

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12803** *Resolución de 11 de septiembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1 a la práctica de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por el abogado don A. D. L., en nombre y representación de don A. T. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, don Manuel Pérez Fernández, a la práctica de una anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Muros en el que, en un proceso declarativo de revocación de poder y nulidad de actos y contratos celebrados con posterioridad a la revocación, se ordena anotación preventiva de demanda a practicar sobre determinadas fincas propiedad del solicitante de la medida cautelar, con objeto de hacer pública la revocación del poder.

##### II

El registrador deniega la anotación extendiendo la siguiente nota de calificación: «Notificación de calificación negativa documento: Mandamiento de fecha veintinueve de marzo de dos mil doce, expedido por doña D. R. I., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Muros, en el procedimiento de Medidas Cautelares, número 116/2012/1, seguido a instancia de don A. T. G. frente a don J. M. R. R. Presentante: Don A. R. C. D. asiento de presentación número 417 del Diario 118. En relación con el documento reseñado se le comunica que, previa calificación del mismo con fecha de hoy de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se deniega su anotación por los siguientes defectos: Las fincas objeto de anotación figuran inscritas a favor de persona distinta tanto del demandante como del demandado. Hechos: 1. El mandamiento calificado se presentó por fax en este Registro a las diez horas y doce minutos del día veintinueve de marzo de dos mil doce, bajo el asiento 417 del Diario 118, consolidándose su presentación el día tres de abril de dos mil doce. 2. Mediante el expresado mandamiento se solicita tomar anotación preventiva de la demanda origen de la sustanciación de dichos autos, entre otras, sobre dos fincas de este Distrito Hipotecario, registrales números 9713 y 9687-G24 del término municipal de Santiago de Compostela, conforme a lo acordado en virtud de auto de fecha dieciséis de marzo de dos mil doce, que se inserta en dicho mandamiento. Asimismo, se acompaña copia parcial de la demanda. 3. Las referidas fincas figuran inscritas a favor de persona distinta del demandante y demandado. 4. Según resulta del Fundamento de Derecho Primero del citado auto, la parte demandante solicita, en la demanda que dado lugar al proceso ordinario declarativo de revocación de poder, nulidad de actos y contratos celebrados con posterioridad a la revocación del poder, rendición de cuentas y reclamación de daños y perjuicios número 116/2012, que se adopte la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda prevista en el art. 727.5 de la LEC sobre determinadas fincas propiedad del solicitante. Fundamentos de derecho: Artículos 24 de la C.E., 1, 2, 9, 20, 38, 40 y 42.1.º de la L.H. y RDGRN de fechas 2 de junio de 2005, 7 de

septiembre de 2005 y 14 de enero de 2006, entre otras. En el presente caso, las fincas objeto de anotación figuran inscritas a favor de persona distinta del demandado y del demandante por lo que se incumple el principio de tracto sucesivo y procede denegar la anotación. Además, en este supuesto, se pretende anotar la demanda sobre fincas que, según el mandamiento calificado son «propiedad del solicitante», como consecuencia de un procedimiento ordinario declarativo de revocación de poder. Ahora bien, ni los poderes ni por tanto su revocación constituyen títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad (Arts. 1 y 2 de la L. H.), por lo que la acción ejercitada no es susceptible de producir ninguna mutación jurídico-real y, si bien es cierto que también se solicita la nulidad de actos y contratos celebrados con posterioridad a revocación del poder (de no resultar otra cosa del texto íntegro de la demanda) no se determinan, ni siquiera en su líneas básicas, cuales son. los actos o contratos impugnados, no siendo posible practicar anotación preventiva de una demanda en términos genéricos por impedirlo el principio de determinación y especialidad registral (Arts. 9 L. H. y 51 y 166 del R. H.). En consecuencia, siendo dicho defecto insubsanable, se deniega, la anotación solicitada. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...). Santiago, a diecinueve de abril de dos mil doce. El registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Don Manuel Pérez Fernández. Registrador de la Propiedad de Santiago de Compostela, n.º 1».

## III

El recurrente impugna la calificación interponiendo el siguiente recurso: «Alegaciones. Primera. Primeramente, señala el recurrente, el registrador, tras el estudio entre otros de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, suspende la práctica de la anotación preventiva de la demanda ordenada, por constar inscritos los bienes objeto de la anotación, a favor de persona distinta del demandante y demandado y por tanto se incumpliría el principio de tracto sucesivo. En cuanto a ésta cuestión, el artículo 166.1.2, del Reglamento Hipotecario regula la anotación preventiva por acciones ejercitadas por quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular registral, exigiéndose por tanto que se acrediten las circunstancias del testamento o declaración de herederos en su caso y de los certificados del Registro de Actos de Última Voluntad y de Defunción del causante, además de la aceptación de la herencia por parte de los herederos, en el mismo sentido Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 2011, de 31 de enero de 2004, Auto de 19 de diciembre de 2008 de la Audiencia Provincial de Zaragoza entre otros; por lo que no debería haber ningún obstáculo para la anotación preventiva de la demanda en éste caso, tanto más cuanto con dicha medida se trata de hacer posible la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgar una eventual sentencia estimatoria, además que también se evitaría que un tercer adquirente de buena fe, se pudiera ver afectado; Segunda. Si bien es cierto que la revocación de poder no produce por si misma ninguna mutación jurídico real inmobiliaria, si la produce y tienen trascendencia real las compraventas que don J. M. R. R. ha realizado de diversos bienes que constituyen el caudal hereditario de don A. T. G. (sic), y especialmente por el uso que hace de la facultad de autocontratación que contemplaba dicho poder revocado. Por lo que en la demanda rectora del proceso declarativo ordinario número 116/2012, y de la que trae causa la medida cautelar acordada; no solo se interesa la revocación de poder, sino también la nulidad de actos y contratos celebrados con posterioridad a la revocación del poder, reclamación de daños y perjuicios y rendición de cuentas; es por consiguiente en la demanda rectora de dicho procedimiento, donde se interesa la nulidad de todas aquellas compraventas realizadas por don J. M. R. R., una vez revocado el poder otorgado, las que si tienen trascendencia jurídico/real, así y en concreto en el hecho «Duodécimo... Decimotercero... Decimocuarto... Decimoquinto... Decimosexto...». de la demanda, que se refiere a las actuaciones realizadas por el demandado y que son claros actos en perjuicio de los derechos de mi mandante, disposición claramente sin autorización sobre propiedades de mi mandante, en las cuales

se ha de anotar preventivamente la demanda, ya que de procederse a la estimación de la misma, sin existir una medida cautelar que proteja a las mismas frente a actos que se pretendan inscribir durante la pendencia del proceso, se puede llegar a la imposibilidad real de restituir los derechos del recurrente, esencia ésta de la medida cautelar acordada por la jueza de Instancia».

#### IV

El registrador se mantuvo en su criterio elevando las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 20 de julio de 2012.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 728.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 20, 40 y 42.1 de la Ley Hipotecaria; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de junio y 7 de septiembre de 2005, 14 de enero de 2006 y 24 de enero y 15 de abril de 2011.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta mandamiento ordenando anotación preventiva de demanda por revocación de poder y nulidad de enajenaciones hechas por el apoderado después de la revocación.

El registrador deniega por dos defectos: Estar las fincas inscritas a nombre de personas distintas de demandante y demandado, y no estar la revocación de poder entre las demandas que puedan dar lugar a la anotación, por no ser el poder título inscribible.

2. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser confirmado. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), en nuestro sistema registral todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (cfr. artículos 20 –especialmente el párrafo último, adicionado por la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre– y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Por ello, en vía de principio, la anotación preventiva de demanda debe practicarse siempre que dicha demanda se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse –según los casos– cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona. También se ha declarado (vid. *ibidem*) que puede tomarse cuando el solicitante es el propio titular registral, pero no cuando es una tercera persona, como ocurre en el presente supuesto.

El recurrente alega el artículo 166.1.2 del Reglamento Hipotecario, que permite la anotación preventiva de embargo de derechos hereditarios sobre fincas inscritas a nombre del causante. Pero dicho precepto, en relación con anotaciones de embargo dirigidas contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular registral, exige que se hagan constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de última Voluntad y de defunción del causante, lo cual implica que se acompañen dichos documentos, lo que no se ha hecho en este caso. Además, el precepto establece que la anotación (de embargo) se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial «en la parte que corresponda al derecho hereditario del deudor».

En este caso no se trata de anotación de embargo, sino de demanda, y el precepto alegado se refiere, además, al supuesto en que se pide anotación por un acreedor contra los herederos del causante y no por parte de dichos herederos contra otras personas.

No obstante, cabría aplicar por analogía dicho precepto a las anotaciones de demanda, pero siempre que se cumplan los requisitos que dicho precepto exige para practicarlas, anteriormente indicadas, que en este caso no se han acreditado.

Respecto al supuesto en que el demandante fuera heredero o legatario del titular registral, lo cual no se ha acreditado, el artículo 166.1.2.º del Reglamento Hipotecario tampoco se refiere a ese supuesto sino al de ser el demandado heredero del titular registral. Ahora bien, este problema podría solventarse en relación con las anotaciones de demanda, teniendo en cuenta que esta Dirección General ha admitido que se pueda practicar anotación de demanda respecto a fincas en que el demandante es el propio titular registral, pero la cuestión haría tránsito a la acreditación de que el demandante acreditara debidamente conforme al precepto que es heredero o legatario del titular registral, lo que tampoco resulta en este caso.

Otro inconveniente es que el artículo 166.1.2.º del Reglamento Hipotecario, que alega el recurrente, alude a una anotación en la parte que corresponda al derecho hereditario del deudor, es decir, que contempla la llamada anotación preventiva de derecho hereditario propia del derecho hereditario in abstracto cuando existiendo varios herederos o legatarios no se trata de todos ellos o no consta que hayan aceptado la herencia, estando en consecuencia en situación de comunidad hereditaria. Nada de esto se ha acreditado en este caso, es decir, si se trata de heredero único o de varios herederos, ni quién sea dicho heredero o legatario, caso de que sea único.

Por todo ello, procede confirmar el defecto, sin resolver la cuestión relativa al artículo 166.1.2.º del Reglamento Hipotecario, fuera de las consideraciones anteriormente hechas, pues sobre ello no ha versado la calificación registral, ni se ha solicitado al registrador la correspondiente anotación preventiva de derecho hereditario acreditando dichos requisitos, ni tampoco una posible anotación preventiva de suspensión de anotación de demanda por el defecto subsanable de no acreditarse los repetidos requisitos, por lo que, teniendo que limitarse el recurso gubernativo a las cuestiones planteadas en la nota calificadora y en el procedimiento registral, se requeriría una previa solicitud de anotación de derecho hereditario en cuanto a la anotación de demanda o anotación de suspensión de anotación de demanda, en los términos del artículo 166.1.2.º del Reglamento Hipotecario, acerca de lo cual tendría que recaer la calificación registral y si fuera negativa, el interesado podría hacer la subsanación que procediera o interponer recurso gubernativo o judicial en relación con esa hipotética calificación.

Pero en este caso nada de ello se ha planteado en el procedimiento registral, no siendo momento hábil el de recurso gubernativo para plantear la cuestión del artículo 166.1.2.º del Reglamento Hipotecario.

Por todo ello, se insiste en la confirmación del primer defecto de la nota calificadora, dado que ni el demandante ni el demandado son titulares registrales, ni se acredita que el demandante sea heredero o legatario del titular registral ni que haya acreditado serlo, por lo que resulta de aplicación el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

3. En cuanto al segundo de los defectos, habida cuenta que demandante y demandado son personas distintas del titular registral; que pese a que el juez estima acreditado el periculum in mora y concluye necesario prohibir la legitimación del apoderado para disponer en representación del poderdante, afirma en su informe que no procede la medida cautelar ordenada; esta Dirección General acuerda confirmar el defecto, sin perjuicio de que de otro modo o en otras circunstancias pudiera obtenerse una anotación que cumpliera la finalidad pretendida con la medida cautelar solicitada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos expuestos.

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, 11 de septiembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.