

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7726** *Resolución de 19 de abril de 2021, 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 Martos, por la que se deniega la extensión de una anotación de demanda.*

En el recurso interpuesto por doña R. A. P., abogada, en nombre y representación de don F. J. y don J. J. H. M., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Martos, don José Carlos Navajas Fuentes, por la que se deniega la extensión de una anotación de demanda.

#### Hechos

I

En mandamiento de anotación preventiva de demanda, pieza de medidas cautelares número 545.01/2020, expedido por doña E. J. M., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Martos, se ordenaba, en virtud de lo acordado por auto, de fecha 21 de septiembre de 2020, de la magistrada/juez, doña Luisa Espiritusanto Romero Garrido, que se tomase anotación preventiva de demanda sobre cuatro fincas registrales, todas ellas del Registro de la Propiedad de Martos. Se acompañaba con cada uno de los dos ejemplares del mandamiento, copia de la demanda presentada, sin que de ellos resultase la providencia de admisión de esta última.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Martos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación

Previo examen y calificación del documento que antecede, se extiende la siguiente nota de calificación por la que se deniega la práctica de la Anotación de Demanda solicitada, porque, aunque se estimara la misma, su resultado no afectaría a ningún derecho inscrito, ni motivaría una modificación jurídico-real de las fincas. Las únicas medidas que procederían en el caso de una reclamación de cantidad serían las de anotación preventiva de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de enajenar, todo ello con arreglo a los siguientes

Hechos:

1. A las 11,30 horas del día 5 de octubre de 2020 fue presentado, por doña M. C. J. M., en este Registro de la Propiedad, Mandamiento de Anotación Preventiva de Demanda, Pieza de Medidas Cautelares 545.01/2020, expedido por Doña E. J. M., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Martos, en el que se ordena, en virtud de lo acordado por Auto de la magistrado/juez doña Luisa Espiritusanto Romero Garrido de fecha 21 de septiembre último, se tome anotación preventiva de demanda sobre las fincas registrales 17.462, 60.039, 18.517 y 45.759, todas del Registro de la Propiedad de Martos, dando lugar al asiento de presentación núm. 1.423 del Diario 287, habiendo sido retirado el documento el mismo día de su presentación y devuelto el día 28 de octubre último.

Se acompaña con cada uno de los dos ejemplares del Mandamiento copia de la demanda presentada, sin que de ellos resulte la providencia de admisión de esta última.

Se practica la calificación dentro del plazo de quince días hábiles, previsto en los artículos 18 LH y 109 RH.

2. Del escrito de interposición de la demanda resulta lo siguiente:

A) Don F. J. y don J. L. H. M. formulan demanda de juicio ordinario contra don J. J. M. B. y su esposa doña M. C. M. L., y contra Promociones y Construcciones Jebara 2000, S.L.

B) Don F. J. y don J. J. H. M. resultan titulares de diversos créditos, por importe de 80.437,99 €, contra la entidad mercantil La Utrera Agrogestión, S.L., habiendo resultado infructuosos todos y cada uno de los procesos judiciales iniciados a instancia de los primeros para el cobro de sus créditos.

C) La entidad mercantil La Utrera Agrogestión, S.L., ostenta un crédito, por importe de 384.000 €, frente a los cónyuges demandados don J. J. M. B. y doña M.C. M. L., por el concepto de pago aplazado en la compraventa que la primera, como vendedora, les hizo a los segundos, como compradores, de la fina registral 60.039 de este Registro de la Propiedad. Dicho crédito aparece representado por diversos efectos bancarios avalados por la entidad mercantil Promociones y Construcciones Jebara 2000, Sociedad Limitada. La Utrera Agrogestión, S.L., ante el impago a sus respectivos vencimientos de todos y cada uno de los efectos librados por don J. J. M. B., inició distintos procesos judiciales en reclamación del precio aplazado, los cuales se encuentran en vía ejecutiva.

D) Todos los créditos que se hacen valer por La Utrera Agrogestión, S.L., frente a los demandados, se encuentran embargados a instancia de don F. J. y don J. J. H. M.

3. A través de la presente demanda don F. J. y don J. J. H. M. pretenden ejercer la acción subrogatoria del artículo 1111 del Código Civil, para hacer valer el crédito que La Utrera Agrogestión, S.L., ostenta frente a los demandados don J. J. M. B. y su esposa doña M. C. M. L., y contra Promociones y Construcciones Jebara 2000, S.L.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento los Registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales, por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral, dentro del cual figura la necesidad – como regla general, no exenta de excepciones– de que tengan trascendencia real los títulos presentados. (Véase en este sentido los artículos 1, 2 y 42 de la L.H. y 7 y 9 de su Reglamento)

Segundo. Que, conforme al artículo 42.1 LH sólo caben anotaciones de demanda cuando se demande en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

Por su propia naturaleza, no cabe esta anotación cuando se reclama una deuda por preferente que sea, salvo que su estimación dé lugar a un cambio de titularidad o preferencia de cargas.

Como, de manera reiterada, ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, no caben anotaciones de demanda de reclamaciones de cantidad por tratarse de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, que no se refieren a ningún derecho real ni siquiera tienden a la constitución de tal derecho por vía de demanda y sentencia, como sería los supuestos propios de un “ius ad rem”. (Véase en este sentido las Resoluciones de la DGRN de fechas 5 de febrero y 4 de abril de 2000, 30 de junio, 2 de julio y 27 de noviembre de 2001, 2 de octubre de 2002, 5 de marzo de 2004, 8 de febrero y 6 de octubre de 2005, 10 de marzo y 8 de julio 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, 2 de junio de 2013, 18 de diciembre de 2017 y de 2 y 28 de julio de 2020).

Tercero. Que, de una manera muy concreta la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el fundamento de derecho 5. de la Resolución de 2 de julio de 2020 afirma que:

“El criterio del ‘*numerus clausus*’, es decir, que no pueden practicarse otras anotaciones preventivas que las que prevé expresamente la ley (artículo 42.10.º de la Ley Hipotecaria), constituye uno de los principios tradicionales en materia de anotaciones preventivas, y, aunque con importantes matizaciones, ha sido sostenido por este centro directivo.

Especialmente controvertido ha sido la aplicación de este principio general al caso de la anotación de demanda. El artículo 42 de la Ley Hipotecaria dispone: ‘Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real’. La doctrina de este centro directivo, recogida en las resoluciones relacionadas en los ‘Vistos’, ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no solo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal siempre que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. Lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciara directamente una alteración registral.

Esta interpretación sólo 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 una reclamación de cantidad de dinero sin trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas afectadas.”

Cuarto. En el supuesto de hecho que nos ocupa, aunque prosperara la acción interpuesta, ninguna consecuencia inmediata registral tendría en relación con la titularidad de las fincas. En el caso de que se llegara a estimar la demanda, y ante el impago, procedería adoptar la medida cautelar de embargo.

Excepcionalmente cabría adoptar la medida de embargo preventivo –que el juzgado no ha adoptado– o la de prohibición de disponer, como medida cautelar para evitar que salgan los bienes del patrimonio del demandado, todo ello dentro del amplio margen que da la Ley de Enjuiciamiento Civil al Juez para adoptar medidas cautelares, pero siempre respetando la legislación específica como es la inmobiliaria registral, que no admite anotaciones de demanda puramente personales.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

En Martos, a nueve de noviembre del año dos mil veinte. El registrador (firma ilegible) Fdo. José Carlos Navajas Fuentes.»

III

Solicitada la calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Huelma, doña Carmen Moreno Cruz, quien, el día 17 de diciembre de 2020, emitió calificación confirmando la del registrador de la Propiedad de Martos, don José Carlos Navajas Fuentes.

## IV

Contra la anterior nota de calificación, doña R. A. P., Letrada, en nombre y representación de don F. J. y don J. J. H. M., interpuso recurso el día 27 de enero de 2021 en base a las siguientes alegaciones:

«Digo:

1.º) (...)

2.º) Que a través del presente se formula recurso gubernativo al amparo de lo preceptuado en los artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria contra la nota de calificación negativa de 17 de diciembre de 2020 de doña Carmen Moreno Cruz, Registradora de la Propiedad de Huelma (Jaén), dictada en el expediente de calificación sustitutoria n.º 1021/2020 procedente del Registro de la Propiedad de Martos.

3.º) Referido expediente de calificación sustitutoria proviene de la nota de calificación negativa del Sr. registrador de la Propiedad de Martos (Jaén), don José Carlos Navajas Fuentes de fecha 9 de noviembre de 2020, de mandamiento de anotación preventiva de demanda sobre las fincas registrales (...) de Martos, acordada por Auto de 21 de septiembre de 2020, dictado en Pieza de Medidas Cautelares 545.01/2020 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de dicha ciudad.

4.º) Las causas impeditivas para la práctica de las operaciones registrales acordadas judicialmente que justifican las calificaciones negativas y consiguiente denegación de la anotación preventiva, encuentran su fundamento en esencia en las siguientes razones:

– A través de la demanda judicial que origina el proceso litigioso, y consiguiente adopción de medida cautelar de anotación preventiva de demanda, se ejercita acción subrogatoria del artículo 1111 del Código Civil por los Sres. H. M. para hacer valer el crédito que su deudora la mercantil La Utrera Agrogestión, S.L., ostenta frente a don J. M. B., doña M. C. M. L. y Promociones y Construcciones Jebara 2000, S.L.

– La naturaleza personal de la acción subrogatoria contemplada en referido precepto legal, impide la anotación preventiva al amparo del artículo 42.1 LH al tratarse de una mera reclamación de cantidad, careciendo por consiguiente de alcance real. La discrepancia con las razones que fundamentan referida calificación, dicho sea con el debido respeto y en términos de estricta defensa, motivan la interposición del presente Recurso con fundamento en los siguientes:

Motivos:

Primero. Tratándose de demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción subrogatoria del artículo 1111, se debe entender comprendida en el ámbito del artículo 42 de la LH, pues se ejercita una acción o pretensión personal susceptible de desembocar a una modificación jurídica real (consta en las Notas simples de las fincas objeto de anotación preventiva, la inscripción y afección de todas ellas al pago de cantidades dinerarias derivadas de sentencias de condena firme por la deuda de la que resulta acreedora la mercantil La Utrera Agrogestión, S.L., [...]).

Se obvia en este sentido la mención a la verdadera naturaleza de la acción subrogatoria del artículo 1111 del Código Civil, al tratarse de una acción de índole “exclusivamente patrimonial” que legitima al acreedor para el ejercicio de las acciones frente al deudor de su deudor.

En la doctrina civilista, el artículo 1111 del Código Civil se encuadra dentro de la denominada “tutela del derecho de crédito”, definida tradicionalmente como aquel conjunto de acciones que el ordenamiento jurídico dispone a favor del acreedor para la satisfacción de su interés proveniente de la relación obligatoria, y que cubren los casos en que tal interés se haya ya visto insatisfecho –tutela defensiva– y aquellos en que exista un peligro en ese sentido –tutela preventiva– y todo ello bajo el fundamento del

artículo 1911 del Código Civil (“del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes y derechos”).

Hecho ese recordatorio, la acción subrogatoria a que se refiere el inciso primero del artículo 1111 del Código Civil que ahora incumbe examinar configura, junto con la acción revocatoria o pauliana y la acción directa, el conjunto de acciones dirigidas a obtener la correspondiente tutela “defensiva” del derecho de crédito. Dicho precepto alude a la denominada “acción subrogatoria”, también llamada acción indirecta (a diferencia de la acción directa prevista, por ejemplo, en el artículo 1552 del Código Civil que concede acción al arrendador para dirigirse contra el subarrendatario), en cuanto acción por la que el acreedor, en nombre del deudor, ejercita los derechos y acciones de éste contra el deudor del deudor.

Es evidente que la naturaleza de dicha acción permitirá el ejercicio a los Sres. H. M. de las acciones oportunas para la realización de los bienes afectos en este caso al pago de la deuda de la que es acreedora (y a su vez deudora de estos) la mercantil La Utrera Agrogestión, S.L., frente a los nombrados deudores y titulares de las fincas cuya anotación preventiva se interesa, gravadas a su vez con distintos embargos a favor de aquella (incluso en algunas de las inscripciones consta la expedición del certificado de cargas previo a la subasta).

Los problemas al respecto de la denegación de la anotación derivan, en realidad, de las consecuencias que pudieran desprenderse del ejercicio de dicha acción, que puede quedar infructuoso de no practicarse la anotación para el caso de la previa realización de los bienes por el acreedor principal. La existencia de este gravamen consta en la descripción registral de las fincas respecto a las cuales ha sido interesada la anotación preventiva de demanda, de ahí la importancia de que ésta se practique para dar a conocer a terceros adquirentes la existencia, no solamente genérica sino efectiva, del crédito litigioso y a que se hayan afectos dichas fincas.

En conclusión, la acción personal que se ejercita tiene una clara vocación al derecho real, y por ello, se deben prever las cautelas necesarias a los efectos de evitar los hipotéticos perjuicios señalados, sin que la naturaleza propia de referida acción subrogatoria impida el encuadre de la medida en las del artículo 42 de la LH (en este sentido DGRN, R de 8 de junio de 1999 ref. CJ 9913/1999).

Segundo. Al denegar la anotación preventiva de demanda invocando que este supuesto no está comprendido en el artículo 42 de la LH y que no se ejercita una pretensión personal susceptible de provocar una modificación jurídica real, se está olvidando el criterio amplio interpretativo del artículo 42.1 mantenido por la Dirección General en cuanto a anotaciones preventivas demanda cuando se ejercitan acciones personales que tengan vocación al derecho real, pues lo contrario implicaría hacer declaraciones derechos que pudieran resultar ilusorios—.

La lista de anotaciones preventivas del artículo 42 de la LH no es exhaustiva, y la demanda que nos ocupa tiene contenido anotable por suficiencia de trascendencia real, ya que pretende una declaración o el cumplimiento de una obligación personal, como es el pago de una deuda o las exigencias de una responsabilidad civil, que entra dentro del ámbito del artículo 42.1 de la Ley hipotecaria, ya que en él se incluyen no solo las demandas en que se ejercita una acción real sino también aquéllas mediante las que se persigue la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleve aparejado una mutación jurídico-real inmobiliaria (Resoluciones de 24 y 25 jun. 1991).

No podemos olvidar que en el presente caso se está reclamando la “sustitución” en la posición del acreedor principal, por el impago de una deuda proveniente de una venta a plazos cuya garantía y anotación de embargo figuran inscritos en el propio Registro de la Propiedad como afección real y directa en todo y cada una de las fincas, quedando afectas en consecuencia a las responsabilidades patrimoniales de sus titulares frente a la acreedora principal, La Utrera Agrogestión, S.L., derivadas de distintos procesos ejecutivos judiciales firmes seguidos en su contra (que figuran en el literal de las inscripciones de las notas registrales respectivas).



Tercero. Conforme al artículo 17.2 de la Ley orgánica del poder Judicial y a reiterada doctrina de la Dirección general de los Registros y del Notario (Resolución de 21 oct. 1992), se impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, y también a los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que el registrador pueda enjuiciar si los razonamientos jurídicos por los que el juzgador concluye su fallo están ajustados a Derecho.

De esta forma la Sra. registradora ha entrado a enjuiciar y debatir los fundamentos de una resolución judicial ejecutable, en contra de lo dispuesto en los artículos 100 del RH y 17.2 LOPJ y reiteradas resoluciones de esta Dirección, entendiéndose la comisión de un defecto en el presupuesto de dicha acción (que se manifiesta perseguir una simple reclamación de cantidad y en consecuencia no ser susceptible de anotación preventiva).

Sin embargo, si se tiene en cuenta el literal del “suplico” de la demanda (“Suplico al Juzgado: dicte en su día sentencia en la que se proceda a su íntegra estimación y por consiguiente a la determinación de la subrogación a favor de mis representados como ejecutantes en sustitución del anterior acreedor, en los procesos de ejecución judiciales referenciados en el hecho sexto de la demanda que se siguen contra los demandados, autorizándolos al ejercicio de cuantas medidas sean procedentes ejercitar en el seno de referidos procesos para reintegrar el patrimonio de su deudora, y condenando a los demandados a estar y pasar por ello...”), resulta evidente que lo postulado está cubierto por la afección real de las fincas, por la cuantía por la que se ha anotado el embargo de la deuda a favor de la acreedora principal la mercantil La Utrera Agrogestión, S.L., interesando hacer valer los derechos de esta en los distintos procesos ejecutivos seguidos en contra de los titulares de las fincas registrales y, por tanto, se está ante una de las acciones a que se refiere el artículo 42.1.º, de la LH, procediendo, en consecuencia, su anotación (en este sentido DGRN, R de 16 de marzo de 2005 ref. CJ 11423/2005).

Estimamos con ello que la nota de calificación vulnera lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pues incumple los principios de calificación, legalidad, rogación e imparcialidad que debe presidir en todo momento la función calificadora, pues la calificación negativa se basa o ha estado influenciada en consideraciones fácticas y valoraciones jurídicas extraídas de datos completamente ajenos de lo que es la calificación provocando indefensión (la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene reiteradamente dicho que la calificación del título o documentos presentados debe ceñirse a lo que resulte de ellos –Resoluciones de 17 de febrero de 1986 y 22 de mayo de 1986–).

Cuarto. Asimismo, el defecto alegado para denegar la inscripción y anotación derivada del proceso de medidas cautelares estimando como consta en la nota calificatoria que “sería más adecuado otro tipo de medidas cautelares como es el caso de una anotación de embargo preventivo o una prohibición de disponer, si concurren los requisitos para ello (art. 727 LEC)” quebranta los preceptos reguladores de las medidas cautelares (concretamente el art. 726 LEC) y reiterada doctrina jurisprudencial en el desarrollo de dicho precepto (por todas AP Jaén, Sección 3.ª, A de 23 de octubre de 2007 Ponente: Passolas Morales, Jesús María - N.º de Auto: 73/2007 - N.º de Recurso: 288/2007. Ref. CJ 258008/2007; y AP Jaén, Sección 2.ª, A de 5 de octubre de 2007 ponente: Arias-Salgado Robsy, María Elena - N.º de Auto: 73/2007 -N.º de recurso: 299/2007. Ref. CJ 257913/2007).

Entendemos que se trata de un juicio de valor que no corresponde efectuar registralmente, y además erróneo efectuando una peculiar concepción sobre la naturaleza de las acción ejercitada judicialmente, ajeno a los principios de adopción de las medidas cautelares que establecen imperativamente la adopción de la medida menos gravosa en aras del aseguramiento pretendido, pues son los jueces quienes tienen atribuido en exclusiva su adecuación y proporcionalidad en el caso examinado, siendo múltiples las resoluciones contrarias a su determinación si se cumple, como en el caso,

la finalidad de aseguramiento interesada frente a otras más graves como las que se refieren en la nota calificatoria recurrida.

En el caso la medida más procedente y adecuada a la condena se entiende judicialmente la de la anotación preventiva de demanda, que según los preceptos hipotecarios antes reseñados, se configura como un asiento en el Registro, de eficacia temporal limitada al tiempo del proceso judicial, que tiende a garantizar el ejercicio de una acción y a evitar la inutilidad del fallo, haciendo posible su ejecución. Constituye, pues, una garantía, cuya constancia registral favorece, por el juego de la fe pública, que el derecho o interés de la parte se mantenga seguro frente a posibles terceros. Pero no constituye una pretensión autónoma, sino, como antes se dice, una garantía para la efectividad del derecho material que se discute en el proceso.

En consecuencia, se debe entender que la afirmación de la nota de calificación supone cuestionar la legalidad de un pronunciamiento judicial que es firme e inatacable (Resoluciones de 17 de febrero de 1994, 6 de febrero de 1953, 27 de noviembre de 1961 y 6 de junio de 1968 y 23 de abril de 1969); que además garantiza el derecho del solicitante para la protección de su acción siempre con el norte de los posibles perjuicios del demandado; y con ello quebranta la doctrina reiterada de la Dirección General que el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional, que corresponde de forma exclusiva a jueces y tribunales y que es exigible a todas las autoridades, significa el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza en sus propios términos y sean ejecutables conforme a las leyes (arts. 24 de la Constitución y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que hace que resulten improcedentes los motivos contenidos en la nota de calificación para la denegación de la inscripción del documento.»

#### V

Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Martos, la letrada de la Administración de Justicia manifestó que, conforme viene acordado en auto de fecha 21 de septiembre de 2020 dictado por la magistrada-juez, doña Luisa Espiritusanto Romero Garrido, «se ratifica el mandamiento de anotación preventiva de demanda en todos sus términos».

#### VI

El registrador de la Propiedad interino de Martos, don José Eduardo Luzón Tello, emitió informe, confirmando la nota de calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de abril de 1962, 25 de noviembre de 1996, 6 de noviembre de 2008 y 19 de julio de 2011, sobre la acción subrogatoria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 9, 10 y 20 de julio y 28 de noviembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo y 5 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica

y Fe Pública de 2 y 28 de julio y 16 septiembre de 2020 y 11 (1.ª) y 25 de marzo de 2021 (3.ª).

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Don F. J. y don J. J. H.M. formulan demanda de juicio ordinario contra don J. J. M.B. y doña M. C. M. L., y contra «Promociones y Construcciones Jebara 2000, S.L.».

– Don F. J. y don J. J. H.M., resultan titulares de diversos créditos contra la entidad mercantil «La Utrera Agrogestión, S.L.», habiendo resultado infructuosos cada uno de los procesos judiciales iniciados a instancia de los primeros para el cobro de los mismos.

– La entidad mercantil «La Utrera Agrogestión, S.L.» ostenta un crédito, frente a los cónyuges demandados, don J. J. M.B. y doña M. C. M. L., por el concepto de pago aplazado de la compraventa que la primera, como vendedora, les hizo a los segundos, como compradores, de la finca registral 60.039 del Registro de la Propiedad de Martos. Dicho crédito aparece representado por diversos efectos bancarios avalados por la entidad mercantil «Promociones y Construcciones Jebara 2000, S.L.»

– «La Utrera Agrogestión, S.L.», ante el impago a sus respectivos vencimientos de todos y cada uno de los efectos librados por don J. J. M.B. inició distintos procesos judiciales en reclamación del precio aplazado, los cuales se encuentran en vía ejecutiva.

– Todos los créditos que se hacen valer por «La Utrera Agrogestión, S.L.», frente a los demandados se encuentran embargados a instancia de don F. J. y don J. J. H.M.

– A través de la demanda cuya anotación se pretende, don F. J. y don J. J. H.M. pretenden ejercer la acción subrogatoria del artículo 1111 del Código Civil para hacer valer el crédito que su deudora, «La Utrera Agrogestión, S.L.», ostenta frente a los demandados don J. J. M. B. y su cónyuge, doña M. C. M. L., y contra la mercantil «Promociones y Construcciones Jebara 2000, S.L.».

El registrador estima que la anotación preventiva de demanda no puede practicarse pues, aunque prosperara la acción interpuesta, ninguna consecuencia inmediata registral tendría en relación con la titularidad de las fincas.

La recurrente por su parte opina que tratándose de demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción subrogatoria del artículo 1111, se debe entender comprendida en el ámbito del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, pues se ejercita una acción o pretensión personal susceptible de desembocar a una modificación jurídica real.

2. Con carácter previo, debe recordarse que la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria dispone que «si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad (...)».

El artículo de la Ley Hipotecaria 326 especifica que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Y el artículo 327 de la Ley Hipotecaria señala que «el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo (...)».

Por ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados, en principio procedería inadmitir el recurso, tal y como ha sido formulado.

No obstante, en interés de la recurrente, y a la vista de que el contenido de sus alegaciones sí está dirigido a argumentar en contra de los defectos señalados por la nota de calificación inicial, este centro directivo estima procedente interpretar que en realidad la intención de la recurrente ha sido interponer recurso contra la nota de calificación del registrador sustituido, y por ello, se acuerda admitirlo a trámite, y entrar a resolver el fondo de la cuestión planteada.

3. En cuanto al alcance de la calificación del registrador, cabe reiterar que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos



judiciales (ex arts. 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario). En virtud de tales preceptos, pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral, dentro del cual figura la necesidad –como regla general, no exenta de excepciones– de que tengan trascendencia real los títulos presentados (arts. 1, 2 y 42 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 de su Reglamento).

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 de la Constitución española) y al proceso con todas las garantías (art. 24.2 de la Constitución española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia del Tribunal Supremo (Pleno) de 21 de noviembre de 2017 relativa a una resolución de este centro directivo. Dicha resolución del Alto Tribunal analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral 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. 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».

En definitiva, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Y es evidente que no todo procedimiento tiene un objeto o finalidad que permite la anotación de la demanda que lo ha originado. Por tanto, debe el registrador examinar el contenido de la demanda para poder determinar si una de las que resultan susceptibles de anotación en el Registro. Consecuentemente, el registrador en el caso que nos ocupa ha actuado dentro de los límites que le marca el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

4. Respecto de las anotaciones de demanda, el criterio del «*numerus clausus*», es decir, que no pueden practicarse otras anotaciones preventivas que las que prevé expresamente la ley (art. 42.10.º de la Ley Hipotecaria), constituye uno de los principios tradicionales en materia de anotaciones preventivas, y, aunque con importantes matizaciones, ha sido sostenido por este centro directivo. Especialmente controvertido ha sido la aplicación de este principio general al caso de la anotación de demanda.

El artículo 42 de la Ley Hipotecaria dispone: «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real».

La doctrina de este centro directivo, recogida en las resoluciones relacionadas en los «Vistos», ha ido perfilando el ámbito de la anotación preventiva de demanda, hasta llegar a concluir que el número primero del artículo 42 de la Ley Hipotecaria da cobertura, no solo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal siempre que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. Lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciara directamente una alteración registral.

Esta interpretación sólo 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 sucede en este caso, en las que únicamente se pretende, con las peculiaridades que se verán, una reclamación de cantidad, cuando lo que se pretende en definitiva es afectar una finca al pago de un crédito, lo procedente es una anotación de embargo si se dan los requisitos para ello.

5. En este expediente los demandantes pretenden ejercer la acción subrogatoria a que se refiere el artículo 1111 del Código Civil. La acción subrogatoria se ha configurado en la jurisprudencia como un medio de protección del crédito en la que el acreedor ejercita las acciones del deudor para obtener un incremento del patrimonio del mismo, a fin de conseguir la satisfacción del crédito, es un remedio a disposición del acreedor para el daño causado por la pasividad del deudor, mediante la que puede ejercitar todos los derechos y acciones de este, excepto los personalísimos.

La acción no la dirige el acreedor contra el deudor sino contra el deudor de su deudor.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de abril de 1962 señaló que el artículo 1111 del Código Civil concede al acreedor situarse en la posición del deudor «ejercitando los derechos y acciones de éste que tiene abandonadas y habían de producir un aumento en su patrimonio».

La doctrina científica la define como una acción oblicua y así lo recogió la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 1996 según la cual el efecto de esta acción

es la de obtener un incremento del patrimonio del deudor a fin de conseguir la satisfacción del crédito; una vez producido ese incremento patrimonial, el acreedor podrá y deberá exigir de su deudor al pago, sin que en este procedimiento pueda hacerse entrega a la actora de las cantidades que los demandados adeudan ya que la acción subrogatoria no es una acción directa sino, como dice la doctrina científica, una acción oblicua, por lo que las cantidades así obtenidas pasan a engrosar el patrimonio del deudor sin que el acreedor que ejercita la acción subrogatoria ostente, por esa razón, preferencia alguna en la satisfacción de su crédito.

Doctrina reiterada en otras sentencias posteriores, como la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2008 o la de 19 de julio de 2011.

De todo lo anterior se deduce que, en el caso de que la acción subrogatoria prospere, produce el efecto de incrementar el patrimonio del deudor, toda vez que fue interpuesta precisamente por la inactividad de este, con la finalidad de que pudiera ser satisfecho el crédito; pero producido dicho efecto, el acreedor deberá exigir al deudor que le abone lo debido, es decir, el cumplimiento de la obligación, y será protegido porque con el ejercicio de tal acción ha incrementado los bienes del deudor, pero, como se ha dicho, no tiene preferencia alguna en la satisfacción de su crédito.

6. En el caso de este expediente, la obligación que se pretende hacer efectiva a través de la acción subrogatoria, el pago de una deuda procedente de una venta a plazos, no implica en ningún caso una afectación real a la finca que se enajenó.

Como ha reiterado este centro directivo, aun cuando se haga una interpretación extensiva del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, no puede extenderse su aplicación al cobro de ciertas cantidades ni convertirla en inscripción cuando por la sentencia se condena al pago de aquellas. La mera vinculación genérica del patrimonio del deudor al pago de una deuda no implica un gravamen real sobre cada bien que lo integre, por lo que carece de alcance real.

La acción subrogatoria aun cuando prospere y conforme se ha expuesto, no produce en este momento ninguna alteración registral, ni puede alegarse que advierte a terceros de un futuro embargo, pues la amenaza de un embargo futuro no puede reflejarse en el Registro ni, por sí sola, perjudicaría los derechos de un tercer adquirente.

En todo lo anterior también inciden las recientes Resoluciones de 2 y 28 de julio de 2020 y 11 y 25 de marzo de 2021 en las que se reitera la doctrina de que por vía del artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria sólo tienen cabida las acciones reales o aquellas personales que puedan terminar con una mutación jurídico real, aunque sea por alteración del objeto sobre el que recae el derecho como sucede en el supuesto de la última resolución citada, pero nunca el caso de una acción tendente a reclamar una cantidad.

Por último, es cierto, como dice la recurrente, que es potestad del juez conceder las medidas cautelares que se le propongan por las partes, pero no es menos cierto como señala el registrador en su informe que para asegurar el cumplimiento de obligaciones en las que se reclame cantidad y que tenga su oportuno reflejo registral, sería más adecuado que se hubieran solicitado otro tipo de medidas cautelares.

En consecuencia, 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, 19 de abril de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.