

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

5906 *Resolución de 24 de enero de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Peñaranda de Bracamonte, a practicar una anotación preventiva de demanda de resolución de permuta de solar por obra futura.*

En el recurso interpuesto por don E. H. S., Procurador de los Tribunales, en representación de don G. H. L, don F. J. H. M., don I. S. S., don S. S. S., don F. S. S., don P. H. B., y «Estudio de Arquitectos Bolao Puente, S. L. P.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Peñaranda de Bracamonte, doña Gloria Montilla Sarmiento, a practicar una anotación preventiva de demanda de resolución de permuta de solar por obra futura.

Hechos**I**

Por Auto de 20 de febrero de 2009 dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Salamanca en procedimiento de Medidas Cautelares 1271/2008 seguido por don G. H. L. y otros frente a «Construcciones Ullan Bautista, S.L.», se acuerda se tome anotación preventiva de demanda sobre tres fincas. El 6 de mayo de 2009 se expide Mandamiento de anotación preventiva de demanda.

II

Presentado el citado Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Peñaranda de Bracamonte el día 15 de junio de 2009, la Registradora de la Propiedad, doña Gloria Montilla Sarmiento, el 2 de julio de 2009 emite la siguiente nota de calificación negativa: «Calificado el precedente mandamiento que se presentó el día 15 de Junio de 2009; tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe ha denegado la anotación ordenada, por figurar inscritas las fincas (en este Distrito Hipotecario), a nombre de personas distintas de los demandados. Contra esta calificación negativa (...) Peñaranda de Bracamonte, a 2 de julio de 2009.—El Registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. H. S., Procurador de los Tribunales, en representación de don G. H. L, don F. J. H. M., don I. S. S., don S. S. S., don F. S. S., don P. H. B., y «Estudio de Arquitectos Bolao Puente, S. L. P.», interpone recurso en virtud de escrito presentado en la Delegación del Gobierno en Salamanca el día 20 de agosto de 2009, en base a los siguientes hechos: Aunque las fincas sobre las que se ordena la anotación preventiva de demanda figuran inscritas a nombre de sus representados, (los demandantes), la realidad es que fueron objeto de transmisión mediante el otorgamiento de sendas escrituras públicas de permuta por obra futura a favor de la demandada. Ahora sus representados están tramitando en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Salamanca el oportuno procedimiento judicial en el que se reclama con carácter principal la resolución de dichos títulos y, en consecuencia, la recuperación del pleno dominio de referidas fincas. En consecuencia han solicitado, en dicho procedimiento judicial, que se acuerden como medidas cautelares de la ejecución de la sentencia favorable que pueda recaer en el procedimiento, la adopción de esta medida de anotación preventiva de demanda que ha sido judicialmente acordada mediante el Auto judicial de 20 de febrero de 2009, que se incorpora en el Mandamiento objeto de calificación negativa. Toda vez

que la demandada es la actual propietaria y, aún cuando no tiene el título inscrito, podría transmitirlo en cualquier momento a un tercero que, de no estar anotada preventivamente la demanda que se está tramitando por mis representados, al amparo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria podría alegar que es tercero de buena fe, quedando mis clientes sin derecho a recuperar sus inmuebles y, en consecuencia, sin poder ejecutar la posible sentencia favorable que recaiga en el procedimiento judicial que se está tramitando. Además se acompaña la escritura, aunque no está inscrita junto con el Mandamiento judicial. Establece el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, en sus apartados 1.º y 10.º: «Podrá 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. 10. El que en cualquiera otro caso tuviere derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley.»

IV

La Registradora emitió informe el día 21 de octubre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 20, 38, 40 y 42.1 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13, 14 y 15 de noviembre de 2001, 31 de enero, 1 de febrero, 12 de marzo, 25 y 28 de septiembre de 2002, 5 y 25 de marzo de 2004, 7 de junio de 2005 y 14 de febrero de 2006.

1. La cuestión planteada en este recurso es si resulta posible la anotación preventiva de demanda de resolución de un contrato de permuta sobre obra futura, sobre tres fincas que por no haberse inscrito las transmisiones cuya resolución se demanda, figuran todavía inscritas a favor de la propia demandante. Se acompaña la escritura de permuta de solar por obra futura, aunque no está inscrita, junto con el Mandamiento judicial.

2. En nuestro sistema todo título, para acceder al Registro, ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él, y por ello, en principio, la anotación de demanda ha de practicarse siempre que dicha demanda se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse –según los casos– cuando la finca está inscrita a favor de otra persona. Sin embargo, como ha señalado en otras ocasiones esta Dirección General (véase Resoluciones citadas en los Vistos), si se profundiza en el principio de tutela judicial efectiva, habrá de admitirse tal anotación cuando, de no hacerse, se produciría la indefensión para el demandante, caso que ocurre cuando existe un título de transmisión referente a la finca objeto de la demanda que aún no ha sido inscrito, pero cuya inscripción podría traer como consecuencia la adquisición por un tercero de la finca repetida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora 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, 24 de enero de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.