

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

16143 *Resolución de 11 de agosto de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6, por la que se deniega la anotación preventiva de una demanda de resolución de contrato de compraventa por carecer la acción ejercitada a través de la demanda de trascendencia real alguna en el ámbito registral.*

En el recurso interpuesto por don L. N. T., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sevilla número 6, don Félix Rodríguez López, por la que se deniega la anotación preventiva de una demanda de resolución de contrato de compraventa por carecer la acción ejercitada a través de la demanda de trascendencia real alguna en el ámbito registral.

Hechos

I

Por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Sevilla se expide mandamiento por el que se ordena la anotación de una demanda de juicio ordinario contra la titular registral de una determinada finca por la que se solicita que se declare la rescisión o resolución de un contrato privado de venta suscrito por la titular registral demandada y los demandantes por incumplimiento junto con la devolución de las cantidades adelantadas y el abono de una cláusula penal. Se incorpora al mandamiento testimonio del auto por el que se adopta la medida cautelar así como la demanda interpuesta cuya anotación se pretende.

II

Presentado en el Registro el mandamiento, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos - Identificación del título: Mandamiento expedido en Sevilla, el 20 de Octubre de 2.010, por Don José Joaquín del Toro González, Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número Quince de Sevilla, en Procedimiento Medidas Cautelares Previas 794/2010 Negociado 7, sobre Medidas Cautelares de ordinario 446/10-7, en unión de testimonio de igual fecha comprensivo del escrito de la demanda suscrita el 11 de Febrero de 2010; presentado en este Registro el día 9 de Noviembre de 2010, bajo el asiento número 465 del libro Diario 78. Operación jurídica a realizar: Por el indicado mandamiento se ordena tomar anotación preventiva de demanda en relación con la finca registral 15.981 de Bormujos, a instancia de don L. N. T. y doña M. M. H., contra “Promoción Inmobiliaria Edificarte, S.A.” Defectos: El contenido de la demanda, cuya anotación preventiva se ordena, carece de trascendencia registral inmobiliaria, lo que impide su acceso al Registro. Fundamentos de Derecho. Primero. El Registrador que suscribe es competente para la calificación de todo título que se presente a inscripción o anotación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y artículo 99 y 100 de su Reglamento, observándose en dicha función calificadora, lo siguiente: Segundo.–Respecto a la ejecución de las medidas cautelares, dispone el artículo 738. 2 de la LEC que “si se tratara de la anotación preventiva se procederá conforme a las normas del Registro correspondiente”. El artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, señala que “Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: 1. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier

derecho real." Acerca de la interpretación de la norma hipotecaria, la DGRN tiene declarado: que, a tenor del artículo 42.1, no cabe duda que el objeto propio de la anotación de demanda es el ejercicio de una acción de trascendencia real inmobiliaria (RR. 14-11-2000; 15-11-2000, 19-10- 2002, y 12-3-2004), entendiéndose que pueden anotarse, no solo las demandas en las que se ejercita una acción real, sino también aquellas otras mediante la que se persigue la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleve aparejada una mutación jurídico-real inmobiliaria (RR 24 y 25-6-91 y 31-5-2001.) Sin embargo por muy extensiva que sea la interpretación del artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser objeto de anotación aquellas demandas en las que lo que se ejercita es una acción netamente personal (RR 3-7-93 y 31-5-2001), y, como caso paradigmático de ello, quedan excluidas de la posibilidad de anotación preventiva, aquellas demandas en las que lo que se solicita es una condena a la devolución de una cantidad de dinero (RR 19 y 20-5-99) o al pago de la misma (RR 11-11-98; 12 y 13-3-2008; y 12 y 26-6-2009). Para dar viabilidad a la anotación de demanda, es necesario pues que, ésta, de triunfar, tenga relevancia en el Registro (R 4-4-2000), pues a lo más que puede llegarse, por mucho que se amplíe el ámbito de la anotación de demanda, es a abarcar y admitir aquellas demandas cuya estimación pueda provocar o producir una alteración en la situación registral (RR 30-6-2001, 2-10-2002 y 5-3-2004). Si la demanda ha de acabar resolviéndose en la posible condena al pago de una cantidad de dinero, lo procedente es solicitar del Órgano Judicial la correspondiente anotación de embargo (RR 12-3-2006 y 20- 11-2006), sin que quepa sustituir tal anotación por la de demanda, pues la Ley distingue netamente entre una y otra anotación (art. 42.2 LH y art. 727 LEC), no siendo además posible reflejar en el Registro la anotación de un embargo futuro, la cual, por sí sola, no podría perjudicar los derechos de un tercer adquirente (R 5-3-2004). En nuestro caso, la acción ejercitada es la de rescisión o resolución de un contrato de compraventa con reclamación también de la devolución de una cantidad de dinero, junto con sus intereses, acciones que no alcanzan a tener trascendencia real alguna en el ámbito registral, si se tiene en cuenta: –que se trata de un contrato de compraventa no inscrito, y, por tanto, el triunfo de la demanda de rescisión o resolución, ningún asiento registral provocaría en cuanto a la titularidad de la finca, dado que ésta habría de continuar en todo caso inscrita a nombre del actual titular registral (vendedor); –que el contrato de compraventa no consta haberse consumado con la entrega de la cosa, con lo que no ha surgido a través del dicho contrato derecho real alguno para el comprador (art. 609 C.C.), y siendo así, difícilmente puede estimarse que su resolución implique acción real alguna; –que el demandante (comprador) no hace valer ahora su derecho a adquirir el dominio de la finca vendida y no entregada (lo que sí constituiría una pretensión de carácter real inmobiliario), sino que, antes al contrario, lo que interesa es la actuación judicial para confirmar su voluntad, previamente expresada, de tener por resuelto el contrato de compraventa (art. 1.504 CC), por lo que nuevamente es de apreciar que el éxito de la demanda tampoco va a tener consecuencia alguna en la titularidad tabular de la finca –que la única trascendencia registral que puede alcanzar la demanda interpuesta, se ciñe, por consiguiente, a la reclamación de cantidad formulada frente al titular registral, y tal pretensión, como ya se tiene expresado, no cabe reflejarla en el Registro a través de una anotación de demanda, siendo la apropiada para ello la específica anotación de embargo. En mérito a todo lo expuesto, y considerando el defecto insubsanable, el Registrador que suscribe ha resuelto, denegar en el día de hoy, la anotación ordenada. Esta calificación (...). Sevilla, a 7 de febrero de 2011. El Registrador (Firma ilegible, aparece sello con nombre y apellidos del registrador) Fdo. Félix Rodríguez López.»

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante esta Dirección General por don L. N. T., en virtud de escrito de 23 de febrero de 2011 por el que se alega que el motivo de solicitar la anotación preventiva de la demanda es que los terceros que tienen acceso al Registro y que son los que conceden préstamos hipotecarios y autorizan actos de

gravamen, declinen rehipotecar la finca al conocer la verdadera situación litigiosa del bien, evitando que la titular registral demandada pueda seguir realizando actos de disposición y gravamen pignorando un bien que según el resultado del litigio podría ser finalmente el único del que dispone la parte actora para ejecutar su reclamación de cantidad. Además hace constar el recurrente que si la demanda fuera desestimada, la parte actora tendría que otorgar escritura pública de venta, de modo que si la demandada realiza más actos de gravamen y deja de abonar las hipotecas, podría salir la finca a subasta antes de que haya culminado el juicio en trámite, algo que no ocurriría más si constara la anotación preventiva de demanda.

IV

El registrador emitió informe el día 1 de marzo de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1, 3, 30, 38 y 42.1 de la Ley Hipotecaria y 100 y 141 de su Reglamento; 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de marzo y 21 de julio de 1998, 19 y 20 de mayo de 1999, 2 de octubre de 2002, 12 de marzo de 2004, y 19 de febrero de 2009.

1. Se debate en el presente expediente si es anotable en el Registro una demanda judicial por la que se ejercita por el comprador acción resolutoria de un contrato privado de compraventa ante el incumplimiento por el vendedor de la obligación de entrega. En dicha acción se reclaman también las cantidades entregadas a cuenta, así como una indemnización de daños y perjuicios según cláusula penal.

2. La respuesta debe ser negativa. Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, aunque el ámbito de la anotación preventiva de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica, dicho ámbito sólo podrá extenderse hasta abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral.

3. En el presente recurso se presenta mandamiento ordenando la anotación de una demanda de resolución interpuesta por el comprador en documento privado. La estimación de la demanda, en cuanto determinara la resolución de un contrato privado que como tal no puede acceder a Registro, en modo alguno produciría una alteración en la situación registral sino, por el contrario, la confirmación de la propiedad por parte del titular registral con obligación, en su caso, de abono de una determinada cantidad, lo cual tampoco constituye en sí acto de trascendencia real susceptible de reflejo registral sin que medie previamente la correspondiente afección del bien a través de su embargo o medida cautelar restrictiva de la disponibilidad de los bienes.

4. No es admisible el argumento invocado por el recurrente –que es la parte actora en el procedimiento y comprador de la finca– de que el demandado podría enajenar o gravar un bien que según el resultado del litigio podría ser finalmente el único del que dispone la parte actora para ejecutar su reclamación de cantidad, puesto que al Registro no pueden acceder las demandas carentes de trascendencia real hasta que no se decrete el correspondiente embargo en ejecución de sentencia de reclamación de cantidad (véase artículo 42 Ley Hipotecaria y 141 de su Reglamento).

Tampoco puede admitirse el argumento de que de no prosperar la demanda, la parte actora debería otorgar escritura pública de compraventa, pues ello sería materia de procedimiento judicial diferente, sin que, a efectos del presente recurso, conste siquiera la existencia de reconvenición con solicitud y mandamiento de anotación de la misma.

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, 11 de agosto de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.