

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4182** *Resolución de 27 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Alicante n.º 2, por la que se deniega la práctica de anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer.*

En el recurso interpuesto por don J. C. I. C. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alicante número 2, doña Margarita González de la Torre Rodrigo, por la que se deniega la práctica de anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer.

#### Hechos

##### I

Por parte del recurrente se firma, con fecha 27 de octubre de 2014, un escrito dirigido al Registro de la Propiedad de Alicante número 2 en el que hace constar que en fecha 7 de julio de 2014 presentó querrela criminal contra determinada persona, acompañando al escrito copia del auto de admisión y testimonio emitido por el Juzgado de Instrucción número 20 de Valencia conteniendo la querrela, por lo que solicita que por el Registro se haga la correspondiente anotación de demanda en las fincas 39.197 y 39.211.

El escrito contiene a continuación la reiteración de la solicitud de la práctica de la anotación de demanda en base a los artículos 727, 728 y 730 de la Ley de Enjuiciamiento Civil añadiendo al final la súplica al Juzgado (*sic*), de que tenga por presentada la petición de medida cautelar de anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer habida cuenta de que las fincas sobre las que se solicita son parte y objeto del procedimiento penal.

##### II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Alicante número 2. Número de Entrada: 3192.–Presentado el día veintisiete de octubre del año dos mil catorce, con el número 167970. Calificada la precedente escritura otorgada por el notario de Valencia, Juzgado Instrucción 20, el día 16 de septiembre de 2014, protocolo 2442/2014, tras examinar los antecedentes de este Registro, el registrador que suscribe, se deniega la inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho, al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario: Hechos: Se presenta en este Registro una instancia privada suscrita por don J. C. I. C., sin la firma legitimada ni por notario alguno ni por ningún registrador; acompañada del texto íntegro del escrito de interposición de la querrela, y de testimonio del auto dictado por el Juzgado de Instrucción n.º 20 de Valencia, en el procedimiento de Diligencias Previas, procedimiento abreviado número 2442/2014, en el que, en la parte dispositiva, se declara, textualmente, lo siguiente: “Se admite a trámite la querrela que en el precedente escrito formula en nombre y representación de J. C. I. C., el procurador de los Tribunales F. G., M., a quien se tendrá por parte y con quien se entenderán las sucesivas diligencias en el modo y forma previsto en la Ley. Se acuerda incoar diligencias previas procedimiento abreviado. Líbrense por el señor secretario judicial los partes de incoación prevenidos al Ilustrísimo señor Presidente de la Audiencia Provincial, en su caso, y al Ministerio Fiscal. Dese traslado de la presente querrela, documentos acompañados a la misma y de este auto,

con entrega de copia de todo ello, al querellado, con objeto de garantizar su derecho de defensa e intervención en la presente causa. Practíquense las diligencias siguientes:

1.º) Expídase exhorto a la Sección Cuarta de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Valencia, para que, en relación al rollo 27/2007, remita testimonio de la querella, auto de apertura de juicio oral y sentencia definitiva dictada, y en relación a la ejecutoria 58/2009 remita testimonio íntegro de la misma y de la pieza separada de ejecución provisional.

2.º) Expídase exhorto al Juzgado de Primera Instancia 14 de Valencia para que remita testimonio íntegro de los Autos de Ejecución 315/2001. Modo de Impugnación: mediante interposición de recurso de reforma y subsidiario de apelación, dentro de los tres días siguientes a su notificación, o recurso de apelación directo, dentro de los cinco días siguientes a su notificación. Así lo manda y firma don...” En dicha instancia, el señor I. C. comunica la interposición de la querella, y solicita expresamente la adopción de la “medida cautelar de la adopción preventiva de demanda y prohibición de disponer”, basándose en los fundamentos que expresa en su solicitud, sobre las fincas registrales 39.197 y 39.211 del Registro de la Propiedad de Alicante número 2. Y no es posible acceder a la práctica de los asientos solicitados, por los siguientes motivos:

1º) Desde el punto de vista material y formal, el documento presentado no es apto para producir operación registral alguna. Se trata, como ya se ha indicado, de una simple instancia privada, cuya firma ni siquiera ha sido legitimada, acompañada de un testimonio judicial del escrito de interposición de querella, y del testimonio de un auto judicial en el que se acuerda la incoación de diligencias previas, y en el que no se contiene previsión ni mandamiento alguno dirigido al Registro de la Propiedad. Es decir: desde el Juzgado de Instrucción n.º 20 de Valencia no se ordena al Registro la práctica de operación alguna. En este caso, nos encontramos, por lo tanto, ante una instancia privada, sin firmas legitimadas ni ante notario ni por el registrador, acompañada de una serie de documentos judiciales que no hacen alusión a la práctica de operación registral alguna. Con relación a la instancia, debe indicarse que los supuestos de admisión del documento privado a efectos del Registro de la Propiedad son muy escasos y tasados, y, además, están vinculados a que, necesariamente, exista una fehaciencia y una certeza acerca de la persona que los firma, fehaciencia que la da la legitimación de la firma. Aquí falta ese requisito, lo que determinaría, en todo caso, que el documento carece de toda eficacia frente a terceros y a efectos registrales (cfr. artículos 103 Ley Hipotecaria y 166 y 193.4 Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 2005, 8 de enero de 2002 y 27 de junio de 2012). Dice el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que los títulos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico exigido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (en especial, habrá que atender a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 del Reglamento Hipotecario, entre otros). Por lo tanto, cualquier título por el que se pretenda llevar a cabo una operación con trascendencia registral deberá cumplir estos requisitos; y, salvo las excepciones en las que se admite el documento privado, deberá tratarse de un documento público (notarial, judicial o administrativo), expedido por persona o autoridad competente para ello (notario, juez, secretario judicial, funcionario administrativo...), y con los requisitos formales que exige la legislación vigente. (Ver, en este sentido, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de mayo de 2002 y 15 de febrero de 2007). En este caso, si se trata de reflejar en el Registro las vicisitudes de un procedimiento judicial, habrá de estarse a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y el documento habrá de ser expedido por el juez o el secretario judicial.

2º) Por otra parte, no puede practicarse en ningún caso una anotación preventiva de demanda, ni de prohibición de disponer, sin que dicha práctica sea ordenada por la correspondiente autoridad judicial –o, en su caso, administrativa–, y con las formalidades que la ley exige para ello. En efecto, si analizamos el contenido del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, que recoge y regula las anotaciones preventivas, nos encontramos con lo siguiente: – El supuesto del artículo 42.1 (la anotación preventiva de demanda de propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o cancelación de algún derecho

real inmobiliario), exige, para su práctica, que sea ordenada en resolución judicial, puesto que el artículo 43.1 de la misma Ley dispone que: “En el caso del número 1.º 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.” – El supuesto del artículo 42.2 se refiere a la anotación preventiva de embargo, que requiere, para su práctica, el correspondiente mandamiento judicial o administrativo, dictado en el correspondiente procedimiento ejecutivo o de apremio. – En cuanto al caso del artículo 42.3, exige, como indica el propio precepto, “sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil”. – El supuesto del artículo 42.4 se refiere a las anotaciones preventivas de secuestro y prohibición de disponer, que requieren, para su práctica, que se haya obtenido providencia judicial ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles. – El artículo 42.5 hace referencia a las anotaciones preventivas de demanda de incapacidad, que requieren, también, resolución judicial para su práctica. – El artículo 42.6 y 7 alude a las anotaciones preventivas de derecho hereditario; el punto 8 del mismo artículo se refiere a la anotación de créditos refaccionarios; el punto 9 regula las anotaciones preventivas por defecto subsanable o imposibilidad del registrador, y el punto 10 del mencionado artículo se refiere a las anotaciones derivadas de lo dispuesto en otras leyes (en general, se trata de anotaciones de embargo ordenadas por autoridades administrativas, como las establecidas en materia urbanística, o de deslinde de dominio público marítimo-terrestre). Ninguno de estos puntos tiene relación alguna con el caso que nos ocupa. Por lo tanto, es el juez o Tribunal el que ha de ordenar, en su caso, y si lo estima oportuno, la práctica de las correspondientes anotaciones de demanda y/o prohibición de disponer que sean procedentes. Tal y como establece expresamente el artículo 117 de la Constitución Española, es la autoridad judicial quien tiene atribuida la competencia de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado; por consiguiente, en ningún caso puede un particular solicitar, por sí solo, la práctica de dichos asientos registrales, sino que ha de solicitar al juez o Tribunal, en sede del correspondiente procedimiento, que dicte la resolución pertinente ordenando que éstos se practiquen (cfr. artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Así lo confirma también la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuyo artículo 721 se establece que “Bajo su responsabilidad, todo actor, principal o reconvenional, podrá solicitar del Tribunal, conforme a lo dispuesto en este Título, la adopción de las medidas cautelares que considere necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia estimatoria que se dictare”. Dichas medidas cautelares se enumeran en el artículo 727 de dicha ley, y entre ellas se encuentran el embargo preventivo de bienes (artículo 727.1.ª); la intervención o la administración judiciales de bienes productivos (artículo 727.2.ª); la anotación preventiva de demanda, cuando ésta se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos (artículo 727, 5.ª); tras anotaciones registrales, en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (artículo 727, 6.ª); o 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 (artículo 727, 1 P). Señala, asimismo, el artículo 735 de la citada Ley que “terminada la vista, el Tribunal, en el plazo de cinco días, decidirá mediante auto sobre la solicitud de medidas cautelares” y que “Contra el auto que acuerde medidas cautelares cabrá recurso de apelación, sin efectos suspensivos”. 3.º) En este mismo sentido, el artículo 139 del Reglamento Hipotecario deja clara la necesidad de resolución judicial para la práctica de las anotaciones de demanda, al establecer que: “El que propusiere demanda, en los casos a que se refieren los artículos 38 y número 1.º del artículo 42 de la Ley podrá pedir al mismo tiempo, o después, su anotación preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto, a cuyo efecto el juez podrá exigir la caución que estime adecuada. El juez o Tribunal mandará hacer la anotación, si fuere procedente, al admitir la demanda, y si aquélla se pidiese después, en el término del tercer día. “Por su

parte, el artículo 140 de dicho Reglamento presupone la necesidad de resolución judicial para la práctica de anotaciones preventivas de embargo, puesto que señala expresamente que: "Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decreta en juicio civil o criminal..." y el artículo 166 del Reglamento Hipotecario, en sus números 2.º, 3.º, 4.º y 5.º, presupone también la necesidad de que las anotaciones de embargo, demanda, secuestro y prohibición de enajenar sean ordenadas en resolución judicial o administrativa, al establecer que en dichas anotaciones ha de hacerse constar la fecha de la providencia en que se hayan acordado, el objeto de la demanda o resolución judicial... 4.º) Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 7 de mayo de 2002, para un caso en el que se denegó la práctica de una anotación preventiva de demanda que se había solicitado por instancia privada, declara que "En el caso presente, lo que falta es el título material esencial de la anotación de demanda, que es el correspondiente mandato judicial, para que se dicte el cual no basta con la solicitud correspondiente del demandante, sino que son necesarios otros requisitos, de apreciación ponderada por el juez, pues dicha anotación, tomada sin base suficiente, podría causar graves perjuicios al demandado. En definitiva lo que se pretende es retrotraer el mandato judicial, cosa que es contraria a la naturaleza del mismo". Es, por tanto, requisito imprescindible para la práctica de una anotación preventiva de demanda, embargo o prohibición de disponer, que ésta sea ordenada por la autoridad judicial (o administrativa, en su caso, aunque no en el que nos ocupa), con los requisitos de forma, fondo y procedimiento que establecen las leyes. Por lo tanto, se deniega la práctica de la anotación solicitada, en tanto en cuanto no se presente el correspondiente mandamiento judicial ordenando la práctica de dichos asientos. Mandamiento que, obviamente, en su día y en su caso, habrá de ser objeto de la correspondiente calificación registral (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Fundamentos de Derecho: Artículos 117 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9, 18, 21, 42, 43, 103 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 100, 139, 165, 166 de su Reglamento; 721, 726, 727, 735, 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de mayo de 2002, 8 de enero de 2002, 27 de junio de 2012 y 15 de febrero de 2007, entre otras. Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la última notificación de conformidad con el artículo 323 de la ley Hipotecaria. Alicante, siete de noviembre del año dos mil catorce. La registradora. Margarita González de la Torre Rodrigo.»

## III

Instada calificación sustitutoria, la registradora de la Propiedad de Pego, doña Teresa Aparicio Marín acordó la inadmisión de la solicitud en fecha 18 de diciembre de 2014 por causa que no constituye el objeto de la presente.

## IV

Don J. C. I. C., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 8 de enero de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: 1.º Que el objeto de la querrela es reponer el orden jurídico vulnerado y el tracto sucesivo respecto de las fincas registrales 39.197 y 39.211 que han sido inscritas a nombre de las sociedades «Brújula Comercial, S.A.» y «Familia Piñana, S.L.», anulando la inscripción a nombre de la entidad «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», como consecuencia del mandamiento subsiguiente a sentencia firme de la Audiencia Provincial de Valencia. Que dichas sociedades no fueron parte en el procedimiento que dio lugar a la inscripción de las fincas a su nombre. 2.º Que la cancelación no se tenía que haber practicado sin consentimiento de los citados titulares registrales no demandados «Brújula Comercial, S.A.», y «Familia Piñana, S.L.». 3.º Que procede la práctica de la anotación de la demanda (*sic*) interpuesta ante el Juzgado de Instrucción número 20 de Valencia.

V

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 22 de enero de 2015, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 42, 43 y 257 de la Ley Hipotecaria y 165 y 166 de su Reglamento; 149, 167, 629 y 725 a 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de mayo de 2002 y 11 de julio de 2014.

1. Al efecto de poner en contexto la situación que es objeto del presente expediente conviene hacer referencia, en la parte que resulta de interés, al historial registral de las dos fincas sobre las que se solicita la anotación preventiva no sin antes advertir que tal situación registral previa no es objeto de este expediente ni, en consecuencia, será objeto de pronunciamiento por parte de esta Dirección General.

Las dos fincas constaron en su día inscritas respectivamente a nombre de «Brújula Comercial, S.A.», y «Familia Piñana, S.A.». Las dos fueron posteriormente inscritas a nombre de la entidad «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», como consecuencia de determinado contrato de compraventa. Con posterioridad y como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 11 de mayo de 2009 que declaró la nulidad de dicha compraventa y en virtud de mandamiento de la Audiencia Provincial de Valencia se cancelaron dichas inscripciones por lo que las fincas volvieron a estar inscritas a nombre de sus titulares anteriores.

La finca 39.211 sigue inscrita a nombre de la sociedad «Familia Piñana, S.A.».

La finca 39.197 fue objeto posteriormente de anotación preventiva de embargo y de subsiguiente inscripción del auto de adjudicación a favor de determinada persona física que es la actual titular del dominio.

Ahora, el recurrente solicita en instancia privada la toma de razón de anotación preventiva de demanda de querrela y de prohibición de disponer dando lugar a la calificación impugnada.

A este objeto se ciñe el presente expediente. Como ha reiterado esta Dirección General en innumerables ocasiones (por todas, Resoluciones de 14 de noviembre de 2014 y 19 de enero de 2015, doctrina basada en el contenido de los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales.

Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca [cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria].

En definitiva, practicado un asiento en el Registro desenvuelve todos los efectos previstos en el ordenamiento en tanto no se declare su inexactitud por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos o bien se acepte por el titular del derecho inscrito su rectificación (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

2. Establecido lo anterior, es evidente que el recurso no puede prosperar pues el escrito de recurso no puede desvirtuar la muy fundamentada nota de la registradora de Alicante.

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 indubitadamente 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 el artículo 149.5.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil y con el 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 ha solicitado 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 la registradora proceda a tomar anotación de demanda y de prohibición de disponer sin que concurren las anteriores circunstancias es del todo punto inaceptable.

3. El escrito de recurso en realidad no contradice las afirmaciones del acuerdo de calificación; se limita a afirmar que el contenido del Registro es inexacto porque determinados asientos no se practicaron conforme a Derecho y que es procedente la práctica de los asientos de anotación solicitados.

Pero como resulta de las anteriores consideraciones ninguna de las afirmaciones es sostenible. Ni es objeto de este procedimiento determinar si determinados asientos ya practicados en el Registro de la Propiedad lo fueron de acuerdo a Derecho ni es posible tomar razón de los asientos solicitados sino es en virtud de resolución judicial que así lo ordene en el documento público legalmente previsto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 27 de marzo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.