

1.3. Derecho Reales

Los efectos de la anotación preventiva de demanda. Intento de explicación del artículo 198 del Reglamento Hipotecario a la luz de la jurisprudencia y la doctrina de la DGRN / DGSJyFP

*The effects of preventive demand annotation.
Attempt to explain article 198 Reglamento
Hipotecario in the light of the jurisprudence and
doctrine of the DGRN / DGSJyFP*

por

ÁNGEL JUÁREZ TORREJÓN
Universidad Carlos III de Madrid

*A Jesús, con muchísimo cariño y el profundo
respeto y honra que merecen las personas buenas*

RESUMEN: La finalidad de la anotación preventiva de demanda, es poner de manifiesto en el tráfico que una situación abstractamente inscribible en el registro es objeto de litigio, y por ello no puede ser objeto de inscripción actual. Ello supone una situación interina, cuyos efectos en el tráfico deben ser analizados con sumo cuidado, tanto en relación con los actos dispositivos posteriores a la anotación, como en relación a los anteriores a ella pero que sólo acceden al Registro después de la anotación. El artículo 198 del Reglamento Hipotecario se encarga de regular la suerte de los asientos practicados después de la anotación para el caso en que la demanda anotada sea finalmente estimada, haciendo distinciones que plantean problemas interpretativos, y que sólo pueden ser bien entendidos acudiendo a la disciplina de la rescisión contractual del Código Civil.

El objeto de este trabajo es explicar las consecuencias cancelatorias de los asientos posteriores a la anotación cuando la demanda anotada se estima, desde la disciplina de la rescisión contractual, disciplina que ha de ser la base interpretativa del artículo 198 RH.

ABSTRACT: *The purpose of the preventive demand annotation is to show in traffic that a situation abstractly registrable in the register is the subject of litigation, and therefore cannot be the subject of current registration. This presupposes an interim situation, the effects of which on traffic must be analysed with care, both in relation to dispositive acts subsequent to the entry and in relation to those prior to the entry but which only access the Register after the entry. The article 198 RH is responsible for regulating the fate of the entries made after the annotation for the case in which the annotated claim is finally upheld, making distinctions that raise interpretative problems, and that can only be well understood by resorting to the discipline of contractual rescission of the Civil Code.*

The aim of this paper is to explain the cancelatory consequences of post-entry entries when the annotated claim is estimated, from the discipline of contractual rescission, a discipline that must be the interpretative basis of article 198 RH.

PALABRAS CLAVE: Anotación preventiva de demanda. Rescisión contractual. Oponibilidad. Fe pública.

KEYWORDS: *Preventive demand annotation. Contractual rescission. Opposability. Public faith.*

SUMARIO: I. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA COMO MEDIDA CAUTELAR. SU SENTIDO EN EL SISTEMA JURÍDICO: I.1. CONCEPTO GENERAL DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. SU SENTIDO INSTITUCIONAL Y ALCANCE COMO MEDIDA CAUTELAR. I. 2. LA CUESTIONADA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 70 LH A LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE DEMANDA. EL PRETENDIDO EFECTO RETROACTIVO DE LA INSCRIPCIÓN A LA FECHA DE LA ANOTACIÓN. ANÁLISIS CRÍTICO.—II. LA PROTECCIÓN QUE OFRECE EL DERECHO SUSTANTIVO AL DEMANDANTE: LAS REGLAS DE LA RECISIÓN CONTRACTUAL: II.1. ENCUADRAMIENTO DE LA CUESTIÓN. II. 2. LA RESCISIÓN CONTRACTUAL DE LOS CONTRATOS QUE TIENEN POR OBJETO BIENES LITIGIOSOS EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL. IDEAS GENERALES. II. 3. LA RESCISIÓN Y LOS TERCEROS.—III. LOS EFECTOS CANCELATORIOS DE LA ANOTACIÓN DE DEMANDA SOBRE LOS ASIENTOS POSTERIORES. PROPUESTA INTERPRETATIVA DEL ARTÍCULO 198 RH DESDE LAS REGLAS DE LA RESCISIÓN CONTRACTUAL: III.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. III.2. LOS EFECTOS DE LA ANOTACIÓN DE DEMANDA SOBRE LOS ASIENTOS POSTERIORES A ELLA. III.2.A. Nuestra propuesta interpretativa: la explicación del artículo 198 RH desde las reglas de la rescisión contractual. III.2.A.a) El segundo párrafo del artículo 198 RH. III.2.A.b). Negación de efecto retroactivo de la inscripción a la anotación. III.2.A.c). El cuarto párrafo del artículo 198 RH. III.2.B). ANÁLISIS CRÍTICO DE LA PROPUESTA DE DIFERENCIAR LAS CONSECUENCIAS CANCELATORIAS CON BASE EN LA NATURALEZA REAL O PERSONAL DE LA ACCIÓN EJERCITADA EN LA DEMANDA. III.2.C). ANÁLISIS CRÍTICO DE LA PROPUESTA DE DIFERENCIAR LAS CONSECUENCIAS CANCELATORIAS CON BASE EN LA EXTENSIÓN SUBJETIVA DE LOS EFECTOS DE COSA JUZGADA.—IV. APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 198 RH CUANDO EL PLEITO FINALIZA MEDIANTE TRANSACCIÓN JUDICIAL. ANÁLISIS CRÍTICO.—V. BREVE EXCURSUS FINAL: EL PAPEL DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA EN LAS HIPÓTESIS DE DOBLE VENTA INMOBILIARIA (ART. 1473 CC).—VI. ÍNDICE DE SENTENCIAS Y RESOLUCIONES CITADAS.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

I. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA COMO MEDIDA CAUTELAR. SU SENTIDO EN EL SISTEMA JURÍDICO

I.1. CONCEPTO GENERAL DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. SU SENTIDO INSTITUCIONAL Y ALCANCE COMO MEDIDA CAUTELAR

Cuando el tráfico es capaz de generar con normalidad los títulos inscribibles de las relaciones jurídico-reales inmobiliarias, los conflictos de intereses que puedan surgir en el tráfico relativos a un mismo inmueble son resueltos por el rigor de los principios hipotecarios, cuando no por la regla “nadie puede dar lo que no tiene”. Pero cuando el tráfico no es capaz de generar con normalidad los títulos inscribibles —independientemente de que esa incapacidad obedezca o no a un actuar antijurídico¹—, entonces el interesado debe obtener del auxilio judicial lo que no puede obtener del tráfico normal; y es en estos casos en los que resulta perfectamente sensato que el Estado arbitre mecanismos de protección para aquel que acude al Juez en defensa su derecho, evitando que las reglas del tráfico que no han funcionado para él normalmente y a las que quiso someterse², sean precisamente las que le causen un daño irreparable³ ínterin se resuelve judicialmente la controversia origen de la demanda.

Todo ello justifica sobradamente que, desde la primera Ley Hipotecaria, y con ella, desde la vigencia en nuestro Derecho de los principios hipotecarios, se prevea la anotación preventiva de demanda como posible asiento, siempre además en el mismo artículo (el 42) de la Ley Hipotecaria. La anotación preventiva de demanda es la herramienta que el Derecho pone a disposición del interesado para proteger su interés en este grupo de casos. Se trata, en fin, de una medida *cautelar* adoptada en el marco de un procedimiento *judicial*, cuya finalidad es evitar que el desarrollo del proceso judicial pueda suponer en sí mismo, es decir, por su duración, el juego con normalidad de las reglas del tráfico que, eventualmente, podrían suponer un perjuicio irreparable *in natura* al derecho del demandante (vale decir, pretende evitar que aparezca un adquirente del bien protegido por las reglas del tráfico, que adquiera el bien de manera definitiva e irreivindicable).

Ahora bien: la anotación de demanda no es otra cosa que la toma de razón en el Registro de la circunstancia consistente en que la propiedad del inmueble, o un derecho que tiene por objeto ese mismo inmueble, es objeto de controversia judicial. La protección que la anotación brinda al demandante es la que se deriva de las consecuencias que el Derecho reserva a la oponibilidad de esa circunstancia frente a terceros (el que la titularidad del bien se encuentra *sub judice*). La anotación de demanda no supone una vía de acceso al Registro alternativa a la inscripción, por bien que pueda preparar y facilitar una inscripción posterior (la que proceda con la estimación de la demanda anotada); pero esta anotación *no garantiza* la eventual y futura inscripción, sencillamente porque no es esta la función de esta medida cautelar. Como ha apuntado CORTÉS DOMÍNGUEZ, el fundamento de este tipo de medidas cautelares es “absolutamente procesal o si queremos constitucional, pues (...) sólo la necesidad de emplear tiempo en la actuación de la justicia es lo que permite pedir al Estado frente al demandado el aseguramiento de la plena efectividad de la sentencia, o, en otras palabras, que el tiempo no sea un factor perjudicial para aquél que ejercita la pretensión”⁴. Por tanto, la finalidad

de la anotación de demanda no puede ser conceder al demandante una plena y anticipada tutela registral de la situación inscribible en caso de estimación de la demanda, garantizando así la inscripción posterior como si la anotación fuese una especie de preinscripción o de inscripción sometida a condición suspensiva⁵, sino, nada menos, pero también *nada más*, que evitarle el perjuicio que las reglas del tráfico podrían causarle ínterin se resuelve judicialmente su pretensión; a la inversa: no le puede proteger de otros acontecimientos que no sean imputables a ese factor temporal. Esto es algo que no podemos perder de vista a la hora de comprender los efectos que la anotación ha de tener sobre los asientos posteriores a aquélla, y sobre lo que nos detendremos más adelante.

I.2. LA CUESTIONADA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 70 LH A LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE DEMANDA. EL PRETENDIDO EFECTO RETROACTIVO DE LA INSCRIPCIÓN A LA FECHA DE LA ANOTACIÓN. ANÁLISIS CRÍTICO.

El artículo 70 LH dispone lo siguiente:

“Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación”.

Contempla este artículo 70 LH el fenómeno de *conversión* de la anotación de un derecho, en inscripción. *Registralmente*, esta operación se produce mediante la práctica de un asiento de conversión en los términos del artículo 196 RH, esto es, realizando una inscripción de referencia a la anotación, de manera que ambas, asiento de conversión y anotación, devienen complementarios. *Materialmente*, la conversión supone el cambio de naturaleza de la anotación, que se subsume en el asiento de conversión o de referencia⁶, pero teniendo en cuenta siempre la fecha de la anotación *convertida*, que en este sentido guarda efectos retroactivos a la conversión, lo cual es, como ha señalado PAU PEDRÓN, “efecto básico de la conversión”⁷.

La doctrina hipotecaria más antigua consideraba aplicable el artículo 70 LH a las hipótesis de anotación de demanda. Así, autores como BARRACHINA Y PASTOR, o MORELL Y TERRY, al estudiar el citado precepto consideraban que éste resultaba aplicable a los casos de anotación de demanda del art. 42.º LH⁸. Asimismo, en alguna ocasión el Tribunal Supremo ha entendido aplicable el art. 70 LH a las anotaciones de demanda⁹.

Sin embargo, la cuestión no es en absoluto clara, y creemos, en el mismo sentido en que se ha pronunciado la doctrina hipotecaria más reciente, que aquel artículo 70 LH no resulta de aplicación al caso de las anotaciones de demanda.

Esta negación aplicativa encuentra su principal exponente en ROCA SASTRE, el cual sostuvo que la anotación preventiva de demanda no es un asiento registral que se practique *en favor* del demandante: “quién sea el titular del derecho o pretensión anotada no interesa en las anotaciones de demanda, pues son resortes procesales extraños a toda idea de tráfico, pudiendo decirse que, en rigor, el verdadero titular o destinatario de la anotación es la Administración de justicia, o mejor dicho, la *instancia judicial* en curso”; y concluye: “la anotación de demanda tiene un contenido hueco, pues sólo pretende fijar un rango registral; en ella sólo hay que ver el aspecto pasivo de una afección registral a las resultas de un proce-

dimiento en marcha”¹⁰. En la misma línea se pronunciarán más tarde LACRUZ¹¹, MANZANO SOLANO¹², GARCÍA GARCÍA¹³, PAU PEDRÓN¹⁴, y más recientemente, ANDRADES NAVARRO¹⁵ y FERNÁNDEZ ESTEVAN¹⁶.

En nuestra opinión, no hay términos hábiles para poder hablar de *conversión* de la anotación preventiva de demanda en los términos del repetido artículo 70 LH. Este precepto se refiere a la conversión de la anotación preventiva de *un derecho*; y la anotación de demanda no es, por definición, anotación de ningún derecho tal y como hemos visto. El hipotético asiento de conversión o referencia *ex art.* 196 RH no podría encontrar un referente objetivo de conversión en la anotación. Como el mismo ROCA SASTRE puso de manifiesto, “se requiere cierto esfuerzo para que pueda hablarse en ellas de conversión cuando el anotante obtenga sentencia que dé lugar a lo por él pedido en su demanda judicial”¹⁷ y ¹⁸.

Naturalmente, la negación aplicativa del art. 70 LH a estos supuestos, no puede implicar que el demandante no obtenga con la anotación ninguna utilidad. Lo que sucede es que esta utilidad no se encuentra en un verdadero y propio efecto retroactivo de la inscripción a la fecha de la anotación (*rectius*, de su asiento de presentación *ex art.* 24 LH), por bien que la doctrina y la jurisprudencia sigan refiriéndose a tal efecto retroactivo procurado por la anotación¹⁹, que se materializaría en una verdadera reserva de rango que la anotación procura a la inscripción posterior²⁰ permitiendo que la sentencia estimatoria pueda ejecutarse en iguales circunstancias que cuando se inició la instancia judicial²¹.

La anotación de demanda no procura un efecto retroactivo en sentido propio a la estimación de la demanda, vale decir, a la sentencia estimatoria. Si no hay términos para que pueda hablarse de verdadera conversión, tampoco los puede haber para que pueda hablarse de verdadera retroacción. La anotación de demanda lo que produce es la oponibilidad general de que el inmueble se encuentra *sub judice*, facilitando así el Registro, a través de la anotación, la aplicabilidad de las consecuencias jurídicas que el Ordenamiento reserva a los actos de tráfico que tienen por objeto bienes que se encuentran en esa situación (bienes litigiosos), y que veremos en un epígrafe posterior, aunque ya adelantamos que se trata de las consecuencias *rescisorias* previstas en los artículos 1290 y ss CC (especialmente, artículos 1291.4º y 1295). Esto se parece mucho a un efecto retroactivo, por cuanto supone la oponibilidad de una situación a actos de tráfico posteriores a la anotación, que por tal causa pueden venir ineficaces si se estima la demanda anotada; pero en sentido estricto *no se trata de un efecto retroactivo, sino de la facilitación de la operatividad de unas reglas de ineficacia contractual, a través de la oponibilidad que la anotación introduce en el tráfico jurídico*. Y esta es la razón última de un precepto como el artículo 198 RH, que estudiaremos con detenimiento más abajo: la anotación salvaguarda los efectos registrales de la sentencia (AAP de Lleida de 17 de marzo de 2000), y no propiamente del derecho que sirve de fundamento a la acción.

En un gran número de Resoluciones de la DGRN / DGSJyFP y de Sentencias del Tribunal Supremo, en las que se ha afirmado que la función de la anotación de demanda es conceder un efecto retroactivo a la estimación de la demanda, se ha intentado explicar este pretendido efecto en el hecho de que la anotación enerva la fe pública registral del artículo 34 LH²², a veces, contra el que *adquiere* después que la anotación se haya practicado²³, y en otras ocasiones, contra el que *inscribe*

después de la anotación²⁴. Esta retroactividad, se nos dice, tiene por finalidad que la sentencia que se dicte en su día se cumpla en sus propios términos, “con la misma eficacia que se habría cumplido de haberse dictado al tiempo de acordar la anotación”²⁵.

Sin embargo, las anteriores afirmaciones sólo pueden admitirse como un intento muy general de describir los efectos de las anotaciones preventivas de demanda, pero que en sentido estricto no puede sostenerse. Si la anotación tiene por finalidad hacer oponible en el tráfico la situación litigiosa del inmueble, los efectos que ello implica en el tráfico sólo pueden medirse atendiendo a ese dato; en otras palabras: la anotación no puede implicar la negación de la buena fe del tercero del artículo 34 LH, por la sencilla razón de que la anotación no pone de manifiesto, al tiempo de practicarse, una *inexactitud registral* en los términos del art. 34-2º LH. El inmueble es litigioso, y eso es lo único que asume el tercero cuando adquiere un inmueble o un derecho real sobre él²⁶. Sin embargo, contrariamente, la RDGRN de 1 de abril de 2015 asume que la anotación preventiva de demanda concede “eficacia “erga omnes” a las pretensiones de las partes” (fundamento de derecho tercero).

II. LA PROTECCIÓN QUE OFRECE EL DERECHO SUSTANTIVO AL DEMANDANTE: LAS REGLAS DE LA RECISIÓN CONTRACTUAL

II.1. ENCUADRAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Para una más acabada comprensión de lo que la anotación de demanda aporta en el tráfico inmobiliario, conviene tener muy presente conocer las instituciones y figuras por medio de las cuales el Derecho pondera, por un lado, la protección del tráfico, y por otro, la protección que el demandante merece de su posición cuando precisa el auxilio judicial y mientras su derecho se decide en esa sede. En otras palabras: conocer el sistema de *Derecho material* de protección del demandante, para luego comprobar *qué añade a ello la anotación de demanda* (es decir, el sistema *registral* de protección al demandante). Este punto de partida parece necesario en el estudio de la anotación de demanda, pues si a través de esta no acceden, ni siquiera transitoriamente, ni *derechos ni titularidades*, entonces la *garantía* que la anotación procura al demandante no puede tener por referente objetivo ningún derecho ni titularidad, sino la *mera situación de litigiosidad, en sí misma considerada* del derecho que se discute judicialmente, pero no el derecho, ni su titularidad, como tales.

Pues bien, el sistema *material* de protección del demandante, y (onto)lógicamente previo al registral, es el de la *rescisión contractual*, prevista en el artículo 1291.4º CC, y desarrollada en los artículos posteriores. Esto es algo que suele pasarse por alto entre la doctrina hipotecarista²⁷: *los actos de tráfico que tienen por objeto bienes que son litigiosos, y han sido otorgados por el demandado, son declarados rescindibles por el artículo 1291.4º CC.*

Tener presente esto resulta fundamental, pues el sistema de rescisión contractual, como últimamente ha puesto de manifiesto por todos GARCÍA RUBIO, es lo que el Ordenamiento utiliza como mecanismo básico para defender “algo que for-

ma parte del orden público que es la potestad jurisdiccional de los Jueces y la eficacia de la cosa juzgada. El art. 118 de la CE, deja bien clara la obligación de “cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los jueces y Tribunales, así como de prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto”²⁸. Dicho de otro modo, y siguiendo a la misma autora, el efecto de la rescisión en estos casos es que la sentencia favorable al demandante sea plenamente eficaz²⁹. Por ello, parece lógico tomar como idea básica que la anotación preventiva de demanda, como medida cautelar, no puede presuponer una ponderación de intereses tanto del demandante como del tráfico, distinta de la que el legislador tuvo a la hora de regular la rescisión contractual como institución en el Código Civil: de hecho, el punto de partida lógico es entender la anotación preventiva como una herramienta que el Sistema Jurídico pone al alcance del demandante para que éste pueda aprovechar a su favor y en la mayor medida posible, el sistema de rescisión contractual a través del Registro de la Propiedad³⁰. A la inversa: la anotación preventiva no podrá ofrecer al demandante una protección “restitutoria” frente a actos dispositivos que *no sean rescindibles* conforme a los artículos 1291 y ss CC, aunque esos actos dispositivos hayan accedido al Registro de la Propiedad *después de la anotación*. Sobre estas cuestiones se tratarán en los epígrafes siguientes. La ponderación de intereses en conflicto ya viene dada por las reglas materiales de la rescisión contractual; la anotación preventiva de demanda no puede ser, valorativa y coherentemente, más que una herramienta que permita el desarrollo en el Registro, y por tanto en el tráfico jurídico, de aquellas reglas materiales.

II.2. LA RESCISIÓN CONTRACTUAL DE LOS CONTRATOS QUE TIENEN POR OBJETO BIENES LITIGIOSOS EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL. IDEAS GENERALES

No es este el lugar para realizar un análisis detenido de la rescisión de los contratos que tienen por objeto bienes litigiosos. Pero conviene tener claras unas ideas, que nos ayudarán a comprender la naturaleza y la función de la anotación preventiva de demanda en nuestro Sistema registral.

Como sabemos, el artículo 1291.4º CC dispone que “*son rescindibles (...) los contratos que se refieren a cosas litigiosas, cuando hubiesen sido celebrados por el demandado sin conocimiento y aprobación de las partes litigantes o de la Autoridad judicial competente*”. El efecto de la rescisión contractual es la *restitución*, con cuya ejecución se materializa la protección del interés del, en nuestro caso, *demandante*.

La cuestión, con todo, está lejos de ser sencilla, pues la regulación de la rescisión contractual es posiblemente una de las partes más defectuosas de nuestro Código Civil, al haberse incluido bajo la idea de rescisión un conjunto de hipótesis muy distintas entre sí, que con seguridad no aconsejaban una regulación homogénea en cuanto a la consecuencia restitutoria. Con todo, esta consecuencia se nos presenta como unitaria para todos los supuestos en el artículo 1295 CC: “la rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos, y del precio con sus intereses”. Esta descripción de la consecuencia restitutoria resulta de aplicación para los casos de rescisión de los ordinarios 1º y 2º del art. 1291; pero que en absoluto resulta aplicable en el caso del ordinal 3º (rescisión

por fraude de acreedores), y que con seguridad tampoco resulta aplicable al caso que ahora nos ocupa (enajenación de bienes litigiosos), por la sencilla razón de que el demandante beneficiado por la rescisión de la enajenación realizada por el demandado, nada puede, porque nada tiene, que devolver³¹. Habrá también *restitución*, pero no en el sentido de devolución-retroceso posesorio, sino en otro muy distinto: el bien permanecerá en el patrimonio del adquirente, *pero al alcance del demandante para el caso de que su pretensión sobre el bien sea estimada, como si el bien no hubiera salido del patrimonio del demandado*. En otras palabras, la consecuencia restitutoria en estos casos (y lo mismo sucede con la rescisión por fraude de acreedores) se traduce en una suerte de “inoponibilidad” de la enajenación, inoponibilidad sólo declarada en favor del demandante³²: no se trata de que el adquirente haya de devolver nada al demandante enajenante, sino de que el bien, aun en el patrimonio del adquirente, se considera *al alcance* del demandante en cuyo favor se prevé la rescisión, para el caso de que la demanda sea finalmente estimada, y sólo en la medida en que sea preciso para que el demandante a cuyo favor se prevé al norma rescisoria, no se vea perjudicado por la enajenación (arg. art. 1294 CC); en lo demás, la enajenación quedará firme.

II.3. LA RESCISIÓN Y LOS TERCEROS

Declarada por efecto del art. 1291 CC la rescindibilidad de los actos de tráfico que tienen por objeto bienes litigiosos y han sido otorgados realizados por el demandado, el Código Civil opta claramente por proteger los intereses del demandante, con sacrificio de la posición del adquirente. La ponderación de intereses en este caso se hace en favor de los intereses del demandante. El adquirente del demandado vendrá protegido por las reglas de la responsabilidad contractual frente a su enajenante (el demandado), independientemente de su buena o mala fe, o más en concreto, al margen de que conociera que su adquisición estaba o no afecta a causa de rescisión³³.

Pero la cuestión adquiere un cariz muy distinto en relación con los subadquirentes posteriores en una hipotética cadena de transmisión. Aquí, el Legislador considera que ha de haber buenas razones para *expandir* las consecuencias rescisorias a los eslabones posteriores en la cadena de transmisión del bien. El precepto que condensa en nuestro Derecho la ponderación de intereses, por un lado, del demandante protegido por la regla de rescisión, y por otro, de los terceros subadquirentes, es el artículo 1295 CC, y en concreto su párrafo segundo, que dispone que no tendrá lugar la rescisión “*cuando las cosas, objeto del contrato, se hallaren legalmente en poder de tercera personas que no hubiesen procedido de mala fe*”.

Como se ve, el elemento de ponderación en torno al cual gira la decisión legal es la buena o mala fe de los subadquirentes: si estos son de mala fe, la rescisión les alcanza; pero si no lo son, quedan protegidos, y el demandante vendrá protegido únicamente por vía indemnizatoria (cfr. párrafo tercero del mismo artículo 1295 CC).

Comprender el alcance de esta regla resulta esencial a los efectos del presente estudio. En línea de principio, los terceros subadquirentes son *inmunes* a la rescisión, *a menos que haya buenas razones para invertir esta regla*, buenas razones que

el Legislador concreta en la *mala fe* de los subadquirentes. En otras palabras: los subadquirentes no necesitan una *regla especial de protección en el tráfico frente a las consecuencias de la rescisión*. Esto explica una regla como la del artículo 37 LH, que es perfecto complemento y traducción, en sede registral, del artículo 1295 CC en lo que ahora nos interesa³⁴.

Como sabemos, el artículo 37 LH dispone que “las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra *tercero que haya inscrito* los títulos de sus respectivos derechos *conforme a lo prevenido en esta Ley*” (la cursiva es añadida). Las acciones rescisorias (y también las revocatorias y resolutorias, pero ahora nos centraremos sólo en las rescisorias) son, en principio y salvo las lógicas excepciones prevista en el mismo art. 37 LH, acciones que por su propia naturaleza no afectan a terceros subadquirentes. Por tanto, no se trata de que el subadquirente *necesite* inscribir para obtener del Registro unos efectos *ofensivos* que el Derecho material no le da (como sucede cuando la adquisición es *a non domino* —art. 34 LH—), sino todo lo contrario: le conviene inscribir para obtener unos efectos *defensivos* frente a las consecuencias restitutorias de la rescisión. Y para ello, ha de impedir que el beneficiado por la restitución obtenga *ofensivamente* del Registro lo que de otro modo el Derecho no le da (una protección definitiva con su inscripción). Y lo impide inscribiendo ese subadquirente su título “*conforme a lo prevenido en esta Ley*”, es decir, inscribiendo de tal modo que no haya fundamento para que las consecuencias rescisorias pudieran extenderse frente a él, por quedar claro que es un subadquirente *de buena fe* (art. 1295-2º CC *sensu contrario*)³⁵.

El tercero subadquirente seguirá siendo inmune a las consecuencias restitutorias mientras el beneficiado de restitución no obtenga una inscripción a su favor con efectos *ofensivos*. Por tanto, hasta ese momento el subadquirente que reúne los requisitos del artículo 1295-2º CC, ha de tener la posibilidad de hacer valer eficazmente la inmunidad de su adquisición ante las consecuencias rescisorias, *independientemente de que se haya o no anotado la demanda que ponga de manifiesto el carácter litigioso del inmueble*.

Por tanto, se comprenderá que la situación del subadquirente que inscriba su adquisición en el Registro, no girará en torno a una idea pura de prioridad registral (como si lo determinante fuese que la inscripción sea anterior o posterior a la anotación), sino a si ese subadquirente es o no de *mala fe*, y por tanto, a si al tiempo de su adquisición podía o no conocer que causaba un perjuicio al interés del demandante. No se trata de inscribir *antes* de que se anote la demanda, sino a *adquirir* antes de poder conocer que el bien era litigioso.

III. LOS EFECTOS CANCELATORIOS DE LA ANOTACIÓN DE DEMANDA SOBRE LOS ASIENTOS POSTERIORES. PROPUESTA INTERPRETATIVA DEL ARTÍCULO 198 RH DESDE LAS REGLAS DE LA RESCISIÓN CONTRACTUAL

III. 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Descartada la aplicación del artículo 70 LH a las anotaciones de demanda³⁶, encontramos en el Reglamento Hipotecario, concretamente en su artículo 198,

la regulación de las consecuencias que la estimación de la demanda anotada, desplegará sobre los asientos posteriores a la anotación misma. Supone así este precepto reglamentario la explicitación en sede registral de la protección que el Ordenamiento Jurídico ofrece al demandante, ínterin se resuelve judicialmente su pretensión.

El tenor literal de este artículo 198 RH es el siguiente:

“Tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en ésta.

La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante, no sólo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscribe, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación.

La anotación de demanda se cancelará en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, y al margen de la anotación se pondrá la oportuna nota de referencia.

Cuando los asientos posteriores hubieren sido practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación de demanda, para cancelarlos será preciso que, en ejecución de la sentencia, el demandante pida la cancelación de tales asientos, y el Juez podrá decretarla, previa citación de los titulares de los mismos, conforme a los artículos 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si dichos titulares no se opusieren a la pretensión del ejecutante, en un plazo de treinta días. Cuando hicieren constar en el Juzgado su oposición, se seguirá el juicio por los trámites de los incidentes, y no se cancelará la anotación de demanda en tanto no recaiga resolución judicial firme”

III.2. LOS EFECTOS DE LA ANOTACIÓN DE DEMANDA SOBRE LOS ASIENTOS POSTERIORES A ELLA

III.2.A. *Nuestra propuesta interpretativa: la explicación del artículo 198 RH desde las reglas de la rescisión contractual*

III.2.A.a) El segundo párrafo del artículo 198 RH

Después de que, a modo de regla general y de partida, el primer párrafo del artículo 198 RH disponga que la sentencia estimatoria de la demanda anotada será la que habrá de indicar las cancelaciones procedentes, el segundo párrafo del mismo precepto nos ofrece una regla *especial*, que se separa de esa regla general: *La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante (...) para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscribe, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación.*

En nuestra opinión, lo dispuesto en este párrafo segundo del art. 198 RH es una perfecta traducción de las reglas de la rescisión contractual a términos registrales.

Siendo rescindibles los negocios otorgados por el demandado una vez el bien debe considerarse litigioso, es con respecto a una hipotética cadena de trans-

misión posterior donde el demandante necesita protección, expandiendo sobre los eslabones posteriores la rescindibilidad originaria del negocio otorgado por el demandado. Y como hemos visto, el artículo 1295 CC es el que cumple un papel fundamental en este punto, empleando la buena / mala fe como factor determinante.

Es en este marco en el que la anotación de demanda cumple su función: la anotación elimina la buena fe a que se refiere el artículo 1295-2º CC, al extender sobre el subadquirente una consecuencia negativa respecto de la que, de ordinario, hubiese sido inmune³⁷.

Aunque otra cosa pudiera parecer, la solución cancelatoria que se presenta en el artículo 198-2º RH no es por el juego de la prioridad registral. La cancelación del asiento posterior no procede porque sea *posterior* a la anotación, sino porque es causado por un título de fecha *posterior* a la anotación y, a la vez, no deriva de un asiento que goce de prelación sobre la anotación misma. Para comprender esto, debemos tener clara una idea que ha sido expuesta más arriba en este trabajo: el artículo 1295 *extiende* la consecuencia rescisoria que es predictable *ex art. 1291.4º CC* del negocio otorgado por el demandado, a negocios posteriores en la cadena de transmisión del bien; en otro caso, el artículo 1295 CC no resulta de aplicación, aunque el negocio otorgado por un subadquirente ulterior sea de fecha posterior a la demanda, o a su anotación. Pensemos, por ejemplo, en el caso de una enajenación realizada por el demandado, pero siendo esa enajenación de fecha anterior a la demanda, y que el adquirente de esa enajenación, a su vez, realice una disposición ulterior en fecha *posterior* a la demanda: esta última enajenación, aunque sea de fecha posterior a la demanda, nunca será rescindible, porque la enajenación realizada por el (a la postre) demandado tampoco podría serlo.

Por tanto, vemos que habrá inscripciones posteriores a la anotación de demanda, que traigan causa de títulos de fecha también posterior a la de la anotación, a las que les puede afectar *ex art. 1295 CC* la rescindibilidad originaria de la disposición realizada por el demandado (art. 1291.4º CC); pero habrá otras a las que no. Para las primeras, está justificada la cancelación automática, pero no para las segundas.

Pues bien, el segundo párrafo del art. 198 RH se ajusta perfectamente al esquema explicativo anterior:

— Para los primeros (títulos de fecha posterior a la demanda a los que les afecta la restitución por rescisión *ex art. 1295 CC*), procede la cancelación en cuanto estos asientos sean contradictorios o limitativos del derecho que se inscriba como consecuencia de la estimación de la demanda.

— Para los segundos (títulos de fecha posterior a la demanda a los que no les afecta la restitución por rescisión *ex art. 1295 CC*) la solución ha de ser distinta por cuanto estos asientos se derivan de otros “que [gozan] de prelación³⁸ sobre el de la misma anotación”. En un juego normal del trácto sucesivo en sentido material³⁹, el asiento del subadquirente se derivaría de un asiento anterior que publica una transmisión que no es rescindible, luego los asientos posteriores que derivan de él tampoco lo pueden ser por efecto del art. 1295 CC. En este sentido, el asiento del subadquirente deriva de un asiento que goza de prelación sobre la anotación a decir del art. 198-2º RH in fine, y por tanto, no debe ser cancelado.

Con seguridad, para proceder a las cancelaciones correspondientes, el procedimiento registral resulta adecuado, sin necesidad de que la sentencia ordene

concretamente qué asientos posteriores a la anotación procede cancelar (que es lo que hubiese exigido la regla general del primer párrafo del artículo 198 RH). En nuestra propuesta interpretativa, el art. 198-2º RH puede entenderse como un supuesto que contempla la aplicación inmediata de las reglas de la rescisión contractual por el Registrador de la Propiedad.

III.2.A.b) Negación de efecto *retroactivo* de la inscripción a la anotación

La propuesta interpretativa que aquí se presenta de los efectos de la anotación desde las reglas de la rescisión contractual, hacen innecesario el recurso, tan reiterado en la jurisprudencia, a la idea de retroactividad de la inscripción a la anotación para explicar la cancelación de los asientos posteriores a la anotación.

La rescisión, como supuesto de ineffectuación, opera *ipso iure*, y supone que el inmueble continúa al alcance del demandante aun cuando ya no esté en el patrimonio del demandado. La rescisión no se produce cuando, y sólo si, la demanda es estimada: la rescisión se produce desde el mismo momento en que el bien es objeto de disposición por el demandado en los términos del artículo 1291.4º CC; rescisión que se traduce en una suerte de *inoponibilidad* de la enajenación en favor del demandante (y sólo en favor de él), sin ningún retroceso posesorio (*vid. supra*). Este efecto se produce desde el momento mismo de la enajenación. No se trata, por tanto, de que la estimación de la demanda *deje ineffectuadas retroactivamente* las enajenaciones realizadas para así proteger el interés del demandante, sino de todo lo contrario: la rescisión se produce en el momento mismo de la enajenación, y para el caso de que la demanda sea *desestimada*, la rescisión dejará de ser operativa, porque ya es inútil (de nada vale poner el bien al alcance del demandante).

III.2.A c) El cuarto párrafo del artículo 198 RH

El cuarto párrafo del artículo 198 RH es el que plantea mayores problemas interpretativos. Contempla un grupo de supuestos, para el que no se considera adecuado remitir al procedimiento registral las cancelaciones de los asientos posteriores a la anotación de demanda. No sólo eso: permite un debate judicial en el que puede discutirse la procedencia de las cancelaciones de los asientos posteriores, pero sin que se ofrezcan criterios decisarios al Juez que conozca del asunto. Esto ha generado lógicos problemas interpretativos, que en nuestra opinión desaparecen si consideramos que este párrafo cuarto es, al igual que el párrafo segundo, traducción registral de las reglas de la rescisión contractual.

En efecto, el artículo 198-4º RH no ofrece ningún criterio para determinar qué asientos, posteriores a la anotación pero causados por títulos anteriores a ésta, han de mantenerse y cuáles por el contrario han de cancelarse. Pero no lo ofrece porque no tiene por qué hacerlo: son las reglas de la rescisión contractual las que los determinan. La actuación judicial prevista en el repetido cuarto párrafo del artículo 198 RH no es decisoria, sino puramente *formal-garantista de los intereses del tercero*: mientras no se inscriba la sentencia estimatoria, el tercero inscrito después de la anotación pero con título de fecha anterior, es susceptible

aún de protección *ex art. 37 LH*. Lo que permite el art. 198-4º RH es hacer viable esa protección, con respeto a la tutela judicial efectiva y a la salvaguarda judicial de los asientos *ex art. 1 LH*⁴⁰: si el tercero, aun habiendo sido citado, no formula oposición, la cancelación procederá; pero en el caso contrario, esto es, si contesta a la citación formulando oposición con base simplemente en que su título es de fecha *anterior*, sencillamente *la cancelación no procederá*⁴¹. Desde el punto de vista del derecho material, los títulos otorgados en fecha anterior a la anotación son inmunes a las consecuencias rescisorias, porque en línea de principio el adquirente no puede ser de mala fe en el sentido del artículo 1295-2º CC⁴². Como hace ya muchos años puso de manifiesto el Tribunal Supremo en Sentencia de 18 de febrero de 1954, “la anotación preventiva de una demanda no constituye (...) sino solamente una garantía registral de la situación jurídica existente al ser registrada, por lo que, según tiene declarado una jurisprudencia reiterada, (...) no produce efecto contra los terceros cuyo derecho sea anterior a la anotación, aunque no hayan sido registrados antes de ella” (cdo. cuarto). Más recientemente, y en esta misma línea, las SS de la AP de Castellón de 31 de julio de 2000 (núm. 410/2000) y de la AP de Las Palmas de 10 de enero de 2003 (núm. 71/2003) (con cita de otra previa, de la misma Audiencia, de 10 de abril de 2002).

III.2.B. Análisis crítico de la propuesta de diferenciar las consecuencias cancelatorias con base en la naturaleza real o personal de la acción ejercitada en la demanda

Desde la primera Ley Hipotecaria de 1861, el artículo 42.1º de este texto legal siempre ha permitido pedir anotación preventiva al que “demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real”. Indudablemente, la formulación legal transcrita comprende la anotación de demandas en que se ejercitan acciones *reales*, y en su literalidad sólo parece comprender esa posibilidad⁴³. Sin embargo, desde época temprana de nuestra legislación hipotecaria moderna, se ha cuestionado si cabe pedir anotación de demanda de pretensiones de carácter personal *con vocación a causar mutaciones jurídico reales* en caso de ser estimadas, como puedan ser, por ejemplo, acciones en que se exige la elevación a escritura pública de una compraventa (con fundamento en el artículo 1279 CC; cfr. también arts. 609 y 1462 CC), acciones de resolución por incumplimiento (con fundamento en el art. 1124 CC), o acciones en las que se pide la declaración de nulidad de un contrato. Aunque en tempranas Resoluciones de la entonces DGRN se negaría tal posibilidad⁴⁴, lo cierto es que la doctrina hipotecaria pronto reaccionó en un sentido muy distinto⁴⁵, y a día de hoy, es doctrina más que consolidada que también podrá pedir anotación de demanda el que ejercente una acción personal con vocación a causar una mutación jurídico real⁴⁶. Se trata este, por tanto, de un aspecto sujeto a la calificación registral al amparo del artículo 100 RH⁴⁷, de modo que es preciso que el Registrador pueda examinar el contenido de la demanda para poder determinar si la anotación solicitada lo es por alguna pretensión susceptible de causarla⁴⁸, motivo por el cual la DGRN / DGSJyFP exige que el mandamiento en que se pide la práctica de la anotación sea lo suficientemente detallado⁴⁹.

Una vez admitido que son anotables no sólo las demandas en que se ejerciten acciones reales, sino también personales que tengan vocación jurídico-real, un sector de la doctrina ha intentado explicar los distintos efectos cancelatorios que la anotación tiene sobre los asientos posteriores a ella, desde la distinta naturaleza, personal o real, de la acción ejercitada.

En la base de esta explicación, está de forma más o menos explícita un intento de encontrar paralelismos entre nuestra anotación de demanda, y figuras del derecho registral alemán como el “asiento de contradicción” y la “anotación preventiva” o “prenotación”. Como vamos a ver más abajo, pero conviene adelantar en este momento, en este intento interpretativo nuestra anotación de demanda de una acción *real* se asemejaría en cuanto a sus efectos al “asiento de contradicción alemán”, mientras que la anotación de demanda de acción *personal* se asemejaría a la “anotación preventiva” o “prenotación” alemanas.

Entre los autores que pretenden derivar un distinto alcance cancelatorio de la anotación de demanda, distinguiendo según la naturaleza personal o real de la acción ejercitada, podemos mencionar a LACRUZ⁵⁰, COSSÍO Y CORRAL⁵¹, y PEÑA⁵².

Sin duda, la distinción propuesta resulta sugerente, y la existencia en el Derecho alemán de figuras con las que aparentemente existe correspondencia, parecen abonar esta solución⁵³. Sin embargo, y a pesar de la indiscutible autoridad de los autores que la han defendido, creemos que encuentra serias dificultades para poder aceptarse.

Cuando doctrinal y jurisprudencialmente se llegó a la conclusión, hoy indiscutida, de que no son sólo anotables las demandas en que se ejercitan acciones reales sino también las personales con trascendencia real ulterior, ello no supuso verdaderamente una *ampliación* del ámbito objetivo de las anotaciones de demanda, sino una delimitación completa y acabada del ámbito que siempre debió reconocerse. Al mencionar el art. 42.1º LH únicamente las demandas de propiedad y de constitución, declaración, modificación o extinción de derechos reales, ello no se hace con la finalidad de excluir la anotabilidad de cualquier otra acción que no quepa en su estricta literalidad, sino seguramente con la finalidad de excluir las anotaciones de demanda cuya estimación sea registralmente intrascendente⁵⁴, como sucede, por ejemplo, con las acciones de reclamación de cantidad⁵⁵, cuando se pretenden una declaración judicial de solidaridad pasiva en una relación obligatoria⁵⁶, cuando se pide la nulidad de un acuerdo societario en el que se autoriza al administrador a vencer todos los activos de la sociedad⁵⁷, cuando se exige la realización de obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad y salubridad de un terreno⁵⁸, o cuando se exige proporcionar al demandante unos planos de una construcción futura⁵⁹, o cuando se exige la efectividad de una prohibición de disponer sin trascendencia jurídico real ex art. 26 LH⁶⁰. Pero no, sin duda, con la intención de excluir la anotabilidad de una demanda en que se ejercita una acción de nulidad / anulación de un título inscrito, o de una demanda en que se pide la demolición de una construcción extralimitada⁶¹, o se exige la elevación a escritura pública de un contrato (cfr. art. 1462 CC)⁶². No debemos dejar de lado en este punto que la única vez en que se propuso verdaderamente introducir *lege latae* la explícita posibilidad de anotar demandas de acciones personales modificando al efecto el art. 42.1º LH, ello fue descartado *por innecesario*⁶³.

Intentar extraer unas distintas consecuencias y efectos de las anotaciones de demandas, según en éstas se ejercite una acción real o personal, es pretender dar valor a una distinción que está perfectamente diluida, y es por completo irrelevante, en nuestra legislación hipotecaria.

Por otro lado, intentar explicar la solución cancelatoria del art. 198-4º RH en función de esa misma distinción, llevaría a afirmar que si la acción es personal, la anotación no podrá conllevar efectos cancelatorios sobre los asientos posteriores causados por títulos de fecha anterior, mientras que sí los tendría si la acción es real.

Esta tesis tendría el mérito de intentar ofrecer un criterio de decisión de las consecuencias cancelatorias / no cancelatorias de los asientos posteriores a la anotación. Sin embargo, creemos que encuentra dos inconvenientes:

— En términos de “política regulatoria”, hace innecesaria la intervención del Juez a la hora de decidir esas consecuencias cancelatorias: el procedimiento registral sería suficiente a estos efectos, considerando que el Registrador de la Propiedad tiene cabal conocimiento de la naturaleza personal o real de la acción ejercitada con la demanda anotada, pues como reiteradamente ha sostenido la DGRN / DGSJyFP, el mandamiento en que se pida la anotación debe contener todos los extremos que permitan una adecuada calificación registral, entre los que se encuentra la exigencia de que se “detalle suficientemente el contenido de la demanda” (cfr. RDGRN de 8 de noviembre de 2013). Por ello, el Registrador podría deducir directamente las correspondientes consecuencias cancelatorias con la misma seguridad, y en cierto modo con el mismo automatismo, que el previsto en el segundo párrafo de este artículo 198 RH. Sin embargo, el párrafo cuarto del citado precepto reglamentario *exige* la intervención judicial, y este dato no puede ser pasado por alto.

— En los casos en que la acción ejercitada con la demanda anotada fuese real, la tesis aquí cuestionada estaría dando a la anotación un valor similar a la de una especie de “preinscripción”, o quizás más: un valor similar al que habría de tener (si existiera) una “inscripción sometida a condición suspensiva”, siendo el hecho condicional la estimación de la demanda). Pues bien, no sólo no parece verosímil que esto sea así y no haya sido explicitado por el Legislador, sino que además, se parte implícitamente de que la anotación “guardaría” para la eventual estimación de la demanda los efectos del artículo 34 LH, cuyos efectos retroactivos justificarían la cancelación de los asientos intermedios; y esto a lo sumo podría tener sentido en algunos casos, pero no en otros, en los que no es posible por la propia naturaleza de las cosas, que el demandante reúna los requisitos del artículo 34 LH, concretamente los de haber derivado el derecho que ejercita de un previo titular registral, o el de la adquisición de ese mismo derecho a título oneroso. Pensemos en una acción declarativa del domino en la que se quiere hacer valer la usucapión del dominio o de un derecho real limitado, o en el caso de una acción negatoria en la que se pide la declaración de extinción de un derecho real limitado por usucapión liberatoria, o por su no uso (cfr. art. 546.2º CC). Cuestión distinta, claro está, es que la inscripción que definitivamente obtenga el demandante victorioso sea tributaria *ella misma* de los efectos de la fe pública registral; pero nunca podría *recibirlos de (ni desde)* la anotación: si se niega que el asiento que finalmente se practique como consecuencia de la estimación de la demanda implique *conversión* de la

anotación, porque se admite que la anotación de *demand* lo es de algo distinto de *derecho eventual y posteriormente inscribible*, no es coherente sostener a la vez que el demandante obtiene los efectos de la fe pública desde la fecha de la anotación⁶⁴.

Como adelantamos al inicio de este epígrafe, la distinción de los efectos cancelatorios de la anotación de demanda según la naturaleza real o personal de la acción ejercitada, probablemente tiene su origen en un intento de importar al Derecho español las figuras alemanas del “asiento de contradicción” y de la “anotación preventiva”. En el Derecho alemán el *asiento de contradicción* es el medio que el Derecho pone a disposición del verdadero titular (extrarregional) de un derecho real, para impedir la aparición de un tercero de buena fe ínterin aquél consigue la inscripción definitiva a su favor y corregir así el Registro. En esto se distinguiría el asiento de contradicción y la anotación preventiva, pues ésta “asegura el cumplimiento de una pretensión jurídico obligacional a la modificación de un derecho”⁶⁵. De este modo, el asiento de contradicción “elimina la apariencia de derecho que puede servir de fundamento de una adquisición de buena fe”⁶⁶, dejando sin efecto respecto de la inscripción contradicha el principio de fe pública⁶⁷. Sin embargo, las anotaciones preventivas tienen por objeto relaciones jurídicas obligatorias con el fin de facilitar al acreedor una más amplia protección, reforzando su posición de acreedor; y a esto es a lo que se contraen sus efectos: a ampliar el radio de acción de los efectos del derecho personal, sin darle eficacia jurídico real⁶⁸; de ahí que la anotación sólo suponga la ineficacia de los actos *posteriores* a la anotación (cfr. el vigente § 883.2 BGB), pero no de los anteriores, pues la anotación no pone de manifiesto una eventual y actual inexactitud registral, sino que anuncia una futura modificación jurídico real: no rectifica nada.

Así las cosas en el Derecho alemán, resulta tentadora la importación de este modelo a nuestro Derecho, para intentar dar una justificación a lo dispuesto en el art. 198-4º RH: la anotación de demanda de una acción real cumpliría una función similar al asiento de contradicción del Derecho alemán, y ello justificaría la prioridad del derecho del demandante victorioso sobre todos los titulares de asientos posteriores a la anotación, aunque tales asientos vengan causados por títulos de fecha anterior. En cambio, si la anotación de demanda lo es de una acción *personal*, ésta sería equivalente a la anotación preventiva del Derecho alemán, y por tanto no tendría fuerza cancelatoria sobre los asientos posteriores a la anotación causados por títulos de fecha *anterior* a ésta.

Pero esta forma de razonar pierde de vista una idea que no puede pasarse por alto: nuestra anotación preventiva de demanda es *siempre* una medida judicial, en la que está en juego la eficacia de la sentencia estimatoria que en su caso de dicte, y la oponibilidad de sus efectos en el tráfico más allá de los litigantes. Nada de esto hay en el Derecho alemán: el asiento de contradicción no tiene por qué ser consecuencia de una medida judicialmente adoptada, y aún más: la anotación preventiva, aunque puede ser judicialmente adoptada, de ordinario es en el Derecho alemán producto de la autonomía privada en el marco de un juego normal del tráfico. El asiento de contradicción alemán “sirve para asegurar un derecho” por el cual se pide la rectificación registral⁶⁹; nuestra anotación de demanda sirve para asegurar las resultas de un procedimiento judicial y no tanto del derecho que en él se ejercita (aunque esto último acaba siendo consecuencia de lo primero), facilitando su oponibilidad a terceros *siempre dentro de las reglas que disciplinan*

los efectos de la sentencia más allá de los litigantes (reglas que, por tanto e indirectamente, determinan la protección del derecho del demandante, aunque esto no sea el objeto de la anotación de demanda): como ha señalado CORTÉS DOMÍNGUEZ, el poder jurídico de obtener una medida cautelar como pueda serlo la anotación de demanda “es una forma de acción, una acción pura, que no es accesoria de ningún derecho material”⁷⁰.

III.2.C) Análisis crítico de la propuesta de diferenciar las consecuencias cancelatorias con base en la extensión subjetiva de los efectos de cosa juzgada

Tal vez el principal exponente de esta tesis haya sido CANO TELLO. Este autor explica la distinción trazada en el artículo 198-4º RH desde una idea central: las defensas en un procedimiento no decaen porque la sentencia sea firme, sino todo lo contrario: las resoluciones judiciales son firmes *porque* precluye toda posibilidad de defensa. Esto exige. Por ello, apunta el autor, “los pronunciamientos del fallo únicamente se volverán definitivos frente a los que han hecho valer su defensa o pudiendo, y estando obligados, no hicieron uso de ella: no podrá alegar indefensión el que, pudiendo y debiendo, no quiere combatir”⁷¹. En este punto, la anotación preventiva de demanda cumple un papel fundamental: su fecha determina, en relación con la fecha del título inscrito después, la posición procesal del titular: cuando la fecha del título inscrito después de la anotación, es también posterior a la anotación misma, ello significa que la gestión procesal del interés que hasta ese momento haya hecho el demandado (anterior titular) vincula al adquirente, por bien que éste, desde el momento de la adquisición, podrá intervenir en el procedimiento: si el adquirente (posterior a la anotación) interviene, la sentencia le será oponible en cuanto ha sido parte del procedimiento; pero si el adquirente no interviene en el procedimiento que conoce al tiempo de su adquisición precisamente por la anotación, no tiene sentido que más tarde, si la sentencia anotada es estimada, en ejecución de sentencia se le dé la oportunidad de ejercitar una defensa que, en su momento, no quiso hacer efectiva. En cambio, si la fecha del título inscrito después que la anotación es *anterior* a la fecha de la anotación, las cosas no pueden funcionar de la misma manera: la cancelación no puede ser automática, pues como titular del derecho (extrarregistralmente hasta el momento de la inscripción) a él le correspondía originalmente la legitimación pasiva, de modo que sólo puede quedar vinculado por las defensas usadas / dejadas de usar por el demandado desde que pueda decirse que consiente la actuación procesal del demandado, lo que exige naturalmente el conocimiento del pleito, conocimiento que debe entenderse que se produce a partir de la práctica de la anotación de demanda. Por ello, el actual titular registral no puede quedar vinculado en estos casos por la gestión procesal que el demandado haya podido realizar antes de que aquél conociera la existencia del pleito, vale decir, antes de la anotación de demanda; en este sentido, CANO TELLO encuentra la explicación al art. 198-4º RH: la cancelación no puede ser automática, porque el actual titular registral tiene aún vivos los medios de defensa posibles de los momentos procesales previos a la anotación, pues en relación con ellos no queda vinculado por la gestión procesal que haya realizado el demandado⁷².

La tesis de CANO parece estar presente en la RDGRN de 24 de octubre de 1997, que explica el efecto de la anotación preventiva de demanda sobre los adquirentes posteriores por el efecto vinculante de la sentencia que aquélla provoca sobre estos.

Esta explicación de la cuestión resulta de gran interés, y como puede deducirse de lo explicado hasta aquí, compartimos en gran medida su planteamiento. Además, tiene la virtud de abandonar cualquier relevancia de la naturaleza real o personal de la acción ejercitada con la demanda anotada.

Sin embargo, no creemos que el incidente procesal al que se remite el artículo 198 RH sea el apropiado para reproducir los estadios procesales que no puedan entenderse vinculantes para el adquirente posterior, y además, ya contamos en el Código Civil con las reglas de la rescisión contractual, que son las que desde las ideas de buena o mala fe determinan la posición jurídica de los subadquirentes frente a las consecuencias restitutorias de la rescisión en estos casos, desde unos esquemas mucho más sencillos que los que plantea CANO TELLO en su, por otra parte, muy interesante tesis.

IV. APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 198 RH CUANDO EL PLEITO FINALIZA MEDIANTE TRANSACCIÓN JUDICIAL. ANÁLISIS CRÍTICO

Conviene detenerse en la cuestión relativa a la aplicabilidad del artículo 198 RH cuando la acción judicial, que ha sido anotada preventivamente, termina no con una sentencia, sino con una transacción, que es la que pone fin al pleito.

En las ocasiones en las que los tribunales han tenido que afrontar esta cuestión, la respuesta ha sido favorable a la aplicación del art. 198 RH en estos casos. En este sentido, puede citarse la STS de 31 de octubre de 2011 (núm. 737/2011), que dio por buena la tesis sostenida al respecto en la SAP de Murcia de 21 de diciembre de 2007 (núm. 399/2007) —la citada STS de 2011 dio respuesta a un recurso de casación planteado precisamente contra la SAP de Murcia citada—. La clave interpretativa que ofrecen estas resoluciones gira en torno al artículo 1816 CC, el cual dispone que “la transacción tiene para las partes la autoridad de cosa juzgada; pero no procederá la vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial”. Sobre esta base, la Audiencia Provincial sostuvo que “se ha de considerar que lo dispuesto en el art. 198.1 del Reglamento Hipotecario alcanza no solamente a la sentencia en el sentido estricto, sino a la solución del pleito al que la anotación responde, sea esta la forma que sea (...) siempre que quede determinada con carácter definitivo la cuestión litigiosa de la cual la anotación trae causa” (fundamento de derecho segundo). Como adelantamos, esta interpretación es avalada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 31 de octubre de 2011, en la que puede leerse: “la transacción, homologada judicialmente, posee iguales efectos que la sentencia firme referida en el artículo 198.1 del Reglamento Hipotecario; en verdad, al ser la transacción un sustitutivo de la sentencia es lógico que produzca entre los interesados la resulta de cosa juzgada”.

En nuestra opinión, y sin perder de vista la importancia que estos precedentes jurisprudenciales suponen para interpretar el alcance del art. 198 RH, sin embargo creemos que hay razones para concluir en un sentido radicalmente opuesto.

La transacción, incluso la transacción judicialmente homologada, no es más que un negocio jurídico privado, el cual, si bien y a semejanza de la sentencia pone fin a una controversia, no hace por ello a ambas, transacción y sentencia, equiparables. Aunque el art. 1816 dispone que la transacción tenga autoridad “de cosa juzgada”, la doctrina está conforme con admitir que esto no es más que una forma de expresar el carácter vinculante del contrato de transacción, por bien que su particular causa (poner fin a una controversia) impida judicializarla a la postre; pero ello es consecuencia natural de su causa (fin justificador del contrato), y con ello, del efecto vinculante de todo contrato (cfr. art. 1091 CC), porque eso sería igual que celebrar un contrato cualquiera y luego plantear judicialmente que no se quieren sus efectos sin justificar esto último en una causa admisible (arg. art. 1817 CC). Cuando el artículo 1816 se refiere a la autoridad de cosa juzgada, ello no es más que una expresión “metafórica”⁷³, o un “arcaísmo semántico”⁷⁴ con el que se expresa, para este tipo particular de contrato, la fuerza vinculante de todo contrato⁷⁵.

Por ello, intentar trasladar los efectos de la anotación de demanda al acuerdo transaccional, sobre la base de que éste tiene efectos de cosa juzgada como lo hubiera tenido la sentencia, es un error de perspectiva. El resultado de la transacción sobre la situación jurídico real de la finca registral a que afecta la anotación, no es consecuencia de la demanda anotada, demanda que en términos lógicos no se puede considerar estimada ni total ni parcialmente, ni aun en el caso de transacción homologada judicialmente. No hay términos, por tanto, para aplicar en estos casos el art. 198 RH.

V. BREVE EXCURSUS FINAL: EL PAPEL DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA EN LAS HIPÓTESIS DE DOBLE VENTA INMOBILIARIA (ART. 1473 CC)

Una vez analizada la naturaleza de la anotación preventiva de demanda, y cuáles son su objeto y su efecto general, parece fácil concluir que esta anotación no es equiparable a la *inscripción* a que se refiere el artículo 1473 CC como criterio preferente de solución de conflicto en la doble venta inmobiliaria, ni aun en el caso en que la demanda sea finalmente estimada.

Supongamos el siguiente caso: A vende a B una finca en documento privado. Posteriormente, A vende la misma finca a C en documento público, pero aún no se lleva a inscripción. B exige a A la elevación a escritura pública de su venta, a lo que el vendedor A se opone. Por tal motivo, B demanda a A con fundamento en el artículo 1279, y solicita anotación preventa de su demanda, que se practica. Posteriormente, C presenta a inscripción, y logra inscribir, su título de compra. Finalmente, la demanda de B es estimada.

Si entendemos que con la anotación accede al Registro, aunque sea transitoriamente, el derecho de B, o admitimos un franco efecto retroactivo de la estimación de la demanda a la fecha de su anotación, coherentemente habríamos de admitir que, en esta hipótesis de doble venta, B habría de ser preferido a C, con fundamento en el segundo párrafo del artículo 1473 CC.

En nuestra opinión, y por todo lo explicado, esta solución debiera descartarse. El doble comprador que ha de ser preferido es C, sin perjuicio, claro está, de la responsabilidad personal de A frente a B; y sin perjuicio, también claro está, de que C fuese de mala fe ya al tiempo de contratar, lo que habría que discutir en el correspondiente proceso declarativo.

En la Jurisprudencia, y en el sentido que consideramos acertado, puede verse el AAP de Navarra de 20 de enero de 1994.

VI. ÍNDICE DE SENTENCIAS Y RESOLUCIONES CITADAS

1) TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 18 de febrero de 1954 (núm. 959/1954)
- STS de 18 de febrero de 1985
- STS de 18 de noviembre de 1993 (núm. 1098/1993)
- STS de 21 de abril de 2005 (núm. 267/2005)
- STS de 12 de diciembre de 2007 (núm. 1347/2007)
- STS de 22 de septiembre de 2008 (núm. 828/2008)
- STS de 31 de octubre de 2011 (núm. 737/2011)

2) AUDIENCIAS PROVINCIALES (SENTENCIAS Y AUTOS)

- AAP de Navarra de 20 de enero de 1994.
- SAP de Castellón de 31 de julio de 2000 (núm. 410/2000)
- AAP de Barcelona de 21 de noviembre de 2002.
- SAP de Las Palmas de 10 de enero de 2003 (núm. 71/2003)
- AAP de Barcelona de 10 de febrero de 2004 (núm. 18/2004).
- AAP A Coruña de 12 de noviembre de 2004.
- AAP de Barcelona, de 1 de junio de 2005 (núm. 115/2005)
- AAP de Madrid de 11 de mayo de 2007 (núm. 304/2007)
- SAP de Murcia de 21 de diciembre de 2007 (núm. 399/2007)
- AAP de Madrid de 22 de noviembre de 2012 (núm. 737/2012).

3) DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO / DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

- Resolución de 22 de octubre de 1906
- Resolución de 4 de julio de 1919
- Resolución de 24 de junio de 1991
- Resolución de 3 de julio de 1993
- Resolución de 26 de mayo de 1997
- Resolución de 24 de octubre de 1997
- Resolución de 5 de febrero de 2000
- Resolución de 19 de abril de 2000
- Resolución de 31 de mayo de 2001
- Resolución de 28 de abril de 2002
- Resolución de 2 de octubre de 2002
- Resolución de 5 de marzo de 2004
- Resolución de 17 de marzo de 2008

- Resolución de 22 de enero de 2011
- Resolución de 8 de noviembre de 2013
- Resolución de 1 de abril de 2015.
- Resolución de 2 de julio de 2020

VII. BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A. (2006). *Derecho Inmobiliario Registral*. Granada: Comares.

ANDRADES NAVARRO, A. (2021). La anotación preventiva de demanda, en VV. AA. *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*. Tm. II. Valencia: Tirant lo Blanch.

BARRACHINA Y PASTOR, F. (1910). *Derecho Hipotecario y Notarial*. Castellón: Establecimiento tipográfico de J. Armengot e Hijos.

CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B. (1983). *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. Vol. V. Pamplona: Aranzadi.

CANO TELLO, C. (1997). *Anotaciones judiciales de embargo y demanda*. Madrid: Marcial Pons-Centro de Estudios Registrales de Cataluña.

CANO TELLO, C. (2000). Comentario al artículo 42. En VV. AA., Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tm. VII, vol. 5º, *Artículos 42 a 103 de la Ley Hipotecaria*. Madrid: Revista de Derecho Privado.

CARRASCO PERERA, Á. (2021). Art. 1816. En VV. AA. *Comentarios al Código Civil*. Cizur Menor: Aranzadi-Thomson Reuters.

CORTÉS DOMÍNGUEZ, V; MORENO CATENA, V. (2015). *Derecho Procesal Civil. Parte General*. Valencia: Tirant lo Blanch.

COSSÍO Y CORRAL, A. de. (1986). *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Civitas.

DÍAZ MORENO, E. (1903). *Contestaciones a la parte de Legislación Hipotecaria*. Madrid: Establecimiento Tipográfico de Antonio Marzo.

FERNÁNDEZ ESTEVAN, E. (2021). La anotación preventiva. En VV. AA. Tratado de Derecho Civil. Tomo X, *La fe pública registral*. Madrid: Dykinson, 515-546.

GARCÍA GARCÍA, J. M. (2019). *Legislación hipotecaria y del crédito inmobiliario. Jurisprudencia y comentarios*. II Tomos. Madrid: Civitas-Thomson Reuters.

GARCÍA RUBIO, M. P. (2022). La rescisión de los contratos. En MORALES MORENO, A. M. (dir.); BLANCO MARTÍNEZ, E. V. (coord.). *Estudios de derecho de contratos*. Vol. I. Madrid: BOE.

GULLÓN BALLESTEROS, A. (1993). Art. 1816. En VV. AA. *Comentario del Código Civil*. Tm II. Madrid: Ministerio de Justicia. Tm. II.

LACRUZ BERDEJO, J. L.; SANCHO REBULLIDA, F de A. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Bosch, (reimp. 1991).

MANZANO SOLANO, A. (1994). Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios. Vol. II: *Procedimiento registral ordinario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España-Centro de Estudios Registrales.

MORELL Y TERRY, J. (1917). *Comentarios a la legislación hipotecaria*. Tm. III. Madrid: Hijos de Reus.

MORENO QUESADA, B. (1993). Comentario al Art. 1.291. En VV. AA. *Comentario del Código Civil*. Tm. II. Madrid: Ministerio de Justicia.

MORENO QUESADA, B. (1993). Comentario al Art. 1.295. En VV. AA. *Comentario del Código Civil*. Tm. II. Madrid: Ministerio de Justicia.

NUSSBAUM, A. (1929). *Tratado de Derecho Hipotecario alemán*. Madrid: Biblioteca de la Revista de Derecho Privado. Traducción a cargo de W. Roces.

ORDUÑA MORENO, F. J. (2016). Comentario al art. 1291. En VV. AA. *Código Civil comentado*. Vol. III. Cizur Menor: Aranzadi-Civitas.

PAU PEDRÓN, A. (2000). Comentario al artículo 70, en VV. AA., Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tm. VII, vol. 5º, *Artículos 42 a 103 de la Ley Hipotecaria*. Madrid: Revista de Derecho Privado.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos reales. Derecho Hipotecario*. Tm. II. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España-Centro de Estudios Registrales.

PUIG BRUTAU, J. (1988). Fundamentos de Derecho Civil. Tomo II, vol. I, *Doctrina general del contrato*. Barcelona: Bosch.

ROCA SASTRE, R. M.; MOLINA JUYOL, L. de. (1953). *Jurisprudencia registral*. Barcelona: Bosch.

ROCA SASTRE, R. M.; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1979). *Derecho Hipotecario*. Tm. III. Barcelona: Bosch. Se ha utilizado también la última edición de esta obra: ROCA SASTRE, R. M.; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.; BERNÀ I XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*. Tm. III. Barcelona: Bosch.

SANZ FERNÁNDEZ, Á. (1955). *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Tm. II. Madrid: Instituto Editorial Reus.

TAMAYO HAYA, S. (2016). Art. 1816. En VV. AA. *Código Civil comentado*. Tm. IV. Cizur Menor: Citivas-Thomson Reuters.

VV. AA. (1990). *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*. Tm. III. Leyes de 1944 y 1946. Madrid: Castalia-Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

WESTERMANN, H; WESTERMANN, H. P; GURSKY, K-H; EICKMANN, D. (1998). *Derechos reales*. Tm. II. Madrid: Fundación Cultural del Notariado (traducción a cargo de Ana Cañizares Laso, José María Miquel González, José Miguel Rodríguez Tapia y Bruno Rodríguez Rosado).

WOLFF, M. (1936). Tratado de Derecho Civil. Tm. III-1º, *Derecho de cosas. Posesión / Derecho Inmobiliario. Propiedad*. Barcelona: Bosch. Traducción de Blas Pérez González y José Alguer.

ZURILLA CARIÑANA, Mª Á. (2021). Comentario al artículo 1291. En VV. AA. *Comentarios al Código Civil*. Cizur Menor: Aranzadi.

NOTAS

¹ Habrá ocasiones en que el tráfico no genera los títulos inscribibles por causa imputable a alguno de los actores del tráfico (por ejemplo, el vendedor que se niega a otorgar escritura pública). Pero habrá otras ocasiones en las que tráfico no es incapaz de generarlos, porque el título inscribible no es un acto (en sentido amplio) de tráfico. Pensemos, por ejemplo, en la usucapión inmobiliaria, o en la accesión / extralimitación de construcciones, que exige una redefinición de los linderos de las fincas.

² Naturalmente, el que no puede obtener inscripción a su favor por causa imputable a él sólo (por ejemplo, porque no quiso la formalización en escritura pública, o porque no quiso inscribir —cfr. art. 196 RN—), de nada debe quejarse si el juego de las reglas del tráfico (entre las que, obviamente, están las registrales) le impide la satisfacción de su derecho *in natura*. En tales casos, la protección de su interés sólo podrá venir dada por reglas de responsabilidad, pero no por reglas de propiedad.

³ Por ello, se entenderá que, ya desde los primeros pasos de nuestra legislación hipotecaria se haya apuntado que la finalidad de la anotación preventiva de demanda sea evitar un doble desprecio, el judicial y el registral: el judicial, porque la anotación evita que la necesaria (y a veces excesiva) dilación en el tiempo de la resolución judicial permita que pueda aparecer un tercero adquirente protegido que impida la satisfacción *in natura* del derecho del demandante; y el registral, porque precisamente la anotación impide el normal rigor de los principios hipotecarios, a cuyo amparo puede aparecer ese tercero.

⁴ CORTÉS DOMÍNGUEZ, V. (2015). Las medidas cautelares. En CORTÉS DOMÍNGUEZ, V.; MORENO CATENA, V. *Derecho Procesal Civil. Parte General*. Valencia: Tirant lo Blanch, 439.

⁵ Como más adelante veremos, y a diferencia de lo que sucede con otras anotaciones preventivas admitidas en nuestra legislación hipotecaria, la estimación de la demanda anotada *no supone conversión de la anotación en inscripción*, pues no es posible establecer una equivalencia objetiva entre la anotación y la posterior inscripción, por bien que aquélla haya facilitado, e incluso posibilitado, esta última (cfr. art. 70 LH, no aplicable a las anotaciones preventivas de demanda).

⁶ Vid. POVEDA DÍAZ, J. (2000). Artículo 77. En VV. AA., Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tm. VII, vol. 5º, *Artículos 42 a 103 de la Ley Hipotecaria*. Madrid: Revista de Derecho Privado, 586.

⁷ PAU PEDRÓN, A. (2000). Comentario al artículo 70. En VV. AA., Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tm. VII, vol. 5º, *Artículos 42 a 103 de la Ley Hipotecaria*. Madrid: Revista de Derecho Privado, 468.

⁸ BARRACHINA Y PASTOR, F. (1910). *Derecho Hipotecario y Notarial*. Tm. II. Castellón: Establecimiento tipográfico de J. Armengot e Hijos, 38. Ver también MORELL Y TERRY, J. (1917). *Comentarios a la legislación hipotecaria*. Tm. III. Madrid: Hijos de Reus, 302.

⁹ Así, en la STS de 18 de noviembre de 1993 (núm. 1098/1993).

¹⁰ ROCA SASTRE, R. M.; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1979). *Derecho Hipotecario*. Tm. III. Barcelona: Bosch, 22. Las mismas ideas, también en la última edición de la obra, Tm. III, 9^a edición, 2008, 406.

¹¹ LACRUZ BERDEJO, J. L.; SANCHO REBULLIDA, F de A. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Bosch (reimp. 1991), 234.

¹² MANZANO SOLANO, A. (1994). Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios. Vol. II: *Procedimiento registral ordinario*. Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España-Centro de Estudios Registrales, 812. Este autor ha sostenido que para que se produzca la conversión de la anotación en inscripción, es preciso que el nuevo asiento “sea la misma sustancia hipotecaria contenida en el primero [la anotación preventiva], ya que lo único que cambia es el molde registral que la contenga”; y esto no es lo que sucede, a decir de MANZANO, en la anotación de demanda. “La inscripción del

derecho declarado en la sentencia [no] es una conversión de aquella [en referencia a la anotación de demanda], que solo publica la existencia del litigio" (*op. cit.*, 813).

¹³ GARCÍA GARCÍA, J. M. (2019). *Legislación hipotecaria y del crédito inmobiliario. Jurisprudencia y comentarios*. Tomo II. Madrid: Civitas-Thomson Reuters, 841.

¹⁴ (2000). Comentario al artículo 70. En VV. AA., Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tm. VII, vol. 5º, *Artículos 42 a 103 de la Ley Hipotecaria*. Madrid: Revista de Derecho Privado, 467.

¹⁵ ANDRADES NAVARRO, A. (2021). La anotación preventiva de demanda. En VV. AA. *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*. Tm. II. Valencia: Tirant lo Blanch, 2559-2560.

¹⁶ FERNÁNDEZ ESTEVAN, E. (2021). La anotación preventiva. En VV. AA. Tratado de Derecho Civil. Tomo X, *La fe pública registral*. Madrid: Dykinson, 537,

¹⁷ *Op. cit.*, Tm. III, 441.

¹⁸ Por las mismas razones que las que se han apuntado, podría concluirse también que el artículo 71 LH, cuando prevé que "los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación", tampoco resulta de aplicación en sede de anotaciones de demanda, pues la anotación de demanda, aunque *beneficia* al demandante, no se practica *en favor suyo* en un sentido similar a como sí sucede en otras anotaciones preventivas. No se entendió así en la STS de 22 de septiembre de 2008 (núm. 828/2008), aunque lo cierto es que esto no fue determinante para el sentido del fallo.

¹⁹ Cfr. RDGRN de 23 de septiembre de 1999, en la que puede leerse que "[l]a anotación preventiva de demanda tiene, desde el punto de vista registral, únicamente la virtualidad de retrotraer a su fecha la sentencia que en su día se dicte" (fundamento de derecho tercero).

²⁰ ROCA, *op. cit.*, 442, nota al pie núm. 64.

²¹ Cfr. AAP de Madrid de 11 de mayo de 2007 (núm. 304/2007), con cita a la SSTS de 22 de abril de 1952 y de 20 de enero de 1976.

²² Así, RDGRN 24 de octubre de 1997.

²³ Así, SSTS de 12 de diciembre de 2007 (núm. 1347/2007) y de 22 de septiembre de 2008 (núm. 828/2008). También RDGRN de 24 de octubre de 1997

²⁴ En este sentido, puede verse la STS de 31 de octubre de 2011 (núm. 737/2011). Véase también el AAP de Barcelona, de 1 de junio de 2005 (núm. 115/2005).

²⁵ Por todos, AAP de Lleida de 17 de marzo de 2000 (núm. 144/2000).

²⁶ Correctamente, en este sentido, la STS de 21 de abril de 2005 (núm. 267/2005).

²⁷ Aunque hay excepciones. En este sentido, debemos citar a CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B. (1983). *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. Vol. V. Pamplona: Aranzadi, especialmente páginas 786 y ss

²⁸ Extraído de GARCÍA RUBIO, M. P. (2022). La rescisión de los contratos. En VV. AA. *Estudios de derecho de contratos*. Vol. I. Madrid, BOE, 246.

²⁹ *Op. cit.*, 264

³⁰ Como puso de manifiesto PUIG BRUTAU, con cita a DELGADO, si bien la causa de rescisión del art. 1291.4º CC protege al demandado, "no hay duda que a los mismos efectos se utiliza con ventaja la anotación preventiva de demanda, cuando se trata de bienes inmuebles" ((1988). Fundamentos de Derecho Civil. Tomo II, vol. I, *Doctrina general del contrato*. Barcelona: Bosch, 328).

³¹ Que el art. 1295 CC no resulta de aplicación a la rescisión contractual por causa del ordinal 4º del art. 1291 CC ha sido puesto de manifiesto, por todos, por MORENO QUESADA, B. (1993). Comentario al Art. 1.291. En VV. AA. *Comentario del Código Civil*. Tm. II. Madrid: Ministerio de Justicia, 526. También, en la misma obra y tomo, en su comentario al artículo 1.295 (página 532). De forma más reciente, también ZURILLA CARIÑANA, Mº Á. (2021). Comentario al artículo 1291. En VV. AA. *Comentarios al Código Civil*. Cizur Menor: Aranzadi, 1683-1684.

³² Como ha señalado GARCÍA RUBIO, el efecto de la rescisión en estos casos es que la sentencia favorable al demandante sea plenamente eficaz (*op. cit.*, 264). De ahí que no sea

razonable (a diferencia de lo que sucede en otros casos de rescisión) que el afectado de restitución rescisoria pueda evitarla abonando al protegido por la norma de la rescisión el valor económico del perjuicio sufrido (*op. cit.*, 247).

³³ En realidad, la anotación preventiva de demanda tiene, para el demandante, unos efectos muy limitados para proteger su interés ante los actos y negocios otorgados *por el demandado* en favor de terceros: el demandante no necesita de la anotación para quedar protegido por los actos dispositivos del demandado, pues la consecuencia rescisoria ya le protege aun a falta de anotación. Con todo, la anotación creemos que no resulta para el demandante completamente inútil en este ámbito, a pesar de que la rescisión protege por sí sola y con cierta amplitud al demandante. Y ello como consecuencia de los límites temporales de la rescisión. Dispone el artículo 1299 CC en su primer párrafo que “*la acción para pedir la rescisión dura cuatro años*”, pasados los cuales, la posibilidad de obtener la rescisión *caduca*. En este punto quizás es donde se revela la utilidad de la anotación de demanda en favor del demandante: en nuestra opinión, la posibilidad de rescindir la enajenación *no puede caducar en perjuicio del demandante mientras mantenga en vigor la anotación de su demanda* (incluidas, por tanto, sus posibles prórrogas). Conviene subrayar la expresión *mientras mantenga*, porque si llegara a caducar, aunque más adelante el demandante obtuviera otra anotación, aquellas enajenaciones que hubiera llevado a cabo del demandado habrían de considerarse, ahora, *anteriores* a la fecha de la anotación, lo que no impide que aquéllas sigan siendo rescindibles (pues aunque la anotación previa hubiese caducado, no por ello las enajenaciones han dejado de ser de bienes litigiosos en el sentido del art. 1291.4º CC), pero ahora el demandante sí necesita obtener la declaración de rescisión en el plazo indicado en el art. 1299-1º CC [El problema sería en este punto, determinar el *dies a quo* del cómputo de plazo de esos cuatro años. En nuestra opinión, tal momento habría de ser el de la caducidad de la anotación de demanda, pues es ese el momento a partir del cual el demandante ya necesita una acción rescisoria *ad hoc* para proteger su interés].

³⁴ Estamos por completo de acuerdo con el planteamiento sostenido en el AAP de Madrid de 22 de noviembre de 2012 (núm. 737/2012), cuando en él se sostiene que la anotación preventiva de demanda es un asiento “dotado de sustantividad y efectos característicos, derivados, en esencia, de proclamar una posible causa de rescisión, resolución o nulidad del derecho a que afecta, con el alcance que determina el artículo 37 de la Ley Hipotecaria” (fundamento de derecho tercero).

³⁵ Por cierto, que esa “falta de mala fe” que exige el art. 1295-2º CC para que el subadquirente sea inmune a las consecuencias rescisorias, debe constatarse al tiempo de su *adquisición*, y no al tiempo de su inscripción (y ello con independencia de la posición que se mantenga en torno a la clásica cuestión surgida al interpretar el momento en que el tercero del artículo 34 LH ha de ser de buena fe para quedar protegido por éste): no puede ser de otro modo cuando la inscripción de este subadquirente es *defensiva*, esto es, para impedir que el Registro le niegue una protección que el Derecho material ya le da.

³⁶ Como hemos adelantado, también debe descartarse la aplicación del artículo 71 LH. Este artículo 71 LH dispone que “los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación”. Al señalar que el artículo 71 LH no resulta de aplicación a las anotaciones de demanda, no se quiere indicar que los bienes y derechos a los que la anotación afecte, queden inmovilizados en el tráfico. El art. 71 LH no resulta aplicable, porque la anotación de demanda no implica anotación de *inmuebles o derechos reales*; pero nada más. La anotación de demanda no impide actos de tráfico posteriores, porque lo que intenta es sencillamente que la sentencia pueda hacerse efectiva *independientemente de que el bien haya cambiado de manos*. No hace falta inmovilizar el bien para proteger los intereses del demandante.

³⁷ Téngase en cuenta que el artículo 1295 CC, bien entendido, no exige la buena fe en el subadquirente para otorgarle una consecuencia beneficiosa que de otra forma no tendría, sino que el recurso aquí a la buena fe es para identificar el elemento a considerar para poder

llegar a negar al subadquirente la consecuencia natural que su adquisición habría de tener (la plena eficacia).

³⁸ Nótese, y conviene subrayarlo, que el art. 198-2º RH exige que el asiento *goce de prelación*. Esto sucederá, sin duda, cuando el asiento del que deriven sea cronológicamente anterior a la anotación, como sucedió en el caso de la RDGRN de 3 de noviembre de 2019, en el que se cuestionaba la cancelación de una adquisición de fecha posterior a la anotación de demanda, que sin embargo era consecuencia de una adjudicación por ejecución de una hipoteca que había sido inscrita antes de la anotación. Pero que el asiento goce de “prelación” es un concepto más amplio que el de la mera prioridad cronológica, y creemos que comprende los casos a que nos referimos en el texto.

³⁹ Incluidos los casos en que resulte de aplicación el art. 105 RH en el sentido en que a día de hoy es interpretado por la DGSJyFP.

⁴⁰ En este sentido resulta ilustrativa la SAP de Castellón de 31 de julio de 2000 (núm. 410/2000).

⁴¹ Por eso, y seguramente en un intento gráfico de explicar este incidente procesal especial, CAMY apuntó que en estos casos, el art. 198-4º RH ha arbitrado una suerte de “tercería de dominio” en favor del que ha inscrito después de la anotación, pero ha adquirido *antes* de que la demanda le fuese oponible a través de aquella anotación (CAMY SÁNCHEZ-CÁNTE, B. (1983). *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. Vol. V. Pamplona: Aranzadi, 792). Como decimos, esto sólo puede aceptarse como un intento plástico de explicar el incidente mencionado en el art. 198-4º RH; pero en realidad no estamos ante una propia “tercería de dominio”. En alguna ocasión se ha tenido la posibilidad de negar expresamente que el tercero pueda utilizar la “tercería de dominio” para cancelar la “anotación de demanda” que pesaba sobre un inmueble, pues la tercería de dominio tiene por finalidad levantar una traba sobre un inmueble, y la anotación de demanda, ni la demanda, son tales trabas (cfr. AAP de Navarra de 20 de enero de 1994).

⁴² Esto sólo puede afirmarse en línea de principio. Marginalmente, habrá supuestos en que el tercero pueda haber actuado de mala fe a pesar de que la demanda no haya sido anotada. En estos casos, naturalmente el demandante ha de tener posibilidad de protección. Lo que sucede es que en estos casos el procedimiento incidental referido en el art. 198-4º RH no puede resultar apropiado al efecto, y habrá de remitirse a un procedimiento declarativo correspondiente.

⁴³ ÁLVAREZ CAPEROCHIPI ha señalado, estudiando las anotaciones preventivas de demanda, que “[...] legalmente solo se puede pedir la anotación preventiva de demanda de propiedad o de derechos reales, no la anotación preventiva de pretensiones de carácter personal” (ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A. (2006). *Derecho Inmobiliario Registral*. Granada: Comares, 185).

⁴⁴ En sus inicios, la entonces DGRN no parecía favorable a la posibilidad de poder anotar demandas que tuvieran su fundamento en una pretensión meramente personal. En este sentido, puede verse la ya clásica Resolución de 22 de octubre de 1906, en la que se discutía la posibilidad de convertir en inscripción la anotación preventiva de demanda planteada por incumplimiento de una promesa de venta. La Dirección General entendió que “el derecho anotado a favor del demandante es sólo el de que se le otorgará la escritura de venta, que fue a lo que se condenó al demandado, y no siendo ése un derecho real, sino meramente personal, no es susceptible de inscripción, como tampoco debió en su día ser objeto de anotación, procediendo solamente, en su caso, inscribir la escritura de venta, y no en manera alguna la conversión” (cdo. tercero) [Extraído de ROCA SASTRE, R. M.; MOLINA JUYOL, L. (1953). *Jurisprudencia registral*. Tm. IV. Barcelona: Bosch, 130]. Esta forma de entender la cuestión contaba —conviene señalarlo— con cierto apoyo doctrinal [por todos, DÍAZ MORENO, E. (1903). *Contestaciones a la parte de Legislación Hipotecaria*. Madrid: Establecimiento Tipográfico de Antonio Marzo, especialmente páginas 331 a 333, y 338].

⁴⁵ La cuestión adquiriría otro color algo más de una década después en la doctrina de la Dirección General. La Resolución de 4 de julio de 1919 es, salvo error por nuestra parte,

la primera en la que de forma clara se habla de la posibilidad de practicar anotaciones de demanda que implica el ejercicio de un derecho *personal*. En esta importantísima Resolución puede leerse que la demanda anotada “a veces tiene por principal objeto poner en armonía la realidad y el Registro provocando una resolución declarativa de los Tribunales que mire a lo pasado y rectifique el contenido de las inscripciones, y en otras ocasiones se dirige a la constitución de una situación jurídica que mira a lo por venir y se apoya en una mera vocación al derecho real fijado por título o causa legal suficiente” (cdo. cuarto) [Extraído de ROCA SASTRE; MOLINA JUYOL. (1953). *Jurisprudencia registral*. Tm. V. Barcelona: Bosch, 324]. La doctrina hipotecaria ya se había pronunciado en esta línea favorable a admitir las anotaciones de demandas en ejercicios de derechos personales *con vocación* de conseguir una mutación jurídico real [así, BARRACHINA Y PASTOR (1910) en su *Derecho Hipotecario y Notarial*. Tm. II. Castellón: Establecimiento tipográfico de J. Armengot e Hijos, 30-31; también MORELL Y TERRY (1917), *Comentarios a la legislación hipotecaria*. Tm. III. Madrid: Hijos de Reus, 37-39, criticando de forma concreta la citada RDGRN de 22-X-1906].

⁴⁶ Por todas, puede verse la STS de 18 de febrero de 1985, en que se puede leer que los efectos del artículo 42.1º LH “están acordados no sólo en beneficio de los titulares de un derecho real sino también de quienes lo sean de acciones personales con trascendencia real” (cdo. tercero).

En la doctrina de la DGRN / DGSJyFP, pueden verse las RR. de 24 de junio de 1991, 5 de marzo de 2004, 17 de marzo de 2008, 22 de enero de 2011.

⁴⁷ Por todas, cfr. RDGRN de 26 de mayo de 1997.

⁴⁸ Cfr. RDGSJyFP de 2 de julio de 2020.

⁴⁹ Cfr. RDGRN de 8 de noviembre de 2013.

⁵⁰ Lacruz entendía que si con la demanda anotada se ejercita una acción *real*, deberán rectificarse todos los asientos posteriores a la anotación independientemente d de la fecha de los títulos que los causaran, y practicarse los correspondientes en favor del demandante victorioso, aunque haya que atender a la norma excepcional del art. 198 RH. En cambio, cuando la acción es personal la estimación de la demanda dará lugar a una inscripción en favor del demandante victorioso, en el entendido que esa inscripción es “derivada de la [inscripción] del demandado”; y añade: “en lo demás, rige el art. 198 RH” (LACRUZ BERDEJO, J. L.; SANCHO REBULLIDA, F de A. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Bosch (reimp. 1991), 223).

⁵¹ COSSIÓ, por su parte, fue un firme defensor de explicar los distintos efectos de la anotación de demanda asimilando la anotación de demanda de acción real al asiento de contradicción alemán, y la anotación de demanda de acción personal a la anotación preventiva o prenotación alemana. Así, en el primer caso la estimación de la demanda implicará para el demandante los efectos de la fe pública registral desde la fecha de la anotación, pero no para el segundo caso (acción personal) (COSSIÓ Y CORRAL, A. de. (1986). *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Civitas, 268-271. Ya en su momento, PÉREZ GONZÁLEZ Y ALGUER, en sus anotaciones a ENNECCERUS, indicaban que, aunque en el Derecho español no hay una figura equivalente al asiento de contradicción del Derecho alemán, la anotación preventiva desempeña “en algunos casos” una función aproximada (ver en WOLFF, M. (1936). Tratado de Derecho Civil. Tm. III-1º, *Derecho de cosas. Posesión / Derecho Inmobiliario. Propiedad*. Barcelona: Bosch, 269)).

⁵² Este contexto doctrinal es el que parece también estar en la base de la tesis sostenida por PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, cuando explica esos efectos cancelatorios de la anotación de demanda sobre la base de la misma distinción, interpretando el art. 198 RH. En opinión de este autor, “[p]ara aplicar el párrafo final del art. 198-IV RH (...) no hay que olvidar que en este artículo se regulan las consecuencias de la anotación de la demanda, tanto cuando se ejercitan acciones reales como cuando se ejercitan acciones personales” (PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos reales. Derecho Hipotecario*. Tm. II. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España-Centro de Estudios Registrales, 663-664, nota al pie núm. 23),

⁵³ En cierto modo la primera doctrina hipotecaria de nuestro país favoreció esta interpretación, dando a entender que la fuerza de la anotación venía dada por el derecho del demandante y del cual la anotación era causa. Así, por ejemplo, Morell y Terry al tratar de las anotaciones preventivas apuntaba que “tratándose de asientos que se extienden en el Registro de la propiedad, esa garantía recae sobre bienes inmuebles, y en ese sentido es real, pero no por ello puede afirmarse que constituyan las anotaciones verdaderos derechos reales”. Y añadía a continuación: “[l]a anotación sigue la naturaleza del derecho principal que asegura, queda influida por él, y afectada del carácter más o menos eventual o más o menos controvertible de ese derecho. Por ello, aun recayendo sobre bienes inmuebles, o no representa (...) un verdadero derecho real, o aun representándolo, lo muestra sólo de un modo transitorio o condicional” [cfr. MORELL Y TERRY, J. (1917). *Comentarios a la legislación hipotecaria*. Tm. III. Madrid: Hijos de Reus, 9-10]. Esta forma de explicación de los efectos de la anotación, ponen implícitamente las bases para distinguir tales efectos en función de la naturaleza del derecho del que la acción trae causa.

⁵⁴ Cfr. el caso analizado en la RDGRN de 19 de abril de 2000, en la que se denegó, con razón, la anotación de demanda de nulidad de una donación de acciones de una sociedad, por la cual el donatario pasaba a ser accionista mayoritario de dicha sociedad, titular de la finca registral sobre la que se pretendía practicar la anotación.

⁵⁵ Cfr. RRDGRN de 5 de marzo de 2004, y de 17 de marzo de 2008.

⁵⁶ Cfr. RDGRN de 3 de julio de 1993.

⁵⁷ Cfr. RDGRN de 5 de febrero de 2000.

⁵⁸ Cfr. AAP de Barcelona de 21 de noviembre de 2002.

⁵⁹ Cfr. RDGRN de 2 de octubre de 2002.

⁶⁰ Cfr. RDGRN de 31 de mayo de 2001.

⁶¹ Cfr. RDGRN de 28 de abril de 2002.

⁶² Cfr. AAP de Barcelona de 10 de febrero de 2004 (núm. 18/2004). También AAP A Coruña de 12 de noviembre de 2004. También.

⁶³ Durante la tramitación de la que acabaría siendo la Ley Hipotecaria de 1946, el entonces Proyecto de Ley propusiera la siguiente redacción al art. 42.1 LH: “Podrán pedir anotación preventiva (...) El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real, *así como la eficacia o ineficacia de los títulos que las produzcan*” (la cursiva es nuestra). Como sabemos, esta redacción no pasó al texto finalmente aprobado. Al respecto, mucho tuvo que ver el Dictamen del Consejo de Estado de 31 de enero de 1946: “la adición que recoge esta doctrina adolece de oscuridad en cuanto a la forma de expresión, sin duda por la dificultad de inducir de las resoluciones hasta la fecha dictadas, una norma de carácter general que permita dilucidar cuáles son las acciones o pretensiones personales que pueden ser objeto de anotación preventiva, por ir directamente encaminadas a provocar una modificación jurídica real, por lo que parece aconsejable se demore la reforma en espera de que la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por haber alcanzado el grado de madurez necesario, pueda completarse adecuadamente en un precepto que permita deducir, de una manera clara y precisa, cuáles son las demandas que pueden anotarse, lo cual no se conseguiría con el adiconado; siendo de notar, por otra parte, que la supresión de la reforma indicada no parece que pueda originar ninguna dificultad para que dicha Dirección continúe completando su autorizada doctrina en esta materia, puesto que la misma ha sido iniciada al amparo de lo dispuesto en el número 1.º del artículo 42 de la Ley de 1909, *incuestionablemente por ser lo bastante explícito a estos efectos*” (la cursiva última es nuestra) (extraído de VV. AA. (1990). *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*. Tm. III. Leyes de 1944 y 1946. Madrid: Castalia, 292-293).

⁶⁴ Que esto no sea, en nuestra opinión, coherente, no significa que no se haya sostenido. Así, por todos y recientemente, véase FERNÁNDEZ ESTEVAN, E. La anotación preventiva. En VV. AA. Tratado de Derecho Civil. Tomo X, *La fe pública registral*. Madrid: Dykinson, 531-532, y 537.

⁶⁵ Ver WESTERMANN, H; WESTERMANN, H. P; GURSKY, K-H; EICKMANN, D. (1998). *Derechos reales*. Tm. II. Madrid: Fundación Cultural del Notariado, 955-956.

⁶⁶ Op. cit., 955.

⁶⁷ Cfr. NUSSBAUM, A. (1929). *Tratado de Derecho Hipotecario alemán*. Madrid: Biblioteca de la Revista de Derecho Privado, 48.

⁶⁸ NUSSBAUM, op. cit., 54.

⁶⁹ Vid. WOLFF, M. (1936). Tratado de Derecho Civil. Tm. III-1º, *Derecho de cosas. Posesión / Derecho Inmobiliario. Propiedad*. Barcelona: Bosch, 266.

⁷⁰ CORTÉS DOMÍNGUEZ, V. (2015). Las medidas cautelares. En CORTÉS DOMÍNGUEZ, V; MORENO CATENA, V. *Derecho Procesal Civil. Parte General*. Valencia: Tirant lo Blanch, 439.

⁷¹ CANO TELLO, C. (2000). Comentario al artículo 42. En VV. AA., Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tm. VII, vol. 5º, *Artículos 42 a 103 de la Ley Hipotecaria*. Madrid: Revista de Derecho Privado, 14.

⁷² Op. cit. 36. Véase también, con mayor detenimiento pero en el mismo sentido, su monografía del año 1997 *Anotaciones judiciales de embargo y demanda*. Madrid: Marcial Pons-Centro de Estudios Registrales de Cataluña.

⁷³ TAMAYO HAYA, S. (2016). Art. 1816. En VV. AA. *Código Civil comentado*. Tm. IV. Cizur Menor: Citivas-Thomson Reuters, 1067

⁷⁴ CARRASCO PERERA, Á. (2021). Art. 1816. En VV. AA. *Comentarios al Código Civil*. Cizur Menor: Aranzadi-Tomson Reuters, 2265.

⁷⁵ Con todo, en sentido distinto parece pronunciarse GULLÓN BALLESTEROS, A. (1993). Art. 1816. En VV. AA. Comentario del Código Civil. Tm II. Madrid, Ministerio de Justicia. Tm. II, 1774.

