

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20137** *Resolución de 24 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Guadalajara n.º 3, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por doña C. N. Z. L., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la Comunidad de Regantes del Canal del Henares, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Guadalajara número 3, don José Agustín Peña Romero, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

##### I

En mandamiento expedido el día 15 de septiembre de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alcalá de Henares, en el procedimiento de medidas cautelares previas número 815/2022 seguido por la Comunidad de Regantes del Canal del Henares contra don J. A. B. R. y «Excavaciones Bayo Hidalgo, S.C.», se ordenaba tomar anotación preventiva de demanda sobre dos fincas registrales.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Número de Entrada: 11275 de 2022.

Asiento número: 148 Diario: 189.

Tipo de Documento: Mandamiento judicial.

Origen: Juzgado de 1.ª Instancia N.º 4 de Alcalá de Henares.

Fecha del documento: 15/09/2022.

Procedimiento: 815/2022.

Presentante: R. D., S.

Asunto: Notificación de calificación negativa practicada conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Calificado el documento arriba indicado, no puede practicarse la anotación solicitada por observarse los siguientes defectos:

Deben hacerse constar las circunstancias personales de las partes. Al tener las fincas objeto de anotación de demanda carácter ganancial, y seguirse el procedimiento [sic] contra uno sólo de los cónyuges, debe notificarse la resolución al otro cónyuge. Debe hacerse constar el objeto de la demanda.

#### I. Hechos:

1. Con fecha 21 de octubre de 2022, se presenta en este Registro mandamiento expedido en Alcalá de Henares, el día 15 de septiembre de 2022, por doña A. P. P., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número cuatro

de Alcalá de Henares, por la que en el procedimiento 815/2022 seguido por la Comunidad de Regantes del Canal del Henares contra don J. A. B. R. y la mercantil Excavaciones Bayo Hidalgo, S.C., se ordena tomar anotación preventiva de demanda sobre la finca número 13.103 de Cabanillas del Campo, código registral único 19010000965771, sita en calle (...), y sobre la finca número 2.045 de Fontanar, código registral único 19010000180624, sita en paraje (...)

2. La finca número 13.103 de Cabanillas del Campo, Código Registral Único 19010000965771, según la inscripción 3.ª, de fecha 9 de noviembre de 2011, se encuentra inscrita en el Registro a favor de don J. A. B. R., con D.N.I./N.I.F. número (...) y doña F. H. M., con D.N.I./N.I.F. número (...), con carácter ganancial. Y la finca número 2.045 de Fontanar, Código Registral Único 19010000180624, según su inscripción 3.ª, de fecha 28 de julio de 2016, se encuentra inscrita en el Registro a favor de don J. A. B. R., con D.N.I./N.I.F. número (...) y doña F. H. M., con D.N.I./N.I.F. número (...), con carácter ganancial.

#### II. Fundamentos de Derecho:

No se practica la anotación de demanda solicitada al observarse en el documento los siguientes defectos:

– Deben hacerse constar las circunstancias personales de las partes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

– Al tener las fincas carácter ganancial, y seguirse el procedimiento contra uno sólo de los cónyuges, debe notificarse la resolución al otro cónyuge, doña F. H. M., con D.N.I./N.I.F. número (...), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 144.1 del Reglamento Hipotecario y 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

– Debe expresarse el objeto de la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 166.2 del Reglamento Hipotecario.

#### III. Por las razones expuestas, se acuerda suspender la anotación solicitada.

La presente nota de calificación se extenderá en el título si el interesado lo solicita.  
La presente calificación podrá (...)

Guadalajara, a diez de noviembre del año dos mil veintidós. El registrador de la Propiedad Fdo.: José A. Peña Romero.»

Posteriormente, con fecha 3 de febrero de 2023, se solicitaba se tomase anotación de suspensión por defecto subsanable, que se extendieron con fecha 13 de febrero de 2023 a favor de la Comunidad de Regantes del Canal del Henares: en cuanto a la finca número 13.103, anotación letra A, y, en cuanto a la finca número 2.045, anotación letra A.

Aportada el día 17 de marzo de 2023 al Registro adición al mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alcalá de Henares, la documentación fue objeto de una nueva calificación, aunque llamada «escrito de aclaración», con el siguiente contenido:

«Datos del documento:

Número de Entrada: 11275 de 2022.

Asiento número: 148 Diario: 189.

Tipo de Documento: Mandamiento judicial.

Origen: Juzgado de 1.ª Instancia N.º 4 de Alcalá de Henares.

Fecha del documento: 15/09/2022.

Procedimiento: 815/2022.

Presentante: R. D., S.

El documento anteriormente relacionado fue calificado defectuoso el día 10 de noviembre de 2022, –se adjunta copia de la calificación–, habiéndose tomado a instancia del presentante, anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, sobre la finca número 13.103 de Cabanillas del Campo, código registral único 19010000965771, en el folio 100 del tomo 2.385, libro 196, anotación letra A; Y sobre la finca número 2.045 de Fontanar, código registral único 19010000180624, en el folio 169 del tomo 2.581, libro 60, anotación letra A, con fecha 13 de febrero de 2023.

Con fecha 17 de marzo de 2023, se ha recibido en este Registro, con el número de entrada 2.551 de 2023, adición a dicho documento, expedida en Alcalá de Henares, el día 10 de marzo de 2023, a la vista de la cual:

1. En cuanto al primero de los defectos observados en la calificación: “Deben hacerse constar las circunstancias personales de las partes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario”.

Éste se entiende subsanado, al constar en la adición los datos personales de las partes.

2. En cuanto al segundo de los defectos observados en la calificación: “Al tener las fincas carácter ganancial, y seguirse el procedimiento contra uno sólo de los cónyuges, debe notificarse la resolución al otro cónyuge, doña F. H. M., con D.N.I./N.I.F. número (...), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 144.1 del Reglamento Hipotecario y 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.

Éste no se entiende subsanado, ya que en la adición se hace constar que según consta en autos la esposa del demandado ha fallecido, estando pendiente de que se comunique por la Notaría ante la que se otorgó testamento, la existencia de los herederos que pudieran existir. Por lo que es necesario acreditar que la resolución en la que se acuerda la anotación de demanda ha sido notificada a los herederos del cónyuge fallecido.

3. En cuanto al tercero de los defectos observados en la calificación: “Debe expresarse el objeto de la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 166.2 del Reglamento Hipotecario”.

Si bien, en la adición se hace constar que el objeto de la demanda es una reclamación de cantidad por cobros indebidos por el demandado, no puede procederse a la conversión de la anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables en anotación preventiva de demanda, ya que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre el mismo, éste da cobertura a las demandas en que se ejercita una acción real, y a aquellas en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria, es decir, que lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el inmueble, que en caso de ser estimada producirá una alteración registral.

Pero si lo que se pretende es afectar la finca al pago de una cantidad de dinero, como en el presente caso, lo procedente es una anotación de embargo preventivo, o, en su caso, de prohibición de disponer.

Guadalajara, a veintinueve de marzo de dos mil veintitrés El registrador de la Propiedad Fdo.: José A. Peña Romero.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. N. Z. L., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la Comunidad de Regantes del Canal del Henares, interpuso recurso el día 9 de mayo de 2023 en base a los siguientes motivos:

«1. Se trata de un auto que aprueba una medida cautelar que el juez ha considerado válida y que es firme.

2. La anotación preventiva de la demanda que se ha solicitado es una medida cautelar absolutamente válida en derecho y que puede prevenir a los posibles compradores respecto a la posibilidad de que haya bienes de los demandados que tengan cargas y que no conste todavía en el registro. Por tanto, la medida es tuitiva no solo para mi mandante si no [sic] para todos los posibles terceros interesados.

3. Ningún perjuicio se causa a los demandados ni a la fe pública registral por el hecho de que se realice la anotación de forma provisional y sin perjuicio de una calificación definitiva. Se trata de prevenir actuaciones de buena fe que puedan generar graves daños o incluso ser delictivos.

4. El juzgado ha adicionado varias veces los oficios atendiendo a lo requerido por el señor registrador, habiéndose acreditado que el Sr. B. es el único titular de los inmuebles. La demanda no solo contiene reclamación de cantidad, sino que también incluye una pretensión mero declarativa en el sentido de que se declaren una serie de extremos respecto a la gestión del demandando, siendo por tanto la misma perfectamente inscribible u objeto de anotación

En su virtud,

Solicito: Que tenga por presentado escrito con las copias que lo acompañan y tenga por impugnada su calificación, acordando estimar este recurso y proceder a la anotación preventiva de la demanda, sin más trámite.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que eleva a esta Dirección General. En dicho informe hacía constar, que con fecha 5 de mayo de 2023, días antes de la interposición del recurso, fue aportada nueva adición al mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alcalá de Henares, considerando subsanado el segundo de los defectos de la nota ya que, de dicha adición, resultaba que el demandado, don J. A. B. R., es el heredero universal de su esposa, por lo que estaba notificado e interviene en el procedimiento.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 6.4, 7.5, 222, 227.1, 522, 540, 790, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 20 y 42 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1985, 22 de septiembre de 2008, 21 de octubre de 2013, 14 de diciembre de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y el Auto de 26 de mayo de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1997, 19 de mayo de 1999, 4 de abril y 6 de junio de 2000, 28 de abril y 18 de mayo de 2002, 22 de enero y 27 de octubre de 2003, 5 de marzo de 2004, 13 y 26 de abril y 25 de junio de 2005, 10 de marzo, 20 de noviembre y 11 de diciembre de 2006, 12 y 17 de marzo de 2008, 12 y 26 de junio de 2009, 22 de enero y 11 de agosto de 2011, 2 de julio de 2013, 15 de septiembre y 18 de diciembre de 2017 y 18 de diciembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio y 2 y 20 de julio de 2020, 18 de febrero y 25 de marzo de 2021 y 20 de diciembre de 2022.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad un mandamiento para la toma de razón de anotación preventiva de demanda sobre dos fincas, el registrador la suspende inicialmente por tres defectos: el primero de ellos, que deben hacerse constar las circunstancias personales de las partes; el segundo, que al tener las fincas objeto de anotación de demanda carácter ganancial, y seguirse el procedimiento contra uno sólo de los cónyuges, debe notificarse la resolución al otro cónyuge y, el tercero, que debe hacerse constar el objeto de la demanda.

Con fecha 17 de marzo de 2023 fue aportada adición al mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alcalá de Henares, emitiéndose nueva nota de calificación en la que se da por subsanado el primero de los defectos.

En cuanto al segundo de los defectos, con fecha 5 de mayo de 2023, días antes de la interposición del recurso, fue aportada adición al mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alcalá de Henares, considerándolo el registrador subsanado, ya que de dicha adición resulta que el demandado, don J. A. B. R. es el heredero universal de su esposa, por lo que esta notificado e interviene en el procedimiento.

Finalmente, se mantiene el último de los defectos de la nota de calificación, pues en la primera adición se hace constar que el objeto de la demanda es una reclamación de cantidad por cobros indebidos por el demandado. Por este motivo, a juicio del registrador, no puede procederse a la anotación preventiva de demanda ya que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre dicho artículo, éste da cobertura a las demandas en que se ejercita una acción real, y a aquellas en que se hace valer una pretensión puramente personal pero que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria, es decir, que lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el inmueble.

2. Se circunscribe pues el recurso al último de los defectos de la nota de calificación inicial que se mantiene. Este consiste en determinar si puede practicarse la anotación preventiva de la demanda ordenada, por razón de su objeto.

El artículo 42.1.º 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 posteriores 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 (art. 34 LH) y legitimación (art. 38 LH) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irrevindicabilidad 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 pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, de modo que no pueda verse impedida o dificultada por situaciones producidas durante la pendencia del proceso correspondiente» (artículo 726.1.1.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 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».

De acuerdo con dicha doctrina, esta Dirección General ha considerado la procedencia de la toma de razón de la anotación preventiva de demanda cuando la acción ejercitada pretendía la resolución de un contrato (Resolución de 8 de noviembre de 2013), cuando se pretendía la declaración de nulidad de un testamento (Resolución de 20 de noviembre de 2017), e incluso cuando la acción pretendía la declaración de indignidad de la persona llamada a una herencia (Resolución de 15 de septiembre de 2017).

Y es que, en definitiva y como ha señalado la reciente Resolución de 25 de marzo de 2021, y recoge la más reciente de 20 de diciembre de 2022, «(...) no cabe desconocer que tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento civil se ha abierto la posibilidad de practicar anotaciones registrales también en los casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (cfr. artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

3. En el supuesto de este expediente, del mandamiento inicialmente presentado resulta que, en principio no especificó la parte actora cuál sería su reclamación en el futuro procedimiento judicial, si bien de la argumentación expuesta en la solicitud de las medidas se infiere que será una reclamación económica. Por lo tanto, nos encontramos ante una reclamación de cantidad que aún está indeterminada sin que pueda deducirse que la pretensión del demandante vaya más allá de obtener una mera devolución de cantidades. También se hace constar que la parte demandada no ha indicado cual es la cantidad que pretende reclamar.

Posteriormente, en la adición al mandamiento de fecha 10 de marzo de 2023 se confirma expresamente que el objeto de la demanda es una reclamación de cantidad por cobros indebidos efectuados por el demandado.

Así las cosas, la medida cautelar de anotación de demanda se acuerda como una forma de aseguramiento del patrimonio de los codemandados en aras a evitar un posible

vacío, no como una medida para garantizar las modificaciones jurídico reales que puedan derivarse del futuro procedimiento.

No queda acreditado que se pretenda ejercitar una acción real, ni siquiera que, aunque se vaya a hacer valer una pretensión puramente personal, esta pretensión, de admitirse, pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria.

Por lo tanto, debe aplicarse la doctrina de este Centro Directivo antes invocada, en el sentido de que sólo se permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten acciones reales atinentes a la propiedad o a un derecho real sobre el inmueble o 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 el pago de una cantidad de dinero, sin que culminen en una resolución con trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas sobre las que recaigan.

Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustré la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello, lo que no se ha acordado en este caso.

Procede, por tanto, confirmar el defecto apreciado por el registrador en la nota de calificación.

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