

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

1293 *Resolución de 3 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ávila n.º 1 a suspender cautelarmente determinados asientos de inscripción ya practicados.*

En el recurso interpuesto por don J. M. C. T., abogado, en nombre y representación de don J. L. C. P., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ávila número 1, don Jesús María Jiménez Jiménez, a suspender cautelarmente determinados asientos de inscripción ya practicados.

Hechos**I**

Mediante instancia suscrita por don J. M. C. T., abogado, en nombre y representación de don J. L. C. P., se manifiesta que habiendo tenido este último conocimiento de unos edictos publicados en determinados Ayuntamientos (conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria) respecto de la solicitud de inscripción de las fincas que detalla y habiéndose presentado denuncia, cuya copia se acompaña, «contra los solicitantes de tales inscripciones», solicita «que se suspenda cautelarmente la inscripción de dichas fincas».

II

Dicha instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Ávila número 1 el 12 de abril de 2012, y fue objeto de la siguiente calificación por el registrador de la Propiedad, don Jesús María Jiménez Jiménez: «Registro de la Propiedad de Ávila N.º 1. Datos del documento Asiento 41. Diario 117 Nº entrada 727. Fecha 12 de Abril de 2.012 Solicitud de J. M. C. T., fechada en Ávila el día 12 de Abril de 2.012 Asiento previo 1343/116, que caducó la prórroga el día 30 de Julio de 2.012. Previa calificación del precedente documento, el Registrador ha decidido denegar la inscripción, en el día de hoy, en base a los siguientes Antecedentes de Hecho: Los que resultan del escrito fechado en Ávila el día doce de Abril del año dos mil doce, por la que el antedicho Don M. C. T., actuando en nombre y representación de Don J. L. C. P., solicita se suspenda como medida cautelar la inscripción de las fincas, cuyas notas simples se adjuntan al escrito objeto de esta presentación, y que se refieren a las fincas registrales números: 777, del término municipal de Pozanco, 848, del término municipal de Pozanco, 1122, del término municipal de Pozanco, 1123, del término municipal de Pozanco, 1124, del término municipal de Pozanco, 1125, del término municipal de Pozanco, 1126, del término municipal de Pozanco, 1127, del término municipal de Pozanco, 1128, del término municipal de Pozanco, 1129, del término municipal de Pozanco, 1130, del término municipal de Pozanco, 1131, del término municipal de Pozanco, 1132, del término municipal de Pozanco, 1133, del término municipal de Pozanco, 1134, del término municipal de Pozanco, 1135, del término municipal de Pozanco, 1083, del término municipal de Pozanco, 803, del término municipal de Pozanco, 802, del término municipal de Pozanco, 947, del término municipal de Pozanco, 814, del término municipal de Pozanco, 786, del término municipal de Pozanco, 2321, del término municipal de Sto. Domingo Posadas, 2334, del término municipal de Sto. Domingo Posadas, 2533, del término municipal de Vega de Santa María, 2425, del término municipal de Vega de Santa María. Se acompañan al citado escrito, la demanda a presentar ante el Juzgado de Instrucción de Avila; la fotocopia de un poder para pleitos; las citadas fotocopias de las

notas simples expedidas por este Registro de la Propiedad, así como otra fotocopia de un contrato privado de arrendamiento de fincas fechado en Madrid el 25 de agosto de 2008, con su correspondiente relación de fincas arrendadas. Fundamentos de Derecho: Dado que las medidas que se pretenden habrán de ser acordadas por Resolución Judicial en el oportuno procedimiento judicial dirigido contra el titular registral (arts. 3, 42, 82 y 257 L. H. y 721 y ss. LEC 1/2009 de 7 de enero). La presente nota de calificación (...) Ávila, a 31 de julio de 2.012. El registrador, (firma ilegible). Fdo.: Jesús M.ª Jiménez Jiménez».

El 2 de agosto de 2012 se procedió a notificar dicha calificación negativa al presentante y recurrente por medio de correo certificado con acuse de recibo, con el resultado de que dicha notificación fue devuelta por ausencia de reparto. Por ello, el 9 de septiembre de 2012 se notificó por segunda vez dicha calificación negativa al presentante y recurrente del título calificado por medio de correo certificado con acuse de recibo, con fecha éste de 12 de septiembre de 2012.

III

Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Ávila número 1 el 11 de octubre de 2012, don J. M. C. T., abogado, en nombre y representación de don J. L. C. P., interpuso recurso contra dicha calificación, en el que alega lo siguiente: 1.º Como establece la calificación que se impugna, la medida cautelar debe ser acordada por resolución judicial. Por ese motivo se acompañó al escrito y documentos aportados al Registro la copia de la denuncia presentada ante el Juzgado de Instrucción de Ávila, con el fin de que quedase en suspenso la inscripción de las fincas hasta que por dicho juzgado se estableciesen las medidas cautelares solicitadas en la denuncia; 2.º La tramitación de la denuncia ha recaído en el Juzgado de Instrucción número 4 de Ávila en la diligencias previas, procedimiento abreviado número 362/2012, el cuál, inicialmente ha resuelto el archivo provisional del procedimiento, pero esta resolución no es firme, porque contra la misma se ha formulado recurso de apelación que deberá resolver la Sala de la Audiencia Provincial de Ávila; y, 3.º Por todo ello este Registro de la Propiedad debería dejar en suspenso la inscripción de las fincas, teniendo en cuenta que existe una prejudicialidad, dependiente de lo que resuelvan los tribunales al respecto. En el supuesto de que el Registro procediese a la inscripción y, posteriormente, el Juzgado de Instrucción o, en su caso, la Audiencia Provincial, resolviese a favor del representado, «se hubiera causado un grave perjuicio de muy difícil reparación, puesto que, una vez inscritas las fincas, sus nuevos titulares podrían proceder a su venta, dejando desposeídos de los derechos que ahora tienen, tanto a mi representado como a los terceros arrendatarios legales».

IV

Mediante escrito de 24 de octubre de 2012, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe expresa que con el escrito de recurso se acompaña fotocopia de diligencia de ordenación, de 25 de septiembre de 2012, de remisión de los autos a la Audiencia Provincial de Ávila para la sustanciación del recurso de apelación planteado como consecuencia del archivo provisional del procedimiento iniciado mediante la referida denuncia ante el Juzgado de Instrucción de Ávila.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 40, 42, 82, 83, 257 y 326 de la Ley Hipotecaria; 548, 721.1, 722, 727, 730, 731 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 11.3 y 23 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje; 165 y 420.1 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 2006 y 28 de marzo de 2011.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia por la que se solicita al registrador que cautelarmente deje en suspenso la inscripción de determinadas fincas por haber presentado en el Juzgado de Instrucción una denuncia, cuya copia se acompaña, contra el representante de la sociedad compradora de tales fincas.

El registrador deniega la práctica del asiento solicitado porque, según expresa en su calificación, «las medidas que se pretenden habrán de ser acordadas por Resolución Judicial en el oportuno procedimiento judicial dirigido contra el titular registral».

2. Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso debe 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. Por ello, no puede tenerse en cuenta para la resolución del presente recurso el documento acompañado al escrito de interposición que no pudo tenerse en cuenta en el momento de la calificación.

3. Por otra parte, respecto de la cuestión planteada debe confirmarse criterio del registrador. La mera presentación de una denuncia por un interesado al juzgado no puede motivar asiento alguno, pues es necesario que el juzgado o tribunal competente decrete la correspondiente medida preventiva o cautelar que proceda, a través de la correspondiente anotación preventiva mediante la resolución del juzgado y el mandamiento decretando la anotación preventiva. No cabe que el interesado solicite directamente en el Registro la práctica de una medida cautelar, ni que ésta proceda por el mero hecho de acreditar la presentación en el juzgado de un escrito de denuncia respecto a la inmatriculación de unas fincas, ni siquiera por la acreditación de la presentación de un recurso de apelación contra el archivo de las actuaciones.

Las medidas cautelares son los mecanismos establecidos por la legislación procesal para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera obtenerse en la sentencia estimatoria que se dictare o en el laudo arbitral que pusiera fin a la controversia (cfr. artículos 721.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 11.3 y 23 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje). Siendo su finalidad ese tratamiento asegurativo (obtener una verdadera «restitutio in integrum») su adopción puede tener lugar no sólo durante su tramitación y a su conclusión hasta que se despache su ejecución, salvo que ésta no se hubiera solicitado en plazo (cfr. artículos 548 y 731 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino también con carácter previo al proceso –«antes de la demanda»– o en el momento inicial del mismo (artículo 730, apartados 1 y 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En materia de ejecución de medidas cautelares, tratándose de anotaciones preventivas la legislación procesal remite a las normas de la legislación hipotecaria (cfr. artículo 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dentro de esta última normativa, el artículo 42.4 de la Ley Hipotecaria, respecto de la anotación preventiva de prohibición de disponer establece que podrá solicitarla quien «demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles». El Reglamento Hipotecario desarrolla esta norma en su artículo 165 para toda anotación que haya de practicarse en virtud de mandato judicial, la cual «se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme».

Por otra parte, el párrafo último del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en materia de inmatriculación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, dice respecto a la posibilidad de anotación de demanda, lo siguiente: «Los que se crean con derecho a la finca o parte de ella cuya inscripción se haya practicado conforme al artículo 205 de la Ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva». Por tanto, la presentación de una denuncia ante el juzgado no es suficiente,

pues, tal como se ha indicado, sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decrete en su caso, la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso.

Por cuanto antecede debe concluirse que no cabe practicar, mediante solicitud privada, acompañada de una denuncia ante el juzgado, asiento alguno que comporte la suspensión de los efectos de las inscripciones practicadas, debiendo dirigirse el recurrente al órgano jurisdiccional competente respecto de la adopción de la medida cautelar pretendida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota calificadora 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, 3 de enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.