

CIVIL

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA:  
DENEGACIÓN  
(CASO PRÁCTICO)

Núm.  
85/2005

**M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**  
*Magistrada*

### ***ENUNCIADO***

En el presente caso práctico, tras aclarar la naturaleza y finalidad de la anotación preventiva de la demanda, se abarcan dos supuestos de suspensión de la anotación acordada en procedimientos ordinarios, por el Registrador de la Propiedad, al entender que carecen de trascendencia registral, en concreto los supuestos de reclamaciones de cantidad y el especial del crédito refraccionario.

#### CUESTIONES PLANTEADAS:

Anotación preventiva de la demanda:

- Concepto y finalidad.
- Supuestos de denegación.

### ***SOLUCIÓN***

La anotación preventiva de demanda, contemplada como medida cautelar específica en el artículo 727.5.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), cuando se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos, tiene, según la jurisprudencia, un doble contenido: el procesal, conforme al cual se asegura que la sentencia que en su día recaiga tendrá la misma eficacia que si se hubiera dictado ya en el día en que la anotación se practica, y el contenido sustantivo, a través del cual se consigue la ventaja que proporciona el principio de prioridad registral si el actor obtiene sentencia favorable -Sentencia del Tribunal Supremo (STS) de 18 de noviembre de 1993-.

Ahora bien, al venir regulada en la Ley Hipotecaria (LH) -art. 42-, las condiciones y el procedimiento para poder ser solicitada, acordada e inscrita en el Registro de la Propiedad vienen reguladas en dicha Ley, al decir el artículo citado que «podrá pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente... el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real», dicción literal que limita la anotación preventiva de demanda al ejercicio de una acción real pero, actualmente, superada por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) en el sentido de permitir la anotación preventiva de demanda en ejercicio de acciones de crédito o personales con trascendencia real -RDGRN de 6 de julio y 29 de septiembre de 1962 y 24 y 25 de junio de 1991, por todas-, pero siempre que la sentencia que se dicte sea capaz de

producir una inscripción en el Registro público que modifique su contenido, precisamente porque, como señala la doctrina científica, su función es evitar que, mientras se sustancia el proceso, se causen en el propio Registro inscripción o inscripciones contrarias o irreversibles que hagan imposibles la inscripción o inscripciones que causaría la ejecución de sentencia.

En el presente caso vamos a analizar distintos supuestos en los que se ha denegado la anotación acordada sobre un bien inmueble en relación a una reclamación de cantidad que deriva de un crédito nacido por trabajos desarrollados en la construcción de dicho inmueble, pronunciándose al respecto la DGRN.

Como primer supuesto, nos encontramos con el mandamiento de anotación de una demanda sobre un bien inmueble en relación a una reclamación de cantidad que deriva de un crédito nacido por trabajos desarrollados en la construcción de dicho inmueble; entendiéndose que procede su anotación por tratarse de un crédito refaccionario.

Así, librado mandamiento de anotación acordado en auto dictado en juicio ordinario, el Registrador de la Propiedad acuerda la suspensión de la anotación preventiva de demanda, por no concretarse en el mandamiento la trascendencia real de la acción ejercitada, toda vez que en la demanda que se pretende anotar se ejercita una acción meramente personal, que no persigue una alteración en la situación registral, de manera que no tiene cabida en ninguno de los supuestos del artículo 42 de la LH.

Se defiende la procedencia de la anotación, al nacer el crédito objeto de reclamación de las obras de un bien inmueble por trabajos desarrollados en la construcción de dicho inmueble.

En este punto se hace necesario recordar que la reiterada aplicación e interpretación que del número 1 del artículo 42 de la LH han hecho la Jurisprudencia y la Doctrina Científica ha puesto de manifiesto la conclusión unánime y generalizada de que el párrafo 1.º del mencionado artículo debe entenderse e interpretarse en sentido amplio pues abarca toda Demanda que se interponga en el ejercicio de una acción o pretensión, real o personal (Rs. de 9 de agosto de 1943 y 29 de marzo de 1954). Que el límite que permite la anotación preventiva de una Demanda se encuentra en el hecho de que en el fondo del litigio debe subyacer un bien inmueble (Rs. de 24 de junio de 1991). Que el litigio objeto de la solicitud de Anotación Preventiva de Demanda encaja perfectamente en la hipótesis legal y en la construcción científica (Rs. de 14 de junio de 1949 y 29 de marzo de 1954). Que históricamente, ya desde la época romana, los créditos nacidos como contra obligación recíproca de una prestación consistente en la reparación o construcción de un edificio siempre han tenido naturaleza privilegiada, gozando de una especial y preferente protección frente a las otras deudas del dueño de la obra. Que en el presente caso a la recurrente le fue encargada la construcción de un edificio, y concretamente de su estructura, y el suministro de materiales a tal efecto, a cambio de un precio. Que el fundamento de tal posición de privilegio radica en que el contratista, con su esfuerzo y trabajo y con el suministro de materiales, ha contribuido de manera directa a incrementar el valor del edificio, ha añadido un «plus valor» que repercute directamente en el edificio y, por lo tanto, también en su dueño. Que es justo que el crédito nacido de esas obras de construcción se vea fuertemente garantizado de forma especial y preferente, debiendo responder, el deudor con el bien objeto del beneficio, es decir, con el propio inmueble (STS de 21 de mayo de 1987).

Pues bien, no obstante fundamentarse la posibilidad de anotación de la demanda en el carácter refaccionario del crédito reclamado, tanto el mandamiento como el auto judicial hacen referencia a la anotación preventiva de una demanda en la que se reclama el pago de una cantidad; no se ordena anotación preventiva de una demanda interpuesta para la declaración de la existencia de crédito refaccionario, ni menos aún se ordena la anotación preventiva de crédito refaccionario, por tanto, debería centrarse la

cuestión en el ámbito de aplicación del número 1.º del artículo 42 de la LH, descartando la posibilidad de aplicación del número 8.º de mismo artículo.

No obstante ello, tampoco sería posible tomar la anotación preventiva de crédito refaccionario al margen del procedimiento que para ello se establece en los artículos 61 y siguientes de la LH, máxime si se tiene en cuenta que las fincas están previamente gravadas, además de con otras cargas por razón de procedencia, con hipoteca a favor de una Caja de Ahorros, sin que exista el convenio o la resolución judicial que preceptúa el artículo 61 de la LH.

Así en estos supuestos la DGRN ha declarado que la naturaleza de refaccionario del crédito no trae como consecuencia que la demanda de dicho crédito pueda ser anotada por el cauce del número 1.º del artículo 42 de la LH, es decir, no es la anotación de crédito refaccionario una subespecie de la anotación de demanda, sino una anotación de naturaleza distinta que puede tomarse mientras duren las obras (art. 42.8 de la LH), siguiendo un procedimiento especial.

Por ello si lo que se solicita es una anotación de demanda, debe negarse, pues a lo más que puede llegar el Registro es a admitir una pretensión que pueda tener alguna trascendencia registral, pero no puede extenderse su ámbito a aquellas que sólo pueden desembocar en el pago de una cantidad de dinero, las cuales pueden ser objeto de una anotación de embargo, si se dan los requisitos para ello. Si, por el contrario, lo que se pretende es una anotación de crédito refaccionario debe seguirse el procedimiento específico legalmente señalado.

Como segundo supuesto, en relación con el anterior, se deniega la anotación preventiva de la demanda de un procedimiento en el que se interesa el pago de un crédito, alegando como fundamento la necesidad de advertencia a terceros que la finca objeto de anotación puede verse embargada en un futuro, perjudicando desde ya sus derechos, por lo que no adquirirían la finca.

Ha de tenerse en cuenta que a pesar de lo dispuesto en el artículo 727, reglas 6.ª y 11.ª de la LEC, no tiene ninguna utilidad registral la anotación ordenada, pues, en la demanda en cuestión sólo se ejercita una acción personal tendente al cobro de una cantidad, por lo que aunque fuera estimada y se declarase el deber de pago, ello en nada afecta a la titularidad jurídica del deudor sobre los bienes a los que habría de extenderse la anotación, quien conserva la libre disponibilidad de sus bienes en el estado de cargas preexistente; ni, por tanto, proporcionará al anotante garantía alguna (arts. 725.5.ª de la LEC y 1.º, 2.º y 42 de la LH).

Así se manifiesta por la DGRN, en Resolución de 5 de marzo de 2004 que la anotación de demanda solamente puede abarcar a aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración registral. Pero en el caso presente, ni la demanda interpuesta que se ordena anotar, ni la eventual sentencia estimatoria, afectan a la titularidad jurídica inscrita, por lo que ninguna utilidad tiene la práctica de la anotación pretendida, por lo que no puede incluirse en ninguno de los artículos 726.1.ª y 727.6.ª y 11.ª de la LEC.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 725.5.ª y 727.5.ª, 6.ª y 11.ª.
- Ley de 8 de febrero de 1946 (LH), arts. 42 y 61.
- SSTS de 21 de mayo de 1987 y 18 de noviembre de 1993.
- RDGRN de 9 de agosto de 1943, 14 de junio de 1949, 29 de marzo de 1954, 6 de julio y 29 de septiembre de 1962 y 24 y 25 de junio de 1991.