

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

12381 *Resolución de 26 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Julie Mellor y don Spencer J. Mellor, contra la negativa del registrador de la propiedad de Roquetas de Mar nº 3, a anotar una demanda.*

En el recurso interpuesto por don Guillermo Leal Aragoncillo, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de doña Julie Mellor y don Spencer J. Mellor, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3, don Rafael Castizo Romero, por la que se deniega una anotación de demanda.

Hechos**I**

En procedimiento de medidas cautelares seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Fuengirola, se dictó auto de fecha 24 de junio de 2008 acordando anotación preventiva de demanda sobre varias fincas. En la demanda principal que da origen al procedimiento de medidas cautelares el actor solicita que se resuelvan unos contratos de compraventa de viviendas y plazas de garaje por incumplimiento por parte de la demandada de la obligación de entrega y se condene a ésta a devolver a la actora todas las cantidades de dinero entregadas en concepto de pago anticipado del precio y sus intereses, por un importe total de 100.659,58 euros.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «A) Hechos. 1.–Título que se califica: Mandamiento de fecha 1 de septiembre de 2008 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Fuengirola en procedimiento de medidas cautelares previas número 474/2008 a instancia de Julie Mellor y Spencer John Mellor, contra Labamum y Sequoia, S.L., por el que se ordena se tome anotación preventiva de demanda sobre las fincas registrales 71888, 71780, 71861 y 71805 de Roquetas de Mar; presentada bajo el asiento 2547 del Diario 80. 2.–En la referida demanda, de la que se acompaña testimonio, se suplica al Juzgado que dicte sentencia que: A) resuelva determinados contratos no inscritos y/o declare su nulidad total o parcial; B) Condene a la demandada a la entrega de determinadas cantidades de dinero. Fundamentos de Derecho. Como acaba de reflejarse, la demanda cuya anotación se ordena, solo tiene por objeto el ejercicio de una acción personal; la resolución o nulidad total o parcial de contratos no inscritos y la reclamación de una cantidad de dinero. En consecuencia, no es anotable conforme a los artículos 42-1 de la Ley Hipotecaria, en adelante L.H.) 725-5 y 738-2 párrafo 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En efecto, el artículo 42.1 L.H., permite la anotación de demanda de la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real, es decir, en principio sólo las demandas en que se ejercite una acción real. Ciertamente, este restringido ámbito de la anotación de demanda, ha sido ampliado por la doctrina científica y la Dirección General de los Registros y del Notariado, hasta abarcar también aquellas demandas en que se ejercite una acción personal cuyo desenvolvimiento lleve aparejada una mutación jurídico-real inmobiliaria y/o una alteración registral, res. D.G.R.N. 24-6-1991, 25-6-1991, 8-11-1991.... Pero en todo caso y a pesar de esta ampliación, quedan excluidas de la posibilidad de anotación las demandas en que se ejercite una acción puramente personal, res. D.G.R.N. 26-5-199, 19-5-1999, 20-5-1999, 5-2-2000, 4-4-2000, 19-4-2000, 31-5-2001, 30-6-2001, 2-10-

2002, 8-2-2005...; y entre ellas las que tienen por objeto la reclamación del pago de una cantidad de dinero, res. D.G.R.N. 3-7-1993, 21-7-1998, 11-11-1998, 5-3-2004, 12-3-2004 y 12-03-2008, que son los dos casos que nos ocupan. Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, Acuerdo denegar la anotación preventiva de demanda ordenada, por el defecto insubsanable de no encuadrarse tal demanda en el supuesto de hecho de la norma del artículo 42-1 L.H., al ejercitarse en ella una acción personal sin trascendencia jurídico real inmobiliaria o que pueda producir una alteración registral. La presenta calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presenta nota de calificación, cabe recurso gubernativo, en el plazo de un mes a contar de la fecha de notificación de la calificación, ante la D.G.R.N., cuyo recurso podrá presentarse en este Registro, o cualquiera de los Registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Potestativamente, podrá ser impugnada directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, en los dos meses siguientes a la notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida que le sean aplicables, las disposiciones que contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Alternativamente podrá el interesado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a solicitar una calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de dicha Ley. Roquetas de Mar, 23 de septiembre de 2008. El Registrador. Fdo. Rafael Castizo Romero.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Guillermo Leal Aragoncillo, en nombre y representación de doña Julie Mellor y don Spencer J. Mellor, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 18 de diciembre de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: que la adopción de medidas cautelares en los procedimientos civiles son consecuencia de la tutela judicial cautelar consagrado en el artículo 24 de la Constitución; tienen como finalidad asegurar el cumplimiento de la sentencia; es dentro de estas medidas cautelares donde debe situarse la concreta de anotación preventiva de demanda; que está amparada en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria que no es en ningún caso un «numerus clausus»; que en el escrito se solicitó alternativamente la adopción de embargo preventivo o la anotación preventiva de demanda, por lo que cabe al menos que el titular califique como subsanable el mandamiento, para que previa modificación por el órgano judicial de la medida cautelar acordada, se troque la anotación preventiva de demanda por la del embargo.

IV

El Registrador emitió informe el día 26 de enero de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículos 18, 42 y 98 de la Ley Hipotecaria; artículo 9 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 1998, 19 y 20 de mayo de 1999, 2 de julio de 2001 y 5 y 12 de mayo y 23 de abril de 2004 y 10 de marzo de 2006.

1. Se debate en este recurso si cabe anotación preventiva de una demanda en la que la pretensión del actor consiste en la resolución –por incumplimiento de la obligación de entrega– de unos contratos de compraventa no inscritos y la condena al demandado a devolver todas las cantidades de dinero entregadas en concepto de pago anticipado del

precio y sus intereses, por un importe total de 100.659,58 euros. En el procedimiento de medidas cautelares se había solicitado alternativamente el embargo preventivo de determinadas fincas para garantizar la devolución del dinero o la anotación preventiva de demanda, que es lo que finalmente acuerda el juzgado. El recurrente entiende que es procedente la anotación de demanda, y pide que al menos se califique como subsanable el mandamiento, para que previa modificación por el órgano judicial de la medida cautelar acordada, se troque (sic) la anotación preventiva de demanda por la del embargo preventivo.

2. El ámbito de la anotación de demanda es el relativo al ejercicio de acciones reales, como resulta de la ley hipotecaria, que admite la anotación preventiva cuando se demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real (artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria). Aunque rige en esta materia un numerus clausus en la admisión de anotaciones preventivas, de manera que sólo son admisibles las expresamente contempladas en la ley hipotecaria u otras leyes especiales (cfr. artículo 42.10 de la Ley Hipotecaria), la posibilidad de practicar anotaciones preventivas de demandas ha sido ampliado por la doctrina científica y por esta Dirección General, admitiendo anotación preventiva de demanda en el ejercicio de acciones personales que puedan tener trascendencia real, como pueden ser las de elevación a público de documento privado, revocación de donaciones, reclamación de créditos refaccionarios, etcétera. Pero esta interpretación solo permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten 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 o una resolución contractual sin trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas afectadas.

3. Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad lo procedente es una anotación de embargo si se dan los requisitos para ello. Y en el supuesto de hecho de este expediente, el juzgado expresamente ha rechazado el embargo preventivo solicitado, acordando tan sólo la anotación de la demanda. Lo que ocurre es que tampoco cabe practicarla, dado que la demanda ejercitada carece de trascendencia real. La misma Ley de Enjuiciamiento Civil exige para que se adopte como medida cautelar una anotación preventiva de demanda, que ésta se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos. Lo cual es lógico si se tiene en cuenta que el objeto del Registro es la inscripción de los derechos reales sobre bienes inmuebles (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), de manera que –como regla general y salvo excepciones expresamente previstas– no cabe el acceso de actos o contratos de alcance puramente obligacional (cfr. Artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento).

4. En definitiva, en el caso que nos ocupa se pide la resolución de un contrato de compraventa de bienes no inscritos en el Registro de la Propiedad, así como la devolución de determinadas cantidades, por lo que no es posible su acceso al Registro, dado su alcance puramente obligacional.

5. Tampoco es procedente la calificación del defecto como subsanable, pues si se expide nuevo auto ordenando el embargo preventivo, nunca podrá conservarse la prioridad derivada del primer asiento de presentación, como pretende el recurrente. La ineficacia registral definitiva de la medida acordada determina su calificación como defecto insubsanable.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 26 de junio de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.