid, sitas en la calle (...); la finca registral n.º 26.157 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 39 de Madrid, con referencia catastral 4119111VK.4741G0001JM, sita en la calle (...). Segunda.—Que presentado en tiempo y forma el mandamiento en el Registro de la Propiedad n.º 39 de Madrid, se nos notificó con fecha 11 de febrero de 2020, calificación negativa del Sr. Registrador denegando la anotación ordenada como defecto insubsanable con el siguiente fundamento: “Es improcedente la anotación de demanda ordenada, como ha dicho reiteradamente, el Centro Directivo de la DGRN, porque demandándose una reclamación de cantidad no procede practicar anotación de demanda, pues, aunque se estimara la misma, ni se afectaría ningún derecho inscrito, ni se motivaría una modificación jurídico-real de la finca. Las únicas medidas que procederían en el caso de una reclamación de cantidad serían las de anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de enajenar. El indicado defecto se fundamenta en el carácter limitado de las anotaciones preventivas que pueden practicarse en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, y en la que la demanda de reclamación de cantidad no afecta a los derechos reales inscritos en el Registro. En este sentido, se estima que las medidas cautelares procedentes, que contempla el artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no pueden ser otras que el embargo preventivo, o en su caso, la prohibición de disponer, que motivarían las anotaciones preventivas contempladas en los apartados 2.º y 4.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria (vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 6-4, 7-5, 222, 227-1, 522, 540, 790, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 y 42 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la DGRN de fechas 18 de mayo de 2002, 22 de enero y 27 de octubre de 2003; 13 y 26 de abril y 25 de junio de 2005; 24

de febrero, 5 y 8 de julio y 11 y 20 de noviembre de 2006, 12 y 17 de marzo de 2008 y 18 de diciembre de 2018)". (...) 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. La medida es 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 (sic) 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 pendency 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 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 ius 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 registral entre la pretensión y la mutación del Registro, lo que tanto equivale a remitirse a la nota de la homogeneidad de la medida (artículo 726.1.1.º 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 inmediatidad 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 omnes” 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

La registradora emitió informe el día 8 de junio de 2020, se mantuvo en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 6-4, 7-5, 222, 227-1, 522, 540, 790, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 y 42 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de mayo de 1997, 19 de mayo de 1999, 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 y 15 de septiembre de 2017; 18 de diciembre de 2017; 12 y 17 de marzo de 2008 y 18 de diciembre de 2018.

1. Se debate en el presente recurso si se puede practicar anotación preventiva de demanda solicitada por mandamiento judicial. Tanto el recurrente como la registradora coinciden en la doctrina jurisprudencial y de este Centro directivo relativa a la imposibilidad de tomar anotación preventiva de acciones de carácter personal, salvo aquéllas que pese a su naturaleza personal tengan alguna trascendencia real.

La divergencia surge en la interpretación de si en el caso concreto estamos o no ante una acción de tales características. En el caso concreto de este expediente se ha interpuesto una acción por la parte compradora de una pluralidad de inmuebles contra el vendedor que no llegó a otorgar escritura de compraventa. El vendedor resolvió unilateralmente la compraventa ante la falta de pago del precio y conservó las arras en concepto de cláusula penal, mientras que el comprador (ahora parte actora, solicitante de la medida cautelar) entiende que procede la resolución, pero por incumplimiento del vendedor pues las fincas vendidas tenían defectos que impedían su uso conforme a la finalidad pretendida; y solicita la devolución duplicada de las arras, entre otras pretensiones.

2. Lo primero que debe recordarse es que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la ley hipotecaria y 100 RH), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral, dentro del cual figura la necesidad -como regla general, no exenta de excepciones- de que tengan trascendencia real los títulos presentados (artículo 1, 2 y 42 LH; 7 y 9 de su reglamento).

En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente STS (Pleno) 21 de noviembre de 2017 relativa a una resolución de este Centro Directivo. Dicha resolución del Alto Tribunal analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior

valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH.

Conforme al art. 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. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. 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».

En definitiva, 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. Y es evidente 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 una de las que resultan susceptibles de anotación en el Registro. Consecuentemente, la registradora en el caso que nos ocupa ha actuado dentro de los límites que le marca el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Conforme al artículo 42.1 LH sólo caben anotaciones de demanda cuando se demande en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

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 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 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.

4. En el supuesto de hecho de este expediente, aunque prosperara la acción interpuesta, ninguna consecuencia inmediata registral tendría en relación con la titularidad de las fincas. En caso de que se llegara a condenar al demandado a indemnizar o devolver duplicadas las arras, sólo en ejecución de sentencia, y ante su impago, procedería adoptar la medida cautelar de embargo.

Recuérdese a este respecto que según el artículo 141 del RH la anotación preventiva de que trata el caso tercero del artículo 42 de la Ley (la de quien en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil) no podrá verificarse hasta que, para la ejecución de la sentencia, se mande embargar bienes inmuebles del condenado por ésta, en la forma prevenida respecto al juicio ejecutivo. Es decir, en caso de acción personal pura, de reclamación de cantidad, no cabe anotación de embargo hasta que se ejecute la sentencia.

Excepcionalmente cabría adoptar la medida de embargo preventivo -que el juzgado no ha adoptado- o la de prohibición de disponer, como medida cautelar para evitar que salgan los bienes del patrimonio del demandado, todo ello dentro del amplio margen que da la ley de enjuiciamiento civil al juez para adoptar medidas cautelares, pero siempre respetando la legislación específica como es la inmobiliaria registral, que no admite anotaciones de demanda puramente personales.

Así debemos recordar como el artículo 522.1 de la LEC dispone que todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídica que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica.

5. 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 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 solo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal siempre 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 propiciara directamente una alteración registral.

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 una reclamación de cantidad de dinero sin trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas afectadas.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de 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, 2 de julio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.