

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14307 *Resolución de 19 de marzo de 2026, 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 Adeje, por la que se suspende la práctica de la anotación preventiva interesada sobre unas fincas registrales al entender que la acción ejercitada no va dirigida a provocar una mutación jurídico inmobiliaria, ni a rectificar los asientos, ya que su objeto es la exhibición de un documento público y a la vista de él, en su caso, ejercitar una posible acción de retracto sobre ciertas fincas registrales.*

En el recurso interpuesto por don C. J. G. C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Avia Car, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Adeje, don Perfecto Blanes Pérez, por la que se suspende la práctica de la anotación preventiva interesada sobre unas fincas registrales al entender que la acción ejercitada no va dirigida a provocar una mutación jurídico inmobiliaria, ni a rectificar los asientos, ya que su objeto es la exhibición de un documento público y a la vista de él, en su caso, ejercitar una posible acción de retracto sobre ciertas fincas registrales.

Hechos

I

Mediante mandamiento dictado por la letrada de la Administración de Justicia de la Plaza número 6 del Tribunal de Instancia de Arona (Sección Civil), doña L. S. E. P., en las diligencias preliminares número 1533/2025 para la exhibición de la escritura pública de compraventa entre las entidades «IM.IT.ES, SL», y «Vallecid, SL», de las fincas registrales número 50.680, 50.682 y 50.684 del Registro de la Propiedad de Adeje, otorgada el día 29 de enero de 2025 ante el notario de Adeje, don Roberto Jesús Cutillas Morales, como paso previo al oportuno ejercicio del derecho de retracto arrendaticio, se comunicaba al Registro de la Propiedad que, en dicho procedimiento, se había dictado auto con fecha 26 de agosto de 2025 adoptando la medida cautelar de la anotación preventiva de la demanda en dicho Registro sobre las referidas fincas.

II

Presentado el día 29 de octubre de 2025 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Adeje, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia:

N.º de entrada: 15248/2025.

Fecha del documento: 22 de octubre de 2025.

Autoridad: Tribunal de Instancia de Arona (Sección Civil) Plaza n.º 6 de Arona.

Procedimiento: 1533/2025.

Asiento: 7840 del Diario 2025.

Fecha presentación del documento: 29 de octubre de 2025.

Nota de calificación.

Examinado el documento que antecede se suspende la anotación ordenada en el mismo por los defectos que resultan de los siguientes:

Hechos:

Primero. En virtud del mandamiento calificado, (diligencias preliminares 1.533/2.025, pieza de medidas cautelares), instado por Avia Car S.L., contra IM.IT.ES S.L y Vallecid, SL, en virtud del cual se ordena tomar «anotación preventiva de demanda de diligencia preliminar sobre las fincas 50.680, 50.684 y 50.682, de este registro de la propiedad, en el que se solicita que se exhiba la escritura pública de compraventa de las fincas citadas, otorgada por las demandadas el día 29 de enero de 2.025 ante el notario de esta localidad Don Roberto Cutillas Morales, número 481/2.025 de protocolo, con la finalidad de ejercitar en un futuro procedimiento judicial la acción de retracto que le concede el artículo 35,(sic) LAU sobre las fincas arrendadas».

Segundo. De los libros del registro resulta que las fincas 50.680, 50.682 y 50.684, figuran inscritas a favor de la mercantil Vallecid, S.L., por compra a la mercantil IM.IT.ES, S.L., según la escritura que se indica en el mandamiento.

Tercero. La anotación preventiva de demanda ordenada consiste en un acto preparatorio que tiende a facilitar la futura decisión jurisdiccional mediante una aclaración previa de cuestiones propuestas antes de iniciarse el procedimiento, propiamente dicho. Se deduce del Antecedente de hecho primero del auto de 9 de octubre de 2.025 que la finalidad de la diligencia es ejercitar en un futuro procedimiento judicial, la acción de retracto que le concede el artículo 35, (sic) de la LAU sobre las fincas arrendadas.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 18 y 19 de la ley hipotecaria, así como los artículos 98 y 100 del Reglamento hipotecario que imponen al Registrador la obligación de calificar los documentos presentados a inscripción; los artículos 42 de la ley hipotecaria y 139 de su reglamento, en donde se regulan las anotaciones preventivas; los artículos 256 apartado 1.2.º; 730 a 738 de la ley de enjuiciamiento civil; sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de 20 de junio de 1.991, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras de 19 de marzo de 2.024, (BOE 11 de abril); 5 de abril de 2006; 3 de febrero de 2.023 y Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2.011, es anotable cualquier demanda en la que se ejercite una acción de trascendencia real inmobiliaria; con la que se pretenda una alteración de la situación registral o aun cuando la acción ejercitada no sea estrictamente real, vaya dirigida a provocar una mutación jurídico-real sobre los inmuebles inscritos. Su finalidad no es otra que proteger la retroactividad de la sentencia que recaiga en el pleito llevando su eficacia hasta la fecha de la decisión judicial a fin de evitar que, el juego del artículo 34 de la ley hipotecaria, haga surgir un tercero que impida la ejecución del fallo.

Sin embargo, no es menos cierto que la diligencia preliminar cuya anotación se pretende va únicamente dirigida a la exhibición de un documento público y a la vista de él, en su caso, ejercitar una posible acción de retracto sobre ciertas fincas registrales.

En consecuencia, se entiende que la pretensión ejercitada no va dirigida a provocar una mutación jurídico inmobiliaria, ni a rectificar los asientos registrales y su falta de constatación, en este momento del procedimiento, no beneficia ni perjudica a tercero. Sólo en un momento posterior, (si se ejercita la acción de retracto), sería el momento oportuno para anotar preventivamente la demanda si así lo pide la demandante y lo acuerda, a su prudente arbitrio, la autoridad judicial.

En el caso que nos ocupa las consecuencias de la no atención al requerimiento judicial serán las determinadas por el artículo 261 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

Por todo lo expuesto
Acuerdo:

1. Suspender las anotaciones ordenadas sin que se haya tomado anotación de suspensión por defecto subsanable al no haberse solicitado.

Parte dispositiva.

En virtud de lo expuesto, don Perfecto Blanes Pérez, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Adeje, acuerdo:

Primero. Suspender la inscripción pretendida en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Segundo. Notificar la presente calificación al presentante y a la autoridad correspondiente del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota (...)

Adeje. El registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Perfecto Blanes Pérez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de a día trece de noviembre del dos veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. J. G. C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Avia Car, SL», interpuso recurso el día 19 de diciembre de 2025 con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos:

Primero. Con fecha 29 de octubre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Adeje mandamiento judicial expedido por la Plaza n.º 6 del Tribunal de Instancia de Arona (sección civil) en las Diligencias Preliminares n.º 1533/2025, dimanantes de solicitud instada por esta parte para la exhibición de la escritura pública de compraventa de la finca registral n.º 50.680, 50.682 y 50.684, con la finalidad de habilitar el oportuno ejercicio del derecho de retracto arrendaticio sobre la referida transmisión.

Segundo. Por Autos de fechas 26 de agosto y 9 de octubre de 2025, el Tribunal acordó la admisión de las diligencias preliminares, requiriendo mediante providencia de fecha 15 de octubre de 2025, a la parte demandada para la exhibición de la escritura y acordando, asimismo, la extensión de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad a fin de preservar la eficacia de la eventual acción de retracto que pudiera ejercitarse, librándose al efecto el correspondiente mandamiento (...)

Tercero. Presentado el mandamiento y practicado el asiento de presentación n.º 7840 del Diario 2025, el Registrador ha emitido nota de calificación con fecha 22 de octubre de 2025 por la que suspende la práctica de la anotación preventiva interesada, con fundamento –en síntesis– en que las diligencias preliminares no constituyen una «demanda» en sentido estricto y carecen, por sí mismas, de trascendencia jurídico-real inmediata (...)

Cuarto. La referida calificación vulnera la normativa hipotecaria, la legislación procesal y la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre la amplitud del concepto de «demanda» del artículo 42 de la Ley Hipotecaria y la procedencia de anotar procedimientos cuya finalidad directa es posibilitar una acción con clara trascendencia registral, como es el retracto arrendaticio, por lo que procede su revocación.

A estos hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Competencia, legitimación y plazo.

Este recurso se formula al amparo de los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo legal desde la notificación de la nota, por quien resultó interesado y directamente afectado por la calificación negativa, siendo competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para su conocimiento y resolución.

II. Procedencia de la anotación preventiva: concepto amplio del artículo 42 Ley Hipotecaria.

El artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria permite anotar preventivamente «las demandas» que puedan afectar a la validez, eficacia o titularidad de derechos inscritos. La doctrina consolidada de la Dirección General interpreta extensivamente este precepto: son anotables no solo las acciones estrictamente reales, sino también aquellas cuya estimación o tramitación pueda producir una mutación jurídico-real o tenga evidente trascendencia registral, incluso cuando la acción no sea, en puridad, real, siempre que su finalidad práctica sea preservar la eficacia frente a terceros del eventual pronunciamiento que pueda afectar al dominio o a derechos inscritos.

Las diligencias preliminares instadas tienen por exclusiva finalidad posibilitar el ulterior ejercicio de la acción de retracto arrendaticio respecto de la compraventa de las fincas registrales n.º 50.680, 50.682 y 50.684, (a día de hoy, ya presentada pendiente de su admisión a trámite ante el mismo Juzgado que acordó la medida preliminar). La acción de retracto, sí comporta una alteración directa de la titularidad registral y, por ende, posee plena trascendencia registral. Por ello, la anotación preventiva solicitada cumple la función típica cautelar del artículo 42 LH: esto es, la de evitar que el juego del artículo 34 de la Ley Hipotecaria frustre la eficacia de la futura sentencia o del eventual ejercicio del retracto frente a terceros adquirentes protegidos.

III. Diligencias preliminares: instrumentalidad necesaria y conexión con el retracto arrendaticio.

Las diligencias preliminares están reguladas en los artículos 256 a 263 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y tienen por finalidad habilitar al futuro demandante para articular adecuadamente su pretensión, en este caso, el retracto. Su carácter instrumental no excluye, sino que refuerza, la pertinencia de medidas de aseguramiento registral cuando de ellas depende la eficacia de una acción con consecuencia real.

El derecho de retracto arrendaticio urbano se reconoce en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos –y, con carácter general, en los artículos 1521 y siguientes del Código Civil– y, de ejercitarse con cumplimiento de los presupuestos legales, produce la subrogación del retrayente en la posición del comprador, con efectos que deben acceder al Registro. La anotación preventiva interesada preserva esa eficacia, evitando la aparición de terceros hipotecarios protegidos por el artículo 34 LH durante la pendencia de las actuaciones preparatorias y hasta la interposición de la demanda principal.

IV. Medida cautelar idónea y proporcional: anotación preventiva ex artículo 727.6 LEC.

La anotación preventiva de demanda está prevista como medida cautelar específica en el artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Su finalidad es asegurar la efectividad de la tutela judicial que se pretende, dotando de publicidad registral a la pendencia del proceso y a la potencial inoponibilidad frente a tercero del resultado del pleito.

Negar la anotación en este estadio dejaría vacío de contenido el derecho de retracto, al posibilitar actos dispositivos que, por la protección del tercero hipotecario, impedirían la efectividad del retracto aun en caso de diligencia y éxito posteriores.

V. Tutela judicial efectiva y principio *pro actione*.

La interpretación restrictiva que sostiene la calificación impugnada vulnera el artículo 24 de la Constitución Española y el principio *pro actione*, en cuanto impide o dificulta irrazonablemente el acceso a una medida de aseguramiento registral necesaria para la eficacia de la acción. La anotación preventiva es el cauce ordinario para compatibilizar la protección del tráfico con la efectividad de las resoluciones judiciales y derechos ejercitables con trascendencia real.

VI. Calificación limitada de documentos judiciales: Artículo 100 RH.

Tratándose de mandamiento judicial librado en procedimiento de diligencias preliminares admitidas por Auto, la calificación registral debe ceñirse a los extremos del artículo 100 del Reglamento Hipotecario: competencia del órgano, congruencia del mandato con el procedimiento y formalidades extrínsecas, así como a la apreciación de obstáculos que surjan del Registro. No corresponde al registrador revisar el acierto o conveniencia de la medida acordada ni sustituir el juicio de proporcionalidad del órgano judicial sobre la procedencia de la anotación.

Y, concurriendo en el mandamiento los requisitos formales, la identificación de las fincas registrales n.º 50.680, 50.682 y 50.684, la concreta medida de publicidad ordenada y la competencia del Juzgado, y no constando obstáculo registral alguno, la suspensión acordada carece de cobertura legal.

VII. Tracto sucesivo y legitimación pasiva.

La anotación se interesa respecto de las fincas registrales n.º 50.680, 50.682 y 50.684, cuyo titular registral actual es la entidad mercantil Vallecid, SL, parte afectada por las diligencias, cumpliéndose el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El procedimiento se dirige frente al vendedor IM.IT.ES. S.L. y frente al comprador y adquirente Avia Car, SL, quien también aparece como parte en la transmisión y cuya escritura se interesa exhibir. Por lo que no existe, quiebra de tracto, ni defecto subjetivo que impida la anotación.

VIII. Riesgo de perjuicio irreparable y necesidad de la medida.

La ausencia de anotación durante la pendencia de las diligencias preliminares hasta que se proceda mucho menos a la admisión de la demanda de retracto, donde se solicita la ampliación de esta anotación para que sea sustituida por la de la demanda principal, permitiendo nuevas transmisiones o gravámenes, amparados por el artículo 34 LH, que vaciarían de contenido el eventual retracto. La anotación preventiva es, por tanto, idónea, necesaria y proporcionada para preservar el resultado del proceso principal y el equilibrio entre seguridad del tráfico y tutela del derecho material.

Por todo lo expuesto,

Solicito al Registro. Teniendo por presentado este escrito con sus documentos y copias, se sirva:

1. Admitir este recurso gubernativo frente a la nota de calificación de fecha 22 de octubre de 2025 del Registro de la Propiedad de Adeje.
2. Revocar íntegramente la calificación impugnada y acordar la práctica de la anotación preventiva interesada sobre las fincas registrales n.º 50.684, 50.682 y 50.680, en los términos del mandamiento judicial librado en las Diligencias Preliminares n.º 1533/2025 de La Plaza n.º 6 del Tribunal de Instancia de Arona (sección Civil).»

IV

Mediante escrito, de fecha 19 de diciembre de 2025, el registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del

informe incorporado a dicho escrito, no constaba que el registrador hubiera efectuado el previo traslado a la autoridad judicial que expidió el título, a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 20, 42, 43, 65, 73, 86 y 326 de la Ley Hipotecaria; 256 a 263 y 721 a 742 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 139, 140, 141, 145 y 165 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1997, 19 de mayo de 1999, 5 de marzo de 2004, 10 de marzo y 20 de noviembre 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, 18 de junio de 2012, 2 de julio de 2013 y 12 de junio y 18 de diciembre de 2017.

1. La cuestión a discutir en este recurso estriba en si procede practicar la anotación preventiva de demanda, acordada como medida cautelar en un procedimiento de diligencias preliminares consistentes en el requerimiento a la parte demandada para la exhibición de la escritura de transmisión, a fin de preservar la eficacia de la eventual acción de retracto arrendaticio que pudiera ejercitarse.

El registrador sostiene en su nota de calificación que el procedimiento de diligencias preliminares entablado tiene por objeto únicamente la exhibición de un documento público y, a la vista de él, en su caso, ejercitar una posible acción de retracto sobre ciertas fincas registrales. Por lo que entiende que la pretensión ejercitada no va dirigida a provocar una mutación jurídico real inmobiliaria, ni a rectificar los asientos registrales. En consecuencia, suspende la práctica de la anotación solicitada.

El interesado recurre alegando que son anotables en el Registro de la Propiedad no solo las demandas que tienen por objeto acciones estrictamente reales, sino también aquellas cuya estimación pueda producir una mutación jurídico-real, circunstancia que concurre en las presentes diligencias preliminares instadas con la exclusiva finalidad de posibilitar el ulterior ejercicio de la acción de retracto arrendaticio. Añade que la presente medida cautelar, dictada conforme al artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, trata de asegurar la tutela judicial efectiva frente a actos dispositivos del titular registral que podrían vaciar de contenido el eventual retracto.

2. El ámbito de calificación registral de los documentos judiciales está bien determinado en la consolidada doctrina elaborada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, corroborada por los Tribunales Supremo y Constitucional. Según aquella doctrina, «respecto a la competencia del registrador para calificar los documentos judiciales, es criterio de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro. Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario». En este sentido, «los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario)».

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone que la calificación registral de los documentos judiciales, «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». Por ello, este mismo Centro Directivo ha recordado que «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».

3. El artículo 42 de la Ley Hipotecaria recoge la lista de las anotaciones preventivas establecidas legalmente, por lo que la pretensión de que se practique cualquier otra anotación ha de adaptarse a los requisitos prescritos para cada uno de los tipos previstos.

Dicho lo anterior, debe también advertirse que, aunque es cierto que el criterio del «*numerus clausus*» de las anotaciones preventivas es un principio de nuestro Derecho Hipotecario, no menos lo es que esta Dirección General ha admitido tradicionalmente (v.gr., Resolución de 8 de noviembre de 1991) que no debe desconocerse «el amplio criterio interpretativo fijado por este Centro Directivo al tratar de precisar el ámbito del artículo 42-1º de la Ley Hipotecaria, dando entrada en él no sólo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria (vid Resoluciones de 13 de febrero de 1929, 9 de agosto de 1941, 29 de marzo de 1954 y 6 de julio de 1962)».

4. La Ley de Enjuiciamiento Civil regula en el título VI del libro III, artículos 721 a 747, las medidas cautelares. Como se manifiesta en la Exposición de Motivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Esta ley ha optado por sentar con claridad las características generales de las medidas que pueden ser precisas para evitar que se frustre la efectividad de una futura sentencia, perfilando unos presupuestos y requisitos igualmente generales, de modo que resulte un régimen abierto de medidas cautelares y no un sistema de número limitado o cerrado. Pero la generalidad y la amplitud no son vaguedad, inconcreción o imprudencia. La ley se apoya en doctrina y jurisprudencia sólidas y de general aceptación. El «*fumus boni iuris*» o apariencia de buen derecho, el peligro de la mora procesal y la prestación de caución son, desde luego, factores fundamentales imprescindibles para la adopción de medidas cautelares (...) Aunque necesarias para conjurar el «*periculum in mora*», las medidas cautelares no dejan de entrañar, como es sabido, otros peligros y riesgos. De modo que es preciso también regular cuidadosamente, y así se ha pretendido en esta ley, la oposición a las medidas cautelares, su razonable sustitución, revisión y modificación y las posibles contracautelas o medidas que neutralicen o enerven las cautelares, haciéndolas innecesarias o menos gravosas. Las medidas cautelares pueden solicitarse antes de comenzar el proceso, junto con la demanda o pendiente ya el litigio. Como regla, no se adoptan sin previa contradicción, pero se prevé que, en casos justificados, puedan acordarse sin oír al sujeto pasivo de la medida que se pretende (...)».

El artículo 727 regula, sin carácter cerrado, las diversas medidas cautelares que pueden adoptarse, en atención al tipo de proceso que se trate y a la naturaleza del bien sobre el que se puedan imponer.

Tratándose de medidas cautelares que recaigan sobre bienes inmuebles, son de especial atención las previstas en las reglas primera, quinta y sexta, y, eventualmente, la undécima.

La regla primera determina: «El embargo preventivo de bienes, para asegurar la ejecución de sentencias de condena a la entrega de cantidades de dinero o de frutos, rentas y cosas fungibles computables a metálico por aplicación de precios ciertos. Fuera de los casos del párrafo anterior, también será procedente el embargo preventivo si resultare medida idónea y no sustituible por otra de igual o superior eficacia y menor onerosidad para el demandado».

El embargo preventivo es la medida cautelar principal en el ámbito inmobiliario registral. Además de su previsión en la regla primera del artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regula en el artículo 79 de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social, en el embargo preventivo cambiario (artículo 821.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el embargo preventivo concursal (artículo 18 del texto

refundido de la Ley Concursal), así como el previsto en el artículo 20.7.º de la Ley Hipotecaria.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la naturaleza y efectos de la anotación preventiva de embargos preventivos en diversas ocasiones (cfr. Resoluciones 28 de enero de 2015 y 18 de enero y 2 de septiembre de 2016).

La segunda medida cautelar de especial trascendencia para el Registro de la Propiedad es la prevista en la regla quinta del artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «La anotación preventiva de demanda, o de inicio de un medio de solución de controversias, arbitrajes y litigios extranjeros, conforme a lo dispuesto en el artículo 722, cuando éstos se refieran a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos».

Conviene destacar que el artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dedica un apartado específico a la anotación preventiva de demanda, por su especial importancia y consecuencias que implica su adopción.

Tratándose de bienes inmuebles inscritos, esta anotación preventiva de demanda no es otra que la regulada en el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, desarrollado en los artículos 43.1.º de la misma ley, disponiendo el artículo 166.2.ª del Reglamento Hipotecario que «si se pidiera anotación de demanda de propiedad, se expresará la fecha del proveído en que se haya acordado su admisión, el objeto de la demanda y las circunstancias del demandante y las del demandado, si fueren conocidas».

Es decir, se precisa el correspondiente auto que acuerde la anotación de la demanda que se ha presentado con trascendencia real.

La tercera regla de especial trascendencia en el ámbito registral inmobiliario es la prevista en el apartado sexto: «Otras anotaciones registrales, en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución».

Estas «otras anotaciones registrales» vienen delimitadas por dos aspectos. No son ni la anotación de embargo preventivo, ni la anotación de la demanda, puesto que están reguladas en otros apartados del artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero, además, la regla sexta se refiere a «anotaciones registrales» y estas no pueden ser otras que las reguladas en la Ley Hipotecaria, o normas concordantes, porque estas son las únicas que merecen el calificativo de «registrales». Aquí se incluiría, por ejemplo, la anotación preventiva de prohibición de disponer.

Por último, la regla undécima dispone: «Aquellas otras medidas que, para la protección de ciertos derechos, prevean expresamente las leyes, o que se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en la sentencia estimatoria que recayere en el juicio».

En su enunciado se refiere a la «protección de ciertos derechos» y estos, al menos con carácter general, no pueden ser los que tengan carácter registral inmobiliario, puesto que estos derechos registrales inmobiliarios están protegidos y regulados en las reglas primera, quinta y sexta. Sólo muy excepcionalmente pueden estar referidos a otros derechos no contemplados en los apartados anteriores del artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

5. En el presente caso se ha solicitado la anotación preventiva como medida cautelar en un procedimiento de diligencias preliminares para la exhibición de la escritura pública de compraventa de determinadas fincas registrales, con la finalidad de habilitar el oportuno ejercicio del derecho de retracto arrendaticio sobre la referida transmisión, según resulta del mismo mandamiento presentado.

La Ley de Enjuiciamiento Civil regula las diligencias preliminares en sus artículos 256 a 263. El primero de ellos enumera cuales son estas diligencias preliminares de forma taxativa, y en su número segundo la contempla: «Mediante solicitud de que la persona a la que se pretende demandar exhiba la cosa que tenga en su poder y a la que se haya de referir el juicio».

Se trata, por tanto, de una actuación que la parte procesal solicita del órgano jurisdiccional competente con la finalidad de conseguir la exhibición de títulos o

documentos que no puede obtener por sí misma y que resultan esenciales para poder ser usados en el proceso judicial del que son antecedentes las diligencias preliminares que se interesan. Por ello, es imprescindible que este procedimiento principal quede bien determinado al solicitar la diligencia preliminar de que se trate.

Su objetivo es preparar el juicio principal, del que son una actuación previa, por la parte que pretende entablarlo, asegurando pruebas o legitimación.

6. De lo dicho anteriormente debe concluirse que no es posible practicar la medida cautelar solicitada porque, si bien es cierto que las diligencias preliminares instadas tienen por finalidad inmediata o directa la exhibición de determinados títulos de propiedad, y que su objetivo final es posibilitar el ulterior ejercicio de la acción de retracto arrendaticio respecto de la compraventa de determinadas fincas registrales, tal y como consta en el mandamiento presentado, no nos encontramos ante una medida de aseguramiento instada tras la interposición de la demanda conforme a las previsiones contenidas en la legislación hipotecaria.

Por tanto, tal y como ha quedado dicho, resultan anotables las demandas, por cuanto éstas son las reguladas en el artículo 727.5.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que necesariamente se refiere a la prevista en el artículo 42.1.^o de la Ley Hipotecaria, que como queda dicho, el artículo 166.2.^a del Reglamento Hipotecario exige que se exprese el objeto de la demanda con trascendencia real inmobiliaria, ya interpuestas. En este sentido, no solo las demandas estrictamente reales, sino también aquellas cuya estimación o tramitación pueda producir una mutación jurídico-real o tenga evidente trascendencia registral, incluso cuando la acción no sea, en puridad, real, siempre que su finalidad práctica sea preservar la eficacia frente a terceros del eventual pronunciamiento que pueda afectar al dominio o a derechos inscritos.

Pero este no es el supuesto de la anotación de demanda preventiva solicitada en el presente caso, puesto que ni se ha llegado a presentar la demanda, requisito imprescindible, según el artículo 727.5.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 42 de la Ley Hipotecaria, ni la diligencia preliminar tiene una inmediata trascendencia real, una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria, puesto que la demanda puede presentarse, o no. Admitir esta anotación de demanda puede implicar que, sin una base suficientemente trascendente, pueda quedar la finca afectada completamente paralizada.

7. Por otra parte, según jurisprudencia del Tribunal Supremo (véase Sentencia número 1403/2018, de 20 de septiembre) es preciso para adoptar la medida de anotación preventiva de demanda que el juez aprecie la existencia de apariencia de buen derecho y el peligro de mora procesal, circunstancias que no se pueden apreciar en la fase preliminar de requerimiento de documentación previa.

En un caso como el presente, lo relevante en el ejercicio de la función calificador del registrador, es que resulta del propio mandamiento presentado la exclusiva adopción de una diligencia preliminar previa a la interposición de la demanda, que pudiera ni llegar a interponerse, excediendo de manera evidente del ámbito objetivo previsto para las anotaciones de demanda en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 19 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.