

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10701 *Resolución de 12 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Emilio Machi Giménez, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 1 de Torrent, a la anotación preventiva de una demanda ordenada por mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don Emilio Machi Giménez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrent número 1, don Juan-Antonio Tamarit Serrano, a la anotación preventiva de una demanda ordenada por mandamiento judicial.

HECHOS

I

En el procedimiento a instancia del recurrente contra «Calicanto General Palafox S.L.», sobre reclamación de cantidad, se dicta Auto accediendo a la petición del demandante de tomar anotación preventiva de la demanda. El oportuno mandamiento se presenta en el Registro.

II

El Registrador deniega la práctica del asiento en méritos de la siguiente nota de calificación: Previo el examen y calificación preceptivos del precedente documento, que fue presentado por fax en esta oficina a las diez horas, cuarenta y cinco minutos del día ocho de enero del año dos mil nueve, bajo el asiento 1646 del Diario 71, consolidado el dieciséis de Enero de dos mil nueve, retirado y devuelto el mismo día para su anotación en el Registro, y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes:

Hechos: La documentación judicial objeto de calificación se corresponde con el testimonio del auto número –no consta- de 2008 dictado con fecha tres de diciembre de dos mil ocho por el Juzgado de Primera Instancia Numero Cuatro de Catarroja en relación con el procedimiento: «Medida cautelar número 657/2008. Juicio Ordinario 617/2008, en el que se inserta también providencia dictada por el referido juzgado el 8 de enero de 2009 en relación con el procedimiento: Medida Cautelar Coetánea 657/2008.

Tienen por objeto dichas Resoluciones Judiciales la anotación preventiva de demanda instada por Don Emilio Machi Giménez contra la mercantil «Calicanto General Palafox, S.L.», de cuya mercantil no se consigna su C.I.F.

Según se reseña en la indicada providencia «el importe de las cantidades reclamadas es el siguiente: 800.397,37 euros en concepto de principal, más intereses y costas. El embargo se practicó con fecha 3-12-08.». Es decir, se trata de una reclamación de cantidad, por consiguiente se deduce que la acción que se ejercita lo es de carácter personal y no de aquellas cuya estimación podría provocar una modificación jurídico real.

La finca 67.674 de Torrent que es sobre la que se solicita la práctica de la anotación preventiva de demanda, aparece inscrita según resulta de su inscripción 3ª a favor de la mercantil «Calicanto General Palafox, S.L.», cuyo CIF según el Registro es el B-97666333.

Fundamentos jurídicos: Establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario «que la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro»; por consiguiente

resulta incongruente el mandato con el procedimiento o juicio en se dicta, toda vez que la acción ejercitada es una acción personal de reclamación de cantidad.

La anotación preventiva de demanda que establece el apartado Primero del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, está prevista para «el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real», por consiguiente no es de aplicación al presente caso por muy extensiva que sea la interpretación del referido artículo 42.1 de la L.H.

Así pues la estimación de la acción que se ejercita en el procedimiento reseñado lo es de naturaleza personal no pudiendo producir ningún tipo de modificación jurídico-real a consecuencia de la condena dineraria y, frente a terceros ese efecto debe garantizarse a través de un embargo ejecutivo, de tal forma que esta medida cautelar de pretender la anotación de la demanda puede ser sustituida por otros tipos cautelares específicos como la anotación de embargo preventivo prevista en el artículo 42.2 de la Ley Hipotecaria y 727.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil que precisamente, señala como una de sus finalidades la de asegurar la ejecución de sentencias de condena a la entrega de cantidades de dinero.

Véase entre otras la Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1998 y 20 noviembre 2.006.

A los efectos de comprobar la identidad de la mercantil titular registral de la finca con la mercantil demandada resulta imprescindible que se consigne en la documentación judicial que precede el CIF de dicha demanda, dando así cumplimiento a lo previsto en los artículos 9 y 72 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario y 659 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este último defecto se considera subsanable y los de los dos párrafos precedentes insubsanables.

Acuerdo: Denegar la anotación de demanda solicitada.

Es de advertir que para obtener en su caso la nueva medida que se adopte por razón del carácter insubsanable se precisará un nuevo mandamiento que en su momento producirá un nuevo asiento de presentación, cuya prioridad vendrá determinada por la fecha de su presentación.

Contra la precedente nota cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro, en cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, instar la Calificación sustitutiva con arreglo al cuadro de sustituciones, del que puede informarse en este Registro en el plazo de los 15 días siguientes a la notificación, conforme al artículo 19 bis de la misma Ley, desarrollado por el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, y Resolución de 1 de agosto de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ó recurrir ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de provincia, por los trámites de juicio verbal, en el plazo de dos meses desde la presente notificación, o en su caso, de la resolución dictada por la Dirección General, o, tratándose de recurso desestimados por silencio administrativo, en el plazo de cinco meses y un día desde la fecha de interposición del recurso –conforme al párrafo 2.º del artículo 328 de la Ley Hipotecaria, en su redacción establecida por Ley 24/2005, de 18 de noviembre–. Todo ello sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre sí sobre la validez o nulidad del título.

La vigencia del asiento de presentación del documento presentado, queda automáticamente PRORROGADA por un plazo de SESENTA DÍAS, contados desde la fecha de la última notificación que se practique de la presente nota de calificación, bien al presentante o al Notario autorizante del documento calificado –art. 323 L.H.–Torrent, a veintiuno de enero del año dos mil nueve. El Registrador.

III

El recurrente anteriormente expresado impugna la calificación alegando: que el Registrador no puede negarse al cumplimiento de un mandato judicial y que la anotación de demanda está prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil como medida garante que no tiene limitación alguna;

IV

La Juez informó que, si bien la calificación refleja la tendencia judicial mayoritaria, existe otra tendencia, según la cual, cabe la anotación de demanda cuando se trate de acciones personales con «cierta» trascendencia real.

V

El Registrador se mantuvo en su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con fecha 17 de febrero de 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42.1. de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de marzo y 17 de septiembre de 1987; 12 de mayo de 1992; 19 de octubre de 1994; 11 de noviembre de 1998; 5 y 12 de marzo de 2004; 8 de julio y 20 de noviembre de 2006 y 17 de marzo de 2008.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si puede tomarse anotación preventiva de demanda cuando el objeto de la pretensión es una reclamación de cantidad.

2. Conforme a la interpretación que este Centro Directivo ha realizado reiteradamente, el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria permite que sean anotadas en el Registro de la Propiedad no sólo las demandas en que se ejercita una acción real, sino también aquellas otras mediante las que se persigue la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleve aparejada una mutación jurídico-real inmobiliaria. Pero no es este el caso, dado que la acción ejercitada es puramente de reclamación de cantidad. Para que exista un acto de trascendencia real susceptible de reflejo registral, será preciso esperar a que se adopte la correspondiente afección del bien a través de su embargo o medida cautelar restrictiva de la disponibilidad de los bienes (cfr. artículo 42. 2 y 4 de la Ley Hipotecaria) o se produzca su adjudicación (véase Resolución de 12 de marzo de 2004).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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