

**12667** RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Asunción García Campoy, en nombre de doña Elvira, doña Montserrat y don Ramón Pérez Puigdollers, contra la negativa de don Hipólito Rodríguez Ayuso, Registrador de la Propiedad de Ibiza, número 2, a practicar una anotación preventiva de sentencia, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Asunción García Campoy, en nombre de doña Elvira, doña Montserrat y don Ramón Pérez Puigdollers, contra la negativa de don Hipólito Rodríguez Ayuso, Registrador de la Propiedad de Ibiza, número 2, a practicar una anotación preventiva de sentencia, en virtud de apelación del Registrador.

## HECHOS

### I

En autos de juicio de menor cuantía número 24/1993, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de los de Ibiza en virtud de demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales doña Asunción García Campoy, en representación de doña Elvira, doña Montserrat y don Ramón Pérez Puigdollers, contra «Cori Ibiza, Sociedad Anónima», el día 18 de febrero de 1994 se dictó sentencia declarando resuelto el contrato de permuta, que liga a ambas partes, en ejecución de una condición resolutoria pactada, condenando a la parte demandada «Cori Ibiza, Sociedad Anónima», a estar y pasar por dicha declaración y a realizar los actos oportunos para restituir a los actores en su propiedad. El día 23 de marzo del mismo año se dicta providencia por la que se declara firme la sentencia. En virtud de solicitud dirigida al citado Juzgado, por escrito de 11 de abril de 1994, se dicta providencia de 15 de abril de dicho año por la que se acuerda tener por instada la ejecución y se ordena se libre mandamiento al Registrador de la Propiedad para que anote la sentencia con expresión de su firmeza en relación con las fincas registrales 22.952, 22.954 y 22.955, inscritas en el libro 282, tomo 1.301, folios 139, 145 y 148 del Registro de la Propiedad de Ibiza, número 2.

### II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad junto con la sentencia de 18 de febrero de 1994, fue objeto de la siguiente nota: «Ibiza, 13 de mayo de 1994. Sr./a. D./a. Asunción García Campoy. Muy Sr./a. mí/a.: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria, le manifiesto que examinado el documento presentado por Vd. en este Registro el día 26 de abril próximo pasado, según el asiento número 302 del Diario 21, otorgado por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Ibiza el día 15 de abril último —autos 24/1993, Elvira Pérez y otros contra «Cori Ibiza, Sociedad Anónima», adolece del/los siguiente/s defecto/s: No procede la anotación que se ordena, ya que no es uno de los supuestos admitidos en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, no siendo incluíble en su número 3 según desarrolla el artículo 141 del Reglamento Hipotecario. Se hace constar que continúa vigente la anotación preventiva de demanda, por lo que continúan garantizados los derechos. Igualmente se hace constar que cuando se aporte para su inscripción testimonio de la sentencia, deberá acompañarse mandamiento ordenando la cancelación de los asientos posteriores a la inscripción de permuta anulada. En caso de no hacer uso de los derechos que le concede el artículo 111 del Reglamento Hipotecario, se le devolverá el documento con la nota prevista en el artículo 253 de la Ley Hipotecaria y artículos 434 y 435 de su Reglamento.»

### III

La Procuradora de los Tribunales doña Asunción García Campoy, en representación de doña Elvira, doña Montserrat y don Ramón Pérez Puigdollers, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: A. Que en virtud de dicha nota se solicitó al Juzgado que dictase nuevo mandamiento para la inscripción en los términos calificados, siendo desestimada dicha pretensión por providencia de 24 de junio de 1994, que fue recurrida en reposición, desestimada por auto de 8 de junio de 1994, el cual ha sido recurrido en apelación. Que la sentencia cuya anotación ordena el Juzgado de Primera Instancia, número cinco, de Ibiza, es susceptible de ser anotada al menos como sucedáneo de la inscripción pretendida, en tanto que el Juzgado acordase esta última, y conseguir

por medio de la anotación uno de los fines del Registro, la publicidad; todo ello de conformidad con la posibilidad que ofrece el artículo 42, número 3, de la Ley Hipotecaria que no debe ser interpretado en forma tan restrictiva que se hace en la nota. B. Que el hecho de que la demanda figure anotada no protege con la misma eficacia que la anotación de su resultado, más aún cuando hay ejecuciones interesadas contra las fincas que han sido temporalmente protegidas con tercerías de dominio. C. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 19 de septiembre de 1990, se inclina hacia una interpretación amplia y espiritualista de la anotación preventiva de demanda, y esta línea da pie para ampliar también a otros casos en que se ejercita una pretensión que puede desembocar en una resolución de trascendencia real. En este mismo sentido cabe citar las Resoluciones de 12 de noviembre de 1990 y 24 de junio y 8 de noviembre de 1991.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que según escrito de fecha 13 de mayo de 1994, sellado por el Registro, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria, se comunicó a los presentantes, los defectos observados en los documentos presentados. Que el 31 del mismo mes y año se retiraron los documentos para subsanar los defectos y el día 6 de julio se canceló por caducidad el asiento de presentación. Que resulta que no existe ninguna nota de calificación firmada por el Registrador ni al pie del documento presentado, siendo ello requisito indispensable, según el artículo 113 del Reglamento Hipotecario, y con arreglo a lo declarado en las Resoluciones de 19 de febrero de 1980 y 24 de julio de 1985. Que no procede recurso gubernativo contra una comunicación de defectos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119 de la Ley Hipotecaria; 2.º Que, no obstante, por si dicha comunicación pudiera producir algún efecto, se exponen los siguientes extremos: Que en el mandamiento presentado, con el texto íntegro de la sentencia firme, se ordena que «se anote en relación a las fincas ....». La anotación preventiva de demanda tiene un objetivo claro, según la doctrina más autorizada, de constituir una medida cautelar, por estar encaminada a asegurar que cuando recaiga sentencia pueda ejecutarse en las mismas circunstancias o condiciones en que la finca o derecho inscrito se encontraba, cuando se planteó la instancia judicial. Que en el caso presente, ejercicio de la acción resolutoria que consta explícitamente en el Registro, este objetivo se consigue sin necesidad de dicha anotación, ya que la constancia explícita de la condición resolutoria en el Registro, hace que la resolución del negocio jurídico inscrito afecte a los terceros, que hayan inscrito su derecho con posterioridad, conforme al artículo 37 de la Ley Hipotecaria. Que, a pesar de ello, se tomó anotación preventiva de demanda con fecha 3 de agosto de 1993, la cual continúa vigente y susceptible de prórroga en su caso. Que en artículo 42 de la Ley Hipotecaria y concordantes regula los únicos supuestos en que cabe tomar anotación preventiva y, en interpretación de los mismos, la Dirección General en Resolución de 19 de septiembre de 1990, mantiene que cabe la anotación preventiva de una sentencia en trámite de ejecución. Que existe pues una identidad entre la anotación de demanda y la llamada de sentencia y, por tanto, la vigencia de la anotación preventiva de demanda impide la de otra anotación que participa en su propia naturaleza. Que, por otra parte, no podría mantenerse la posibilidad de la anotación de la sentencia, previa cancelación de la vigente anotación de demanda, pues se desvirtuaría su finalidad preventiva y de seguridad, ya que se perdería la prioridad registral que daba la fecha de la anotación cancelada, para iniciarla en la fecha de la nueva anotación; 3.º Que el Registrador entiende que los documentos presentados, en cuya virtud se resuelve el contrato inscrito, son suficientes para practicar las inscripciones consecuencia de dicha resolución, con base al artículo 175 del Reglamento Hipotecario, siempre que previamente se ordene y practique la cancelación de los asientos registrales posteriores a la inscripción de la permuta anulada y anteriores a la anotación de demanda y ello por aplicación del artículo 83 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares revocó la calificación del Registrador fundándose en que el hecho de que no exista una nota de calificación firmada no impide que pueda interponerse un recurso gubernativo, no sólo en aplicación de los principios generales, como el denominado «pro acciones», sino también porque la interpretación del Registrador impediría la interposición del recurso en los supuestos en que de acuerdo con el artículo 19 de la Ley Hipotecaria; y en que la Dirección General se inclina hacia una interpretación amplia

y espiritualista de la anotación preventiva de demanda, y así se expresa en la Resolución de 19 de septiembre de 1990, pero, además, el artículo 42, en su apartado 10, de la Ley Hipotecaria y 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, admiten la anotación preventiva de sentencia, fijando la Dirección General (Resoluciones de 26 de julio de 1916, 31 de marzo de 1936 y 27 de julio de 1938) la naturaleza y efecto de dicha anotación preventiva, como un asiento provisional que garantiza las consecuencias de un fallo, y que sólo alcanza la plenitud de sus efectos mediante su conversión en inscripción definitiva, una vez acreditado con documentos auténticos el transcurso de los términos señalados en la Ley de Enjuiciamiento Civil sin que el litigante rebelde haya pretendido audiencia contra la sentencia firme.

## VI

El señor Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que al no existir nota de calificación firmada, no es procedente el recurso gubernativo. Que la anotación preventiva de sentencia participa de la naturaleza de la anotación de demanda y tiene sus mismos efectos, no pudiéndose practicar en este caso, por figurar vigente la de demanda y susceptible de prórroga, en su caso, siendo, en todo caso, innecesaria y pudiendo perjudicar su finalidad preventiva, al perderse la prioridad registral que confiere la fecha de anotación vigente. Que al ser el documento presentado un mandamiento judicial dirigido al Registro, en que se ordena que la sentencia «se anote en relación con las fincas...», se ha interpretado el concepto «anotación» en el sentido jurídico hipotecario, tal y como se regula en la vigente legislación, y en este sentido lo entiende el recurrente, según alegaciones sobre el artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Que al no tratarse exactamente la nota recurrida una nota de calificación del documento firmada, sino una comunicación de defectos, se advierte al interesado para su conocimiento de la existencia de asientos posteriores (anotaciones) y de la posible necesidad de presentar los correspondientes mandamientos para su cancelación, y todo ello, con la finalidad de información al interesado y posible agilización de los trámites registrales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 44 y 66 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de este centro directivo de 10 de enero y 16 de marzo de 1990, 14 de enero de 1991, 17 de marzo y 18 de abril de 1994 y 19 de enero de 1996;

1. El primer problema que se plantea en el presente recurso es el de si cabe el mismo cuando no existe literalmente una nota de calificación al pie del título, sino una comunicación al presentante haciendo constar determinados defectos de aquél.

2. Como dice la Resolución de esta Dirección General de 19 de enero de 1996, no es imprescindible que la nota de calificación deba ser puesta al pie del título para que pueda admitirse el recurso gubernativo, siempre que no quede duda entre aquella y éste.

3. El segundo de los problemas planteados es si cabe anotar preventivamente en el Registro una sentencia en un procedimiento declarativo que está pendiente de ejecución, siendo dicha ejecución, en su caso, objeto de las inscripciones y cancelaciones correspondientes.

4. Dentro del número 3 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria deben comprenderse todos aquellos supuestos en que se solicite la ejecución de una sentencia, siempre que dicha ejecución haya de producir efectos registrales.

5. No hay porqué entender, como hace el Registrador, que la anotación solicitada haya de cambiar los efectos de la primitiva anotación de demanda.

6. Sin entrar en los efectos que, en su día, podría producir la anotación de la sentencia no ejecutada o de la demanda de ejecución, es cierto que dicha anotación, en el supuesto presente, en todo caso supone una mayor exactitud del Registro, pues su reflejo en los libros traerá consigo, como mínimo, una mayor información sobre la situación del pleito que refleja la anotación de demanda primitiva.

Esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso interpuesto, confirmando el auto apelado.

Madrid, 7 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.

## MINISTERIO DEL INTERIOR

**12668** *ORDEN de 21 de mayo de 1998 por la que se determinan los términos municipales y núcleos de población a los que son de aplicación las medidas previstas en el Real Decreto-ley 2/1998, de 17 de abril, por el que se adoptan medidas urgentes para reparar los daños causados por las inundaciones y temporales acaecidos entre noviembre de 1997 y febrero de 1998.*

El Real Decreto-ley 2/1998, de 17 de abril, por el que se adoptan medidas urgentes para reparar los daños causados por las inundaciones y temporales que se han venido registrando en el período indicado, dispone en su artículo 1.1 que las medidas establecidas en el mismo se aplicarán en los términos municipales y núcleos de población que se determinen por el Ministerio del Interior.

En el apartado segundo de ese mismo artículo se dispone que, a los efectos de dichas actuaciones reparadoras, se entenderán también incluidos aquellos otros términos municipales o núcleos de población en los que, para la correcta ejecución de las obras necesarias, sean imprescindibles las actuaciones de los Departamentos ministeriales competentes.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Primero.—Las medidas urgentes adoptadas en el Real Decreto-ley 2/1998, de 17 de abril, para reparar los daños causados por las inundaciones y temporales acaecidos entre noviembre de 1997 y febrero de 1998, serán de aplicación en los municipios o núcleos de población que figuran en el anexo de la presente Orden.

Segundo.—A los efectos de las actuaciones reparadoras a llevar a cabo por los Departamentos ministeriales competentes a que se refiere el Real Decreto-ley 2/1998, se entenderán también incluidos aquellos otros a los que, para la correcta ejecución de las obras necesarias, sean imprescindibles las actuaciones de esos Departamentos, que hayan sido determinadas por la Comisión Interministerial prevista en el artículo 13 del Real Decreto-ley 2/1998.

Tercero.—La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 21 de mayo de 1998.

MAYOR OREJA

## ANEXO

## RELACIÓN DE MUNICIPIOS Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY

## Comunidad Autónoma de Andalucía

*Provincia de Jaén*

Alcalá la Real, Andújar, Arjona, Arjonilla, Baños de la Encina, Beas de Segura, Bedmar y Garcéz, Campillo de Arenas, Carboneros, Cazalilla, Escañuela, Espeluy, Frailes, Fuerte del Rey, Higuera de Calatrava, Hornos de Segura, Huelma, Iruela (La), Jabalquinto, Jimena, Jódar, Higuera (La), Larva, Linares, Lopera, Marmolejo, Mengíbar, Montizón, Puerta de Segura (La), Santiago de Calatrava, Santisteban del Puerto, Sorihuela del Guadalimar, Vilches, Villanueva de la Reina y Villatorres.

*Provincia de Sevilla*

Aguadulce, Alanís, Albaida del Aljarafe, Alcalá de Guadaíra, Alcalá del Río, Alcolea del Río, Algaba (La), Almadén de la Plata, Almensilla, Arahal, Aznalcázar, Aznalcóllar, Badolatosa, Benacazón, Bollullos de la Mitación, Brenes, Burguillos, Cabezas de San Juan, Camas, Campana (La), Cantillana, Cañada Rosal, Carmona, Carrión de los Céspedes, Castilblanco de los Arroyos, Castilleja de la Cuesta, Castilleja del Campo, Castillo de las Guardas (El), Constantina, Coria del Río, Coripe, Coronil (El), Cuervo (El), Écija, Espartinas, Estepa, Fuentes de Andalucía, Garrobo (El), Gerena, Ginés, Guadalcanal, Guillena, Huelva, Lantejuela (La), Lebrija, Lora del Río, Luisiana (La), Madroño (El), Mairena del Alcor, Mairena del Aljarafe, Marchena, Marinaleda, Molares (Los), Montellano, Navas de la Concepción (Las), Olivares, Palacios y Villafranca (Los), Palomares del Río, Paradas, Peñaflor, Pilas, Pruna, Puebla de los Infantes, Puebla del Río, Real de la Jara, Ronquillo (El), Rubio (El), Sanlúcar la Mayor, Santiponce, Saucedo