

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 2802** *Resolución de 16 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Vicente del Raspeig, por la que se deniega la práctica de anotación preventiva de denuncia.*

En el recurso interpuesto por don J. P. G. S., en nombre y representación de la entidad «Gama Terra 4350, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer, por la que se deniega la práctica de anotación preventiva de denuncia.

Hechos

I

Mediante instancia privada, se solicitaba que se tomase anotación preventiva de denuncia sobre la finca registral número 34.459 del Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig prevista en el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria. Junto con el escrito de solicitud, se aportaban fotocopias de la denuncia, de documentos judiciales, acta notarial de requerimiento y acta notarial de manifestaciones.

II

Presentada el día 3 de junio de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al documento que tuvo entrada en esta Oficina el 3 de junio de 2025, a las 13:48 horas, número 4924, asiento 1899/2025, pongo en su conocimiento lo siguiente:

Hechos:

Por el documento presentado don J. P. G. S., como representante de a mercantil “Gama Terra, 4350, SL” solicita que se practique anotación preventiva de denuncia sobre la finca registral 34459.

Junto con el escrito de solicitud se aportan fotocopias de la denuncia, de documentos judiciales, acta notarial de requerimiento, acta notarial de manifestaciones; entre otras fotocopias.

Este documento no tendría que haber sido objeto de presentación registral, sin embargo, una vez presentado se deniega la práctica de operación registral alguna por los siguientes defectos de carácter insubsanables:

– Siendo la enumeración de anotaciones preventivas practicables en el registro de carácter taxativa no existe ninguna referente a la falsedad de este documento. Si se quiere llevar a cabo alguna medida de garantía debe arbitrarse por el mecanismo judicial de mandamiento de anotación de demanda.

– Lo que se presenta es un mero documento privado que no es susceptible de provocar asiento alguno, no cumple el principio de legalidad en su vertiente de título auténtico.

- La firma no está legitimada notarialmente ni ratificada ante el registrador.
- No se acredita la representación alegada.

- No se admiten fotocopias como documentos objeto de aportación al registro, no se cumple el principio de legalidad.
- No está liquidado de impuestos.

Sin perjuicio de lo dicho y examinadas las demás solicitudes del escrito se le informa:

- La calificación registral es totalmente independiente y en ella el Registrador sólo atiende a la regulación legal y a los títulos válidamente presentados. No se tendrá en cuenta ni es procedente la solicitud de que no se inscriban otros títulos y que se califiquen los mismos de determinada manera.
- Por parte de esta oficina no se va a llevar a cabo notificación alguna a ningún notario ni a ninguna otra autoridad. No está previsto en la legislación del procedimiento registral.
- No procede aportar ni aclarar ningún otro extremo.

En conclusión, esta solicitud no es susceptible de producir operación registral alguna, en el caso de que el interesado pretenda el acceso de alguna medida de garantía lo procedente es que la inste judicialmente y se presente el correspondiente mandamiento judicial en el que se ordene practicar anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga al Registrador a calificar, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos sujetos a inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. El artículo 98.2 del Reglamento Hipotecario, extiende la calificación la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que deben contener la inscripción. Por su parte el artículo 100 del reglamento, en el caso de títulos judiciales, limita la calificación a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Así como el artículo 99 del Reglamento Hipotecario en cuanto a la calificación de los documentos administrativos.

Examinados los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria, referentes a los actos susceptibles de inscripción; el artículo 3 de la ley, que sanciona el principio de titulación auténtica; el artículo 20 de la ley, regulador del trámite sucesivo registral; el artículo 42 de la ley y demás concordantes, que determina de manera taxativa los supuestos de anotación preventiva; así como el principio de especialidad sancionado entre otros en el artículo 13 de la ley Hipotecaria y 54 de su reglamento, en relación con los efectos propios de la publicidad registral.

Conforme el artículo 9 y 21 de la ley en relación con el artículo 51.9 de su reglamento, referentes al contenido de los asientos registrales; así como el artículo 165 y 166 y concordantes del Reglamento Hipotecario, en relación con las anotaciones.

Especialmente el artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario que dispone que “Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.

En concreto el artículo 42.1 LH referente a las anotaciones de demanda debe ponerse en relación con los artículos 721 a 747 de la LEC, que admiten entre las medidas cautelares que se solicite al Tribunal que se ordene, mediante mandamiento, que se practique anotación preventiva de demanda. Es decir, la solicitud registral de la práctica de esta anotación corresponde al Tribunal, no al demandante.

En este sentido la doctrina de la DGSJ y FP:

- R. 3 de marzo de 2025, en el sentido de que para inscribir es necesario documento auténtico no bastando photocopias. Expresamente se dice que el registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación.
- RR. 2 de enero de 2005, 5 de marzo de 2005. Los documentos aportados al Registro con el único fin de influir o condicionar la calificación del registrador y que claramente no constituyan título inscribible es dudoso que puedan ser objeto de presentación en el Libro Diario.
- R. 26 de julio de 2023. Reitera la doctrina del limitado alcance que ha de darse a los documentos presentados en el Registro con el objeto, no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro (y que, añade la Dirección General, no deben interferir en esta, pues los autores o remitentes de dichos documentos tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente, o para solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que dicho acceso pueda tener lugar).
- RR. 16 de septiembre de 2020 y 17 de mayo de 2025. Expresamente reiteran lo dicho respecto de la instancia solicitando una anotación de demanda. Señala la DG que título que corresponde es mandamiento judicial, para que se dicte el cual (y consiguientemente se extienda la anotación) no basta con la simple solicitud del demandante, sino que son necesarios otros requisitos de apreciación ponderada por el juez; pues la anotación, tomada sin base suficiente, podría causar graves perjuicios al demandado. En definitiva, se pretende con la solicitud presentada retrotraer los efectos del mandato judicial que en su día pudiera dictarse, lo cual es contrario a la naturaleza del mismo.
- R. 31 de octubre de 2024. En cuanto a la necesidad de mandamiento judicial.
- R. 16 de diciembre de 2024. No debe extenderse asiento de presentación de documento que no pueda provocar asiento de inscripción.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,
Resuelvo denegar el despacho e inscripción del documento presentado.
(...) en el plazo (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio José Sánchez del Campo Ferrer registrador/a titular de registro de la propiedad de San Vicente de Raspeig a día diez de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. G. S., en nombre y representación de la entidad «Gama Terra 4350, SL», interpuso recurso el día 17 de julio de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. (...).

Tercero. Vulneración del art. 420.3 RH y jurisprudencia de la DGSJFP. El Registrador reconoce que el documento fue presentado y asignado asiento de presentación, pero cancela la posibilidad de “provocar operación registral alguna” pese a que:

- a) El art. 420.3 del Reglamento Hipotecario (en adelante RH) impide el asiento de presentación de documentos “que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna” cuando dicha imposibilidad resulte palmaria ab initio. Sin embargo, el escrito incorpora una denuncia penal y acta notarial que puede desembocar en la adopción de medidas cautelares judiciales (arts. 721-747 LEC) o en la

interposición inmediata de demanda con solicitud de anotación de demanda o embargo sobre la finca; finalidad claramente acomodable a lo previsto en el art. 42.1.º LH.

b) La doctrina reiterada de esa Dirección General (RR. 2-I-2005; 5-III-2005; 26-VII-2023; 3-III-2025, entre otras) limita el rechazo de documentos ajenos a la tipicidad registral cuando carezcan de potencial trascendencia jurídico-real, pero no autoriza a impedir que el asiento de presentación despliegue los efectos del art. 17 LH durante su plazo de vigencia, garantizando la prioridad y alertando a terceros.

La cancelación inmediata priva al interesado de dicho amparo temporal, lo que constituye infracción del principio de rogación y de la tutela cautelar mínima inherente al Libro Diario.

Cuarto. Existencia de “periculum in mora” y perjuicio grave por inactividad registral.

1) Pende denuncia por administración desleal y apropiación indebida frente a S. G. N., quien detenta la administración de facto de la finca y maneja las cuentas bancarias vinculadas al inmueble.

2) La anotación de asiento número 1892 del diario 2025 de fecha 2/6/2025, dación en pago de deudas. Del notario María Laura Muñoz Alonso evidencian un proceso de vaciamiento patrimonial susceptible de consumarse antes de que se obtenga mandamiento judicial firme.

3) La denegación de la anotación incrementa el riesgo de que terceros adquieran la finca amparados por el art. 34 LH, consolidando el desplazamiento patrimonial y provocando un daño irreparable a la verdadera titular.

4) La propia jurisprudencia de esa Dirección (RR. 16-IX-2020; 17-V-2025) reconoce el interés de evitar un perjuicio grave al demandante mediante anotación preventiva cuando existan “razones de urgencia”.

Quinto. Posibilidad de asiento alternativo de “presentación preventiva” o anotación de prohibición de disponer. Incluso admitiendo que la concreta anotación de demanda exige mandamiento, el art. 42.8 LH permite la práctica de anotaciones preventivas ordenadas “por providencia” en toda clase de procedimientos; y el art. 145 RH contempla la anotación de prohibición de disponer derivada de diligencias penales. El Registrador debió requerir subsanación u “advertir” al recurrente para obtener la oportuna resolución judicial, en lugar de clausurar toda vía registral (arts. 18.2 LH y 256 RH).

Sexto. Responsabilidad patrimonial por funcionamiento anormal del servicio registral.

a) El art. 121 LH declara responsables a los Registradores “de los daños y perjuicios que causen por omisión o abuso en el ejercicio de sus funciones”.

b) Concurre asimismo la responsabilidad objetiva del art. 32 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, en relación con el art. 106.2 CE, cuando el funcionamiento del servicio –en este caso, la negativa a extender asiento que ofrezca cobertura cautelar– cause daños efectivos, evaluables e individualizados.

c) De consumarse la transmisión de la finca a tercero protegido por la fe pública registral, el patrimonio social de “Gama Terra 4350, SL” sufriría un quebranto superior a los 800.000.– €, cuantificable en la valoración de las propiedades de la mercantil. Ello fundamentaría una eventual acción de responsabilidad civil contra el Registrador (y subsidiariamente contra el Estado) ante los Juzgados de Primera Instancia, así como la reclamación administrativa por responsabilidad patrimonial (arts. 67-72 L 40/2015)».

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 21 de julio de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 42, 43 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 y 11 de julio de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una instancia privada en la que se solicita anotación preventiva denuncia sobre la finca registral 34.459 en la que se acompañan fotocopias de la denuncia, de documentos judiciales, acta notarial de requerimiento y acta notarial de manifestaciones.

El registrador, después de señalar que no tendría que haber sido objeto de presentación registral, deniega la práctica de operación registral por, entre otros defectos: no existir anotación preventiva sobre denuncia y, si se quiere llevar a cabo alguna medida de garantía, debe arbitrarse por el mecanismo judicial de mandamiento de anotación de demanda.

El recurrente se opone alegando que existe vulneración del artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario, que hay un perjuicio grave por inactividad registral y una responsabilidad patrimonial por funcionamiento anormal del servicio registral. De los diversos defectos de la nota de calificación, el recurrente sólo hace referencia al primero.

Antes de entrar en el fondo del asunto, debe aclararse que no resulta procedente la solicitud del recurrente sobre queja por la actuación del registrador al considerarla «funcionamiento anormal del servicio registral». La expedición de la correspondiente calificación con todos los requisitos legales (artículos 18, 19 bis y 228 de la Ley Hipotecaria), excluye claramente este planteamiento, con independencia de que los argumentos de tal calificación para justificar tal proceder puedan o no mantenerse, cuestión esta que se dilucidará precisamente en la presente resolución al constituir el objeto del recurso (cfr. artículos 228 y 326 de la Ley Hipotecaria).

2. El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria manifiesta que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...»).

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos».

El artículo 33 del Reglamento Hipotecario dispone que «se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acrede».

Y, el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala que «los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. 2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios. 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

Mediante el escrito, el recurrente pone de manifiesto al registrador en relación con la finca 34.459, se ha presentado denuncia ante la comisaría en la que un tercero, sin legitimación, ostenta facultad de firmar cheques, ordenes de transferencias y contratos con el consiguiente riesgo de disposición fraudulenta del patrimonio social.

Dicha pretensión no se encuentra incluida en ninguna de las posibles excepciones por la que nuestra legislación hipotecaria permite el acceso de documentos privados.

Y, ello se entiende, lógicamente, sin perjuicio del derecho que le pueda asistir al recurrente de instar, en el correspondiente proceso judicial, la medida cautelar oportuna.

No obstante, el registrador practica asiento de presentación por lo que procede entrar en el fondo del asunto.

3. Es evidente que la mera solicitud de un particular carece de virtualidad alguna para practicar una anotación preventiva de demanda y 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 indubitablemente 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 en relación con los artículos 149.5.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 257 de la Ley Hipotecaria).

La solicitud a que se refiere este expediente no cumple ninguno de dichos requisitos pues si bien se justifica que el interesado va a solicitar del tribunal la adopción de medidas cautelares no resulta que hayan sido adoptadas (título material) como no resulta presentado el oportuno mandamiento que las ordene (título formal). La pretensión de que el registrador proceda a tomar anotación de demanda y de prohibición de disponer sin que concurran las anteriores circunstancias es del todo punto inaceptable.

Esta Dirección general ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada en cuanto al defecto recurrido, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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