

COMENTARIOS A LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN EL ÁMBITO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

por

GABRIEL DE REINA TARTIÈRE
Profesor Adjunto de Derecho Civil
Universidad a Distancia de Madrid (UDIMA)

SUMARIO: A) TEXTO DE LA RESOLUCIÓN.—B) COMENTARIO: 1. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA SOBRE BIENES DE TITULARIDAD REGISTRAL DEL PROPIO DEMANDANTE. 2. LA VIRTUALIDAD DE LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA COMO PRINCIPIO DE ORDEN SUPERIOR EN EL MARCO DEL DERECHO REGISTRAL.

A) TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

Resolución de 15 de abril de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 13, por la que se suspende la anotación preventiva de demanda por no figurar inscrita la finca a favor del demandado y carecer de trascendencia real todas las pretensiones de la demanda.

En el recurso interpuesto por doña A. S. B., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de don F. G. P., contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 13, don Abel Martín Martín, por la que se suspende la anotación preventiva de demanda por no figurar inscrita la finca a favor del demandado y carecer de trascendencia real todas las pretensiones de la demanda.

HECHOS

I

Por virtud de Mandamiento librado por doña María Dolores Ladera Sáinz, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia, número 10 de Zaragoza, en procedimiento de Medidas Cautelares Coetáneas 634/2010, seguidas a instancia de

don F. G. P. contra «Concesiones Siglo XXI, S. L.», se ordena tomar anotación preventiva de demanda sobre la finca registral 2.477 del término municipal de Perdiguera. Del Registro resulta, no obstante, que la finca no consta inscrita a favor de la entidad mercantil contra la que se dirige el procedimiento, sino que el propio demandante es el titular registral.

II

Presentado el Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acuerdo adoptado por el Registrador de la Propiedad que suscribe, en la calificación del precedente mandamiento, a la vista del mismo, y de los antecedentes que resultan del Registro, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: *Hechos*. 1. Dicho documento fue presentado por duplicado en este Registro a las once horas y treinta y dos minutos del día veintiuno de octubre de dos mil diez, causando el asiento 2300 del Diario 45. Posteriormente fue retirado por su presentante, devolviéndose el veintiséis de noviembre de dos mil diez, en unión de diligencia de adición al referido mandamiento de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, y de testimonio judicial de la demanda a que hace referencia el mismo. 2. Mediante él, se ordena la anotación preventiva sobre la finca registral 2.477 de Perdiguera, de una demanda interpuesta por don F. G. P. contra la mercantil «Concesiones Siglo XXI, S. L.». 3. La finca figura inscrita a favor del demandante. 4. En la demanda se hace constar que dicho señor vendió la finca a la sociedad demandada, quedando aplazada de pago determinada cantidad de dinero. Seguidamente se solicita se declare el incumplimiento por parte de la sociedad demandada de la obligación de pago antes reseñada; se declare la resolución de dicho contrato, el derecho de don F. G. P. a ser indemnizado en la forma pactada en la escritura de compraventa, y en consecuencia condene a la Sociedad demandada a la entrega y restitución de la citada finca. *Fundamentos de Derecho*. 1. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (art. 1.1 de la LH). En ellos se inscribirán, entre otros, los títulos en los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan cualquiera de los derechos reales (art. 2.2 de la misma Ley.). 2. En cuanto a las anotaciones preventivas, el artículo 42 de la citada Ley recoge las diferentes clases que pueden tener acceso al Registro. Entre ellas se encuentra la de demanda cuando se reclame la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. En principio, solo pueden tener acceso al Registro a través de la anotación preventiva, aquellas demandas en las que se ejercite una acción real, o aquellas en que, aun basándose en un derecho personal, su desenvolvimiento lleve aparejada una mutación real (RR 24 y 25 de junio de 1991). La Resolución de 12 de marzo de 2008, que cita otras muchas, ha ratificado esta misma doctrina, declarando que si se reclama una cantidad de dinero no procede practicar anotación de demanda, pues aunque se estimara la misma, ni se afectaría ningún derecho inscrito, ni se motivaría una modificación jurídico-real de la finca. 3. En la misma resolución, la DG se plantea la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales, manifestando que conforme a los artículos 18 de la LH y 100 de su Reglamento, el ámbito de dicha calificación comprende entre otros extremos la adecuación o congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido y con los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades

extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. 4. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo 1.º que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Disponiendo a continuación que en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Esta normativa es aplicable también a aquellos supuestos en que mediante algún procedimiento, de tipo administrativo o judicial, los bienes inscritos han de quedar afectados al resultado de dicho procedimiento. Por todo ello acuerda: A) Suspender la anotación preventiva ordenada en el precedente mandamiento, por los siguientes defectos: 1. No figurar la finca inscrita a favor de la Sociedad demandada (art. 20 LH). 2. Carecer de trascendencia real todas las pretensiones deducidas en la demanda, ya que ninguna de ellas puede provocar un asiento registral, en tanto la finca figure a favor del propio demandante (art. 42.1 LH, y resoluciones citadas). B) No practicar anotación preventiva de suspensión, por no haberse ordenado. C) Archivar un ejemplar del precedente mandamiento con el número 369 en el legajo de documentos judiciales de este Registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 del Reglamento Hipotecario. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga del asiento de presentación, en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo (...). Zaragoza, 15 de diciembre de 2010. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Abel Martín Martín».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. S. B., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de don F. G. P., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 14 de enero de 2011 en el que hace constar que a los razonamientos del Registrador hay que oponer que la sociedad demandada es la actual propietaria del inmueble, al haberse producido su transmisión por efecto de los artículos 609 y 1462, párrafo segundo, del Código Civil, y que tiene en su poder un título jurídico válido y eficaz en cuya virtud adquirió el dominio de la finca y que es susceptible de acceder mediante inscripción a la protección registral reanudando el tracto sucesivo interrumpido. Por ello, la sociedad demandada puede realizar actos de disposición o gravamen a favor de terceros durante la pendencia del proceso al amparo de la legitimidad material aparente que le otorga dicho título, teniendo en cuenta que no consta inscrita la condición resolutoria explícita a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que enervaría la protección del artículo 34 del mismo texto respecto del tercero que adquiriera de la sociedad demandada, en el caso de que esta inscribiera su derecho y reanudara el tracto interrumpido. Existe en la realidad extrarregistral un título litigioso que, pese a su condición de tal, permite que la sociedad demandada realice en el tráfico actos de enajenación o gravamen sobre la finca que pueden dificultar o impedir su restitución al actor en caso de sentencia estimatoria que declare la resolución contractual. Todo lo cual sería contrario al derecho a la tutela judicial efectiva que recoge el artículo 24.1 de la Constitución, máxime cuando no consta la existencia de recursos suficientes de la entidad para hacer frente a la indemnización sustitutiva de la restitución, debiendo tenerse en cuenta que el demandante

titular registral solicitante de la anotación no es un tercero ajeno al proceso, por lo que, a efectos del artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria, tampoco puede derivarse ningún perjuicio derivado de la anotación preventiva de la demanda. Asimismo, la trascendencia real es evidente al tratarse de una acción de resolución del contrato y restitución de la propiedad de la finca conforme a los artículos 1303 y 1306.2.^a del Código Civil, por lo que pese a tratarse de una acción personal, conlleva un efecto real cierto desde el momento en que se ha producido la entrega del bien, citando a estos efectos los autos de la Audiencia Provincial de Madrid, de 25 de febrero de 2004, y de la de Castellón, de 23 de junio de 2006.

IV

El Registrador emitió informe el día 9 de febrero de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.1, 2.2, 11, 18, 20, 26.2, 34, 38, 40 y 42 de la Ley Hipotecaria; 609, 1303, 1306.2 y 1462.2 del Código Civil; 727.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y 24 de la Constitución Española, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 24 y 25 de junio de 1991, 13, 14 y 15 de noviembre de 2000, 27, 28 de junio y 5 de noviembre de 2001, 1 de febrero, 12 de marzo, 25 y 28 de septiembre de 2002, 25 de marzo de 2004, 14 de febrero de 2006 y 24 de enero de 2011.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de tomar anotación preventiva de demanda sobre una finca cuando el demandante es el propio titular registral de la misma, por no haberse inscrito la transmisión a favor del demandado. En la demanda que se pretende anotar se solicita la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de pago y que se condene a la sociedad demandada a la entrega y restitución de la finca. El Registrador señala en su nota que carecen de trascendencia real las pretensiones deducidas en la demanda puesto que no pueden provocar ningún asiento registral en tanto la finca figure a favor del propio demandante.

2. Es doctrina de esta Dirección General que 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. arts. 20 —especialmente el párrafo último, adicionado por la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre— y 40 de la LH), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (art. 1 de la LH). 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.

3. Pero, como ya ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en otras ocasiones (entre otras, Resolución de 25 de marzo de 2004 —respecto de una anotación de querrela—, 14 de febrero de 2006 y 24 de enero de 2011), es distinto el problema que se plantea cuando el titular de la finca es el propio demandante. En ese caso pudiera pensarse que no es lógico que se anote una demanda en la que el titular registral es el propio demandante, y en este sentido, en diferentes ocasiones se ha estimado por este Centro Directivo que en dicho

supuesto no cabe la anotación (véase Resolución de 7 de septiembre de 2005). Sin embargo, este criterio fue matizado con posterioridad por esta Dirección General (véase Resolución de 14 de febrero de 2006 y 24 de enero de 2011) fundándose en el principio de tutela judicial efectiva, y admitiendo tal anotación cuando, de no hacerse, se produciría un supuesto de indefensión para el demandante, caso que ocurre cuando existe un título de transmisión o gravamen referente a la finca objeto de la demanda que aún no haya sido inscrito, pero cuya inscripción futura pudiera tener como consecuencia la adquisición por un tercero de la finca referida. Ello no es contrario al principio de tracto sucesivo, pues tal principio exige el rechazo del documento solo cuando el titular de la finca es una tercera persona. Y sin que en el supuesto planteado sea necesario que el anotante inscriba previamente el título de adquisición del demandado, pues ello supondría un trámite superfluo en el caso de que la demanda fuera estimada. Además la anotación de la demanda permitirá que no surjan terceros protegidos por la fe pública registral que insten la inscripción de sus derechos —como es posible *ex art. 312 del Reglamento Hipotecario*—.

4. Admitida la posibilidad de tomar anotación de demanda en el presente caso pierde sentido el segundo defecto señalado por el Registrador en su nota, puesto que no puede considerarse que la demanda cuya anotación se pretende, en cuanto que solicita la resolución de la compraventa de una finca, carezca de trascendencia real.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación 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, 15 de abril de 2011.

La Directora General,
M.^a Ángeles ALCALÁ DÍAZ

B) COMENTARIO

La breve Resolución que comentamos consolida la línea doctrinal de la Dirección General por la cual, no habiendo sido presentado en el Registro de la Propiedad un título traslativo del dominio, el transmitente y todavía, por tanto, titular registral puede obtener anotación de su demanda de resolución del título, de su expectativa, pues, de readquisición de la finca transmitida, en evitación de que en su perjuicio un tercero de buena fe pudiera adquirir de aquel que todavía no ha llevado su título al Registro. Si en el ámbito de los derechos reales no caben gravámenes sobre cosa propia, por esta vía que ahora se confirma, nos encontraríamos ante una ampliación de la publicidad del Registro con la que se llegaría, al menos en apariencia a una situación similar, y cuya originalidad en el planteamiento general de nuestro sistema nos propone como motivo de especial reflexión el relativo a la tutela judicial efectiva como principio de aplicación en el ámbito registral. Pero vayamos primero con la cuestión específica tratada en el caso.

1. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA SOBRE BIENES DE TITULARIDAD REGISTRAL DEL PROPIO DEMANDANTE

Puntualmente, la doctrina de la Dirección funda su criterio en el principio de tutela judicial efectiva, en tanto que de no admitir tal anotación se produciría un supuesto de indefensión para el demandante, no siendo ello contrario al principio de tracto sucesivo, en la medida en que tal principio exigiría rechazar la anotación en cuanto se intentara practicar contra un adquirente todavía no publicado, un tercero. No sería necesario que el anotante inscribiera previamente el título de adquisición del demandado, pues supondría un trámite superfluo caso de estimarse la demanda. Y todo ello en procura de evitar que surgieran, como ya se ha introducido, terceros protegidos por la fe pública registral durante el interinato, quienes todavía podrían hacer uso del expediente que se recoge en el artículo 312 del Reglamento Hipotecario.

En tal sentido recuérdese, el precepto reglamentario establece cómo ha de proceder el titular de un derecho real impuesto sobre una finca para obtener la inscripción del título no inscrito aún del propietario. Los pasos son los siguientes:

- 1.º El interesado presentará su título en el Registro de la Propiedad, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.
- 2.º Practicada la anotación, se requerirá al dueño, notarial o judicialmente, para que en el término de veinte días, a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificare o impugnar tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla cuarta.
- 3.º El dueño no podrá hacer la impugnación sin solicitar a la vez la inscripción del dominio por cualquiera de los medios establecidos en el Título VI de la Ley Hipotecaria.
- 4.º Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante, justificando el requerimiento practicado, podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviere, como será lo normal, los documentos necesarios, acudirá al Juez o Jueces donde radiquen los archivos en que se encuentran, para que, con citación del dueño, mande sacar copia de ellos y se le entregue al anotante a dicho objeto y, en defecto de documentos o cuando, siendo defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá justificar el dominio del dueño en la forma que prescriben la Ley y el Reglamento.
- 5.º El Registrador inscribirá el dominio, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real.

Desde este punto de vista, el defecto de tracto conspiraría, entonces, contra el transmitente, que pese a ser todavía propietario registral del inmueble, quedaría a expensas de lo que pudiera acontecer a instancias del adquirente hasta el momento en que se dictara la sentencia de restitución a su favor, y ello es lo que explicaría la postura de la Dirección General.

La corrección de la medida se mostraría irreproachable, entonces, en tanto la legislación registral no proveyera otra solución dentro de los parámetros que le son propios. Pero no es así, siendo discutible que el principio de tutela judicial efectiva exija abreviar pasos y simplificar el camino, por fuera del orden y técnica del ámbito donde nos movemos. Se explica de tal modo, el precedente de

la Resolución de 7 de diciembre de 2005, el cual la propia Dirección cita en los fundamentos de la presente, y cuyo supuesto se muestra análogo al que ahora se despacha.

En aquella oportunidad, se presentó en el Registro mandamiento ordenando, como medida cautelar, la anotación preventiva de demanda sobre determinada finca. El Registrador denegó la anotación por ser el titular registral persona distinta del demandado, precisamente el demandante. La Dirección desestimó el recurso por cuanto, al haber vendido el demandante y todavía titular registral en escritura pública la finca al demandado, contaría con un procedimiento sencillo para conseguir la anotación, «procedimiento consistente en presentar copia de dicha escritura en el Registro —copia que tiene derecho a obtener por ser interesado—, consiguiendo así la inscripción a favor del demandado, y, por tanto, la remoción del obstáculo existente para conseguir la anotación». No habría indefensión, por tanto, en cuanto tendría tal posibilidad para la protección de sus intereses.

2. LA VIRTUALIDAD DE LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA COMO PRINCIPIO DE ORDEN SUPERIOR EN EL MARCO DEL DERECHO REGISTRAL

Advertido, con la salvedad última, el tema puntual del que se ocupa la Resolución *sub examine*, parece ineludible ampliar el enfoque en torno a la tutela judicial efectiva como principio constitucional en su aplicación en el ámbito del Registro de la Propiedad. En este sentido, se tiene que comenzar advirtiendo la insistente presencia del principio en la doctrina gubernativa de los últimos años, afianzando en su razón de ser el sector registral dentro del ordenamiento jurídico. La tutela judicial efectiva se presenta así en la doctrina de la Dirección General con un doble motivo.

En primer lugar, como *fundamento constitucional* de dos principios registrales típicos —los de legitimación y tracto sucesivo—, así como de la máxima relativa a la salvaguardia jurisdiccional de los asientos registrales, si es que, como para quien esto suscribe, no se la reconoce en el elenco de principios registrales sino en un plano más elevado o informador todavía si cabe.

La Dirección tiene dicho así que:

- «*Los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión* (art. 24 CE) y, paralelamente y, en el ámbito registral, el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales (art. 1 LH), junto con los de tracto sucesivo y legitimación (arts. 20 y 38.3 LH), impiden la práctica de la anotación solicitada sobre bienes inscritos a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento» judicial donde se ha adoptado (Resolución de 2 de octubre de 2002, entre otras innumerables, anteriores y posteriores).
- «Es un principio esencial de nuestro sistema hipotecario que ningún asiento puede ser practicado en el Registro sin consentimiento del titular registral o sin que haya tenido lugar el oportuno procedimiento judicial en el que aquel haya podido disfrutar de la posición prevista en el ordenamiento. Es doctrina de este Centro Directivo que el denominado principio de tracto sucesivo es la expresión registral de aquel principio que, en su vertiente procesal, es a su vez trasunto del *principio de tutela judicial efectiva* consagrado en nuestra Constitución» (Resolución de 15 de noviembre de 2010).

- «El principio de tracto sucesivo y la *proscripción de la indefensión consagrada en el artículo 24 CE*, impiden que una resolución judicial pueda operar en el Registro la cancelación de asientos que afectan a personas que no han sido demandadas (el titular registral en nuestro caso). Y si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la aplicación de las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que *el principio constitucional de tutela judicial efectiva* impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido de manera alguna; exigencia esta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguarda de los tribunales, conforme al artículo 1 LH, si no consta el consentimiento del su titular, o que este haya sido parte en el procedimiento de que se trata, de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro» (Resoluciones de 23 de julio de 2005, 10 de agosto de 2006, 5 de febrero y 8 de abril de 2011, entre otras).
- «La anotación de la declaración judicial de quiebra, prevista en los artículos 142 y 166.4.º RH, exige, por imperativo del principio registral de tracto sucesivo (art. 20 LH), que los bienes que hayan de soportarla se hallen inscritos a favor del quebrado. Apareciendo estos inscritos a favor de personas distintas —en el caso concreto, adquirentes de quienes, a su vez, adquirieron del quebrado—, habrá de rechazarse la anotación solicitada. No puede estimarse la alegación de que al haberse verificado tales transmisiones con posterioridad a la fecha de retroacción de la quiebra, se hallan afectadas por la nulidad derivada del artículo 878.2.º del Código de Comercio y, de que, en consecuencia, dado su carácter radical y absoluto, procede la cancelación automática de los respectivos asientos con la sola presentación del auto declarativo de la quiebra, desapareciendo el obstáculo derivado de la exigencia de tracto sucesivo. Sin analizar ahora la cuestión de la armonización entre el precepto citado y el mecanismo protector recogido en la Ley Hipotecaria respecto de los terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de dicha Ley, es lo cierto que la cancelación de los asientos practicados en favor de los adquirentes posteriores del quebrado incluidos en el periodo de retroacción, cuando no concurre su consentimiento voluntariamente prestado, no podrá decretarse sino por resolución judicial firme dictada en proceso que haya sido debidamente entablado contra los titulares afectados, dándose así satisfacción tanto al principio registral de salvaguarda judicial de los asientos como al *principio constitucional de protección jurisdiccional de los propios derechos* (arts. 24 CE, 1, 40 y 82 LH y 174 RH)» (Resolución de 17 de marzo de 2005).
- «*El principio constitucional de la tutela judicial efectiva* (art. 24 CE) y la relatividad de la cosa juzgada impiden oponer a un tercero la declaración de preferencia de una carga real, aunque esté establecida por Ley, sin que el mismo haya tenido posibilidad de excepcionarla, por el plazo, origen o conceptos de las partidas de la deuda o por cualquier otra causa. Solo así puede lograr aquella preferencia su constancia registral, pues así lo exige además el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH). Si se hubiera hecho constar así la preferencia se darían los efectos siguientes: Llegada su ejecución podrían cancelarse todas aquellas cargas frente a las que ha

sido declarada preferente, además de la necesaria observancia de las reglas sobre la comunicación a sus titulares de tal ejecución para que puedan hacer valer sus derechos. Y que si se ultima antes la ejecución de alguna de esas cargas postergadas la correspondiente adjudicación se produzca con subsistencia de la afección declarada preferente» (Resolución de 10 de agosto de 2006).

Pero, en un segundo plano, la tutela judicial efectiva se viene a referir más puramente al procedimiento registral, a sus presupuestos y garantías. La Resolución de 1 de marzo de 2006 es en este punto sumamente demostrativa al decir que: «el procedimiento registral se articula en nuestro ordenamiento como un procedimiento de tipo administrativo, si bien sujeto a algunas especialidades por razón de la materia que constituye su objeto. Pero como todo procedimiento, está sujeto a las formalidades que constituyen la garantía del correcto hacer del funcionario público. Promulgada la Constitución y reconocidos los principios *de tutela judicial efectiva* (cfr. art. 24) y el tratamiento común eficiente y justo a los administrados (cfr. art. 149) no puede el procedimiento registral quedar al margen de tales principios», y es en este contexto ineludible que deben entenderse las novedades introducidas por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, tendientes a inyectar en el sistema registral las garantías propias del procedimiento administrativo, en atención, así, a la necesidad de que el Registrador se despache en todo caso por escrito, haciendo desaparecer las calificaciones verbales; a que la calificación se sujete en su estructura a la de cualquier acto administrativo —expresando ordenadamente hechos y fundamentos de derecho con mención a las vías de recurso—; a que se notifiquen en los términos de artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, etc.

Específicamente, sobre la motivación y suficiencia de la calificación cuando es negativa, las Resoluciones de 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 establecen, asimismo, que: «aunque la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado pueda alegar cuanto le convenga para su defensa, como lo demuestra en este caso el contenido del escrito de interposición del recurso». En efecto, en el uno y otro caso el Registrador había señalado con claridad el defecto, exponiendo los hechos y fundando aquel en diversos preceptos, con cita y transcripción, por lo que no cabría concluir afirmando que habría incurrido en una situación de falta de motivación jurídica, ni mucho menos que se habría «coartado el derecho a la interposición del recurso y *el derecho a la tutela judicial efectiva*», dice expresamente la Dirección en cada una de tales Resoluciones.

RESUMEN

ANOTACIÓN PREVENTIVA
DE DEMANDA
FINCA TITULARIDAD
DEL DEMANDANTE

Comentario a la Resolución de 15 de abril de 2011, por la cual se consolida la

ABSTRACT

CAVEAT NOTING CLAIM
PROPERTY BELONGING
TO THE PLAINTIFF

Commentary on the Decision of 15 April 2011 consolidating the established school of thought of the Directorate-

doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según la cual puede anotarse demanda en el propio folio de quien, constando todavía en el Registro como propietario, ha solicitado judicialmente la anotación como medida cautelar a la acción de resolución del título de transmisión por él autorizado en el ínterin y aún no ingresado en el Registro.

General of Registries and Notarial Affairs according to which claims may be noted on the personal folio of a person who, still being the registered owner of record, has applied to the judicial authorities for a caveat as a precautionary measure in regard to action to cancel a conveyance document authorized by that same person in the interim and not yet deposited with the registration authorities.