

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17401** *Resolución de 10 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 17 a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don C. J. M., como administrador único de la mercantil «Valdecebra, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 17, don Carlos Alonso Olarra, a practicar una anotación preventiva de demanda.

##### Hechos

I

Mediante mandamiento, expedido el día 8 de febrero de 2023 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, doña N. H. M., en el procedimiento de juicio verbal número 8/2022, se ordenaba la práctica de anotación preventiva de la demanda de juicio verbal de impugnación de calificación registral.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por vía telemática el día 09/02/2023, bajo el asiento número 215, del Libro Diario 121, y número de entrada 1.430, que corresponde al mandamiento a que más adelante se hará referencia, que con fecha veintiuno de febrero de dos mil veintitrés fue aportado en soporte papel y con la carta de pago del impuesto, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

Hechos:

El día nueve de febrero último se ha presentado en este Registro de la Propiedad, asiento 215 del libro Diario 121 un mandamiento expedido por doña N. H. M., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, en procedimiento de juicio verbal 8/2022 siendo el demandante la sociedad “Valdecebra S.L.” y el demandado don J. L. L. B.

Dicho procedimiento se sigue por impugnación de la calificación negativa contra la Resolución de fecha 6 de octubre y 23 de noviembre de 2021 respecto de la cancelación de la inscripción número 10 de opción de compra sobre la finca 56.065. En la diligencia de ordenación de 8 de febrero de 2023 se acuerda expedir el citado mandamiento a fin de que se practique la anotación preventiva de la demanda solicitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria “in fine”.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 100 y 328 de la L.H.

El artículo 328 de la Ley Hipotecaria regula tres posibles juicios relacionados con la calificación registral:

1. El juicio verbal en virtud de demanda directa del interesado contra la calificación negativa del Registrador. Este primer supuesto está regulado en los párrafos primero, segundo y tercero del citado artículo 328.

2. El juicio verbal en virtud de demanda interpuesta contra la Resolución de la Dirección General expresa o presunta dictada en el recurso gubernativo contra la calificación de los registradores. A este supuesto se refieren los párrafos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto del artículo 328 citado.

3. El juicio declarativo ordinario planteado entre los interesados acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo, con posibilidad de pedir anotación preventiva de demanda. Este juicio declarativo ordinario se regula en el párrafo último del artículo 328 de la Ley Hipotecaria y en el párrafo tercero del artículo 66 de la misma Ley. La posibilidad de pedir anotación preventiva de demanda prevista en el artículo 328 "in fine", tal como dice el mandamiento presentado, se refiere a este juicio declarativo. Se trata por tanto de un procedimiento declarativo ordinario en el que pueden contender entre sí los particulares sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo, aludiendo también a la demanda sobre la validez del título con posibilidad de pedir anotación preventiva de tal demanda. Sobre este juicio declarativo puede verse también el párrafo segundo del artículo 66 de la Ley Hipotecaria, siendo este juicio entre particulares de distinto alcance del recurso judicial en los juicios verbales de los párrafos anteriores del artículo 328, puesto que se trata de un juicio ordinario aunque pueda tener relación con la calificación registral si es negativa. No es por tanto el procedimiento previsto en el artículo 328 último párrafo el juicio verbal contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad.

No consta en el mandamiento presentado que se esté tramitando el procedimiento declarativo ordinario a que se refiere este último párrafo del artículo 328 de la Ley Hipotecaria y por tanto no es posible practicar la anotación preventiva de la demanda prevista en el citado artículo "in fine" tal como dice literalmente el mandamiento, puesto que el único procedimiento que se está tramitando según el mandamiento presentado es un recurso contra la calificación registral, juicio verbal al que se refieren los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 328, pero no el último en el que está prevista la citada anotación preventiva de demanda.

Contra la calificación negativa (...)

Madrid, 14 de marzo de 2023. El Registrador.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. J. M., como administrador único de la mercantil «Valdecebra, S.L.», interpuso recurso el día 18 de abril de 2023 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Antecedentes del recurso.

A. Objeto del recurso:

La nota de calificación extendida con fecha 14 de marzo de 2023 por el señor registrador de propiedad n.º 17 de Madrid, notificada el día 24 de marzo de 2023, deniega la inscripción del mandamiento judicial de fecha 08 de febrero de 2023, en el

que se acuerda la anotación preventiva de demanda interpuesta contra dos previas calificaciones negativas realizadas por el mismo Registro de fechas 06 de octubre y 23 de noviembre de 2021.

Trata el presente recurso sobre la viabilidad de tomar anotación preventiva de una demanda judicial interpuesta contra una calificación negativa realizada por un Registrador, en base a lo establecido en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria –en adelante LH–.

#### B. Legitimación:

El presente recurso lo entabla la sociedad Valdecebra, S.L. por medio de su representante legal. Esta mercantil cumple el requisito previsto por el apartado a) del artículo 325 de la Ley Hipotecaria, por tratarse de quien tiene interés conocido en asegurar los efectos de la inscripción en relación a la finca número 56.065 de aquel Registro de la Propiedad.

#### C. Plazo y lugar de presentación.

El presente recurso se entabla dentro del plazo de un mes señalado en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, contado desde la fecha de notificación de la nota contra la cual se recurre y ante el Registro de la Propiedad de n.º 17 de Madrid, para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (artículo 327 Ley Hipotecaria) (...)

De conformidad con lo establecido en el apartado c) del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, se basa el presente Recurso en los siguientes,

#### Hechos.

Primero.–La mercantil Valdecebra S.L. presentó para su despacho e inscripción el acta notarial de fecha 07 de enero de 2021, que fue calificada con defectos por el Registro de la Propiedad n.º 17 de Madrid en sendas calificaciones negativas de fechas 06 de octubre y 23 de noviembre de 2021.

Dentro del plazo conferido a tal efecto, y en base a lo establecido en el artículo 324 de la LH, se interpuso demanda directa contra dichas calificaciones ante los Juzgados de Primera Instancia de Madrid, lo que dio origen al Juicio Verbal 8/2022 del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid.

En dicha demanda, por medio de otrosí se solicitó:

“Otrosí digo: Que de conformidad con lo previsto en el artículo 328 in fine de la Ley Hipotecaria, se solicita la anotación preventiva de la presente demanda en el Registro de la Propiedad, retrotrayéndose la anotación a la fecha del primero de los asientos de presentación del título objeto de calificación adversa, sin que le sea exigible a esta parte la prestación de garantía o caución por tratarse de un efecto automático previsto en la legislación hipotecaria, por lo que, suplico al Juzgado: Acuerde la anotación preventiva de la presente demanda en el Registro de la Propiedad, retrotrayéndose la anotación a la fecha del asiento de presentación del título objeto de calificación adversa, sin que le sea exigible a esta parte la prestación de garantía o caución por tratarse de un efecto automático previsto en la legislación hipotecaria.”

Segundo.–Por Mandamiento de fecha 08 de febrero de 2023, el Juzgado acuerda la práctica de la anotación preventiva de conformidad con lo establecido en el artículo 328 de la LH, la cual es denegada por el señor registrador en base a los Fundamentos de Derecho que constan en la nota de calificación de fecha 14 de marzo de 2023.

A tales hechos les resultan de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero.—Sobre el Título XIV de la Ley Hipotecaria y lo regulado por el artículo 328 de dicha Ley.

El Título XIV de la Ley Hipotecaria, fue introducido en la Ley Hipotecaria por la LMFAOS de 27 de diciembre de 2001, bajo la rúbrica “Recursos contra la Calificación”, y por lo tanto, regula los posibles recursos que puede presentar el interesado contra las calificaciones negativas realizadas por los Registradores de la Propiedad.

Se limita a dos posibles actuaciones, el recurso gubernativo ante la actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública —el que por medio del presente se interpone—, y la demanda o recurso judicial ante la jurisdicción civil, ya sea directamente, ya después de haber planteado un recurso gubernativo y, en caso de haber sido este desestimado.

Pero en ningún caso regula el juicio declarativo ordinario que puede plantearse entre los interesados acerca de la eficacia o ineficacia de determinado acto o título, por no ser ese tipo de demandas un “Recurso contra la Calificación” del señor registrador.

Véase que el citado artículo 328 de la LH, dice que lo establecido en dicho artículo “se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado”, lo que excluye dicho procedimiento de lo regulado en el artículo 328 de la LH.

En el varias veces citado artículo 328 se prevé la posibilidad de tomar anotación preventiva de demanda.

Segundo.—Trámites previstos en caso de interposición de recurso gubernativo contra la calificación registral, y prórroga del asiento de presentación.

Para el caso de que el interesado decidiera interponer recurso gubernativo contra la calificación registral, establece el artículo 436 del Reglamento Hipotecario la prórroga del asiento de presentación, y estando éste vigente podrá pedirse la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la LH, ello en virtud de lo establecido en el artículo 323 de la misma Ley.

Es decir, que en caso de que el interesado interponga recurso gubernativo contra la calificación registral, está prevista la prórroga del asiento de presentación y la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la LH.

La posterior demanda verbal contra la resolución de la Dirección General, preservaría esos mismos efectos de prórroga.

Tercero.—Actuación prevista en el caso de que el interesado recurra la calificación registral directamente ante la jurisdicción civil.

Como hemos expuesto anteriormente, el artículo 328 de la LH establece la posibilidad de interponer recurso directo contra la calificación registral ante la jurisdicción civil. Pero no queda establecido en ese caso la prórroga del asiento de presentación, que termina caducando.

Por ello, queda regulado en dicho precepto, la posibilidad de solicitar anotación preventiva de esa demanda, que es acordada de forma automática, y sin necesidad de que se adopte una medida cautelar judicial.

El citado artículo establece que “Quien propusiera la demanda para que se declare la validez del título podrá pedir anotación preventiva de aquélla, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación; después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda sino desde su fecha.”

Es esta la forma establecida para que puedan extenderse los efectos del asiento de presentación, y de retrotraer a la fecha de dicho asiento los efectos de la eventual estimación de la demanda interpuesta contra la calificación registral, motivo por el que

procede la estimación del presente recurso, y la inscripción del mandamiento judicial de fecha 08 de febrero de 2023 sobre la finca n.º 56.065 del Registro de la Propiedad n.º 17 de Madrid, titularidad de Valdecebra S.L.»

## IV

El registrador de la 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 de la Constitución Española; 1.3.º, 17, 34, 66, 323, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria, y 100 del Reglamento Hipotecario.

1. Se presenta en el Registro un mandamiento judicial ordenando la práctica de anotación preventiva de una demanda interpuesta en un juicio verbal cuyo objeto es la impugnación de sendas notas de calificación, con arreglo a lo establecido en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

El registrador deniega la práctica del asiento por entender que la anotación preventiva que prevé el artículo 328 de la Ley Hipotecaria no es para la demanda que se presenta en un juicio verbal de impugnación de la calificación registral, sino la del juicio ordinario en el que se dilucida la validez del título en los términos que establece el artículo 66 de la misma ley.

2. Desde la reforma de nuestra legislación hipotecaria operada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, frente a la calificación negativa de los títulos presentados a inscripción es posible acudir a dos vías diferentes de impugnación: la potestativa, ante esta Dirección General, y la judicial, ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia en la que radique el Registro. Así lo prevé el artículo 324 de la Ley Hipotecaria: «Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley».

Al margen de estos procedimientos de impugnación está la posibilidad que contempla el artículo 66 de la propia ley: «Los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente. Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos».

Las diferencias entre la impugnación de la calificación por vía judicial y el procedimiento también judicial para contender acerca de la validez del título son claras. En el primer caso, lo que se impugna es la propia nota de calificación dictada por el registrador. La tramitación se verifica por los cauces del juicio verbal, atribuyéndose la competencia a los juzgados de Primera Instancia de la capital de la provincia. La demanda se dirige contra el mismo registrador que calificó el título y el asiento de presentación del título calificado negativamente quedará prorrogado desde la interposición de la demanda hasta la resolución definitiva del procedimiento (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Por el contrario, en el segundo caso, el procedimiento se ajusta a las reglas del juicio declarativo ordinario, siendo de aplicación igualmente las normas de competencia generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El objeto de este juicio ordinario no es la impugnación de la calificación registral, sino obtener del juez un pronunciamiento acerca

de la validez del título, pronunciamiento que habrá de ser respetado por el registrador en su calificación por aplicación de lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Por esta razón, la demanda no se dirige contra el registrador y tampoco está prevista la prórroga automática del asiento de presentación.

3. Vista la naturaleza del procedimiento ordinario en el que las partes contienen entre sí acerca de la validez del título, es entendible que el legislador haya previsto expresamente la posibilidad de pedir anotación de la demanda. Así lo prevé el artículo 66: «Cuando se hubiere denegado la inscripción y el interesado, dentro de los sesenta días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez del título, podrá pedirse anotación preventiva de la demanda, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación. Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda, sino desde su fecha». Y en semejante sentido el último inciso del artículo 328: «Quien propusiera la demanda para que se declare la validez del título podrá pedir anotación preventiva de aquélla, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación; después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda sino desde su fecha».

Solo a través de la herramienta de la anotación de la demanda podrá el interesado conseguir un doble objetivo: a) provocar la prórroga de los efectos del asiento de presentación del título, si es que la demanda se ha presentado mientras este se halle vigente, y b) impedir el surgimiento de terceros que, al amparo de los principios de inoponibilidad y fe pública, puedan quedar al margen de los efectos de una futura sentencia.

4. Sin embargo, en el caso del juicio verbal frente a la calificación negativa del registrador el legislador no ha hecho referencia a la posibilidad de practicar anotación preventiva de la demanda. Y ello es así porque en este caso la anotación de demanda carece de utilidad.

Quien presenta una demanda en un juicio verbal contra la calificación de un registrador tiene garantizado que se va a mantener la vigencia del asiento de presentación del título calificado hasta la terminación del procedimiento judicial. Debe recordarse que, cuando el registrador califica negativamente un documento presentado a inscripción, conforme a lo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última de las dos notificaciones que para el caso de calificación negativa prevé el artículo 325 de la Ley Hipotecaria: al presentante y al notario autorizante del título, o al juzgado o funcionario que lo haya expedido. La demanda del juicio verbal se ha de presentar dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación negativa (artículo 328 de la Ley Hipotecaria), y el asiento de presentación del título calificado negativamente quedará prorrogado desde la interposición de la demanda hasta la resolución definitiva del procedimiento (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De esta forma, el demandante se asegura que, mientras se tramita el procedimiento, todos los documentos que se presenten en el Registro quedarán a espera de lo que suceda con el título que ha sido calificado negativamente, calificación cuya corrección se está discutiendo en los tribunales. El principio de prioridad registral impide despachar esos documentos posteriores, en tanto se opongan o sean incompatibles con el previamente presentado (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). De igual forma, cualquier tercero que consulte el Registro será informado de la vigencia prorrogada del primer asiento de presentación y de la pendencia de un proceso judicial sobre la calificación impugnada.

5. De acuerdo con todo lo expuesto, no procede sino confirmar la calificación impugnada. La pretensión recogida en el mandamiento judicial de que se tome anotación preventiva de la demanda de juicio verbal conforme a lo establecido en el artículo 328 in

fine de la Ley Hipotecaria no puede ser atendida, puesto que, como se ha aclarado en los anteriores apartados, la previsión recogida en ese precepto está referida, no a la demanda de juicio verbal contra la calificación registral, sino a la demanda en juicio declarativo ordinario seguido entre las partes acerca de la validez del título.

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, 10 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago