

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13510 *Resolución de 4 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Parla n.º 2 relativa a una instancia por la que se solicita la práctica de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don R. C. S., abogado, en nombre y representación de la «Comunidad de Propietarios (...)» de Parla, contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Parla número 2, doña Teresa Luisa Palmeiro Pereiro, relativa a una instancia por la que se solicita la práctica de una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Mediante, instancia firmada digitalmente por don S. C. S., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Parla, se solicitaba, «conforme al art. 42.10 de la Ley Hipotecaria (...) y 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil» que se trabase «anotación preventiva de demanda sobre la finca registral n.º 1761 perteneciente a D.ª P. L. M.».

En la mencionada instancia, se relacionaba y acompañaba la sentencia dictada a favor de la comunidad de propietarios en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Parla, procedimiento de juicio verbal número 1282/2022, por la que se condenaba a doña P. L. M. al pago de 2.134,92 euros más intereses y costas.

II

Presentada el día 17 de diciembre de 2024 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Parla número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento dentro del plazo legal, presentado el día 17 de diciembre de 2024, bajo asiento 2599 del diario 2024, se deniega la práctica de la anotación preventiva solicitada con arreglo a los siguientes:

1. Hechos: Se presenta en este Registro instancia firmada digitalmente por don S. C. S., actuando en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios (...) de Parla, solicitando, conforme al art. 42.10 de la Ley Hipotecaria y 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil anotación preventiva de demanda sobre la finca registral 1761 de este Registro, perteneciente a doña P. L. M.

En la mencionada instancia se indica que existe sentencia a favor de la Comunidad de Propietarios (...) de Parla dictada en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Parla -Juicio Verbal 1282-2022, por la que se condena a doña P. L. M., al pago de dos mil ciento treinta y cuatro euros con noventa y dos céntimos, intereses y costas.

El presentante, a tenor de la resolución judicial aportada solicita que se practique anotación preventiva de demanda por importe de 2.134,92 euros, más intereses y costas sobre la finca registral 1761 y a favor de la Comunidad de Propietarios mencionada.

A la referida instancia se acompaña la sentencia indicada, con CSV (...)

2. Fundamentos de derecho: Impide practicar la anotación preventiva solicitada:

a) Habida cuenta del objeto del pleito que fundamenta la petición (reclamación de cantidad), el hecho de que sólo cabría tomar anotación preventiva de demanda en el caso de que se tratase de una demanda en la que se ejerciten acciones reales atinentes a la propiedad o a un derecho real sobre el inmueble o acciones personales cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero no aquellas en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero sin que culminen en una resolución con trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas sobre las que recaigan (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de julio de 2023 y art. 42.1 de la Ley Hipotecaria).

b) Aparte de lo anterior, y teniendo en cuenta de que no estamos en la sustanciación de un proceso, sino ante uno ya finalizado con sentencia dictada, en la que se condena a abonar el pago de una cantidad a la Comunidad de Propietarios, lo que procedería sería la toma de razón de la sentencia correspondiente en caso de que el pronunciamiento reúna los requisitos del apartado a), lo cual no ocurre, siendo el pronunciamiento de la sentencia la condena al pago de una cantidad de dinero en favor de la Comunidad de Propietarios (...) de Parla, que solo podrá provocar, si se ordena en fase de ejecución de la sentencia, el embargo de la finca o una limitación de las facultades dispositivas del titular de la finca (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de diciembre de 2016). Pero en tal caso, ambas medidas deberán ordenarse mediante el oportuno mandamiento judicial que así lo ordene (art. 43 de la Ley Hipotecaria) y que reúna los requisitos de los arts. 165 y 166 del Reglamento Hipotecario, y que será objeto de nueva calificación registral conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria.

c) La finca registral 1761 se halla inscrita a favor de don A. S. U. y doña P. L. M., con carácter ganancial, de ahí que el documento judicial que se presente ha de reunir los requisitos derivados del principio de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria), y dirigirse la demanda contra ambos cónyuges y, en caso de presentarse mandamiento de anotación preventiva de embargo, conforme al art. 144 del Reglamento Hipotecario “deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que, estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo”.

d) En base a todo lo expuesto, tampoco cabría la práctica de la operación registral solicitada al amparo del art. 42.10 de la Ley Hipotecaria o del art. 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues no se trataría de una anotación preventiva amparada por la Ley (art. 42.10 LH) ni una anotación preventiva de demanda que se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción (art. 727.5 de la L.E.C.).

Siendo tal defecto insubsanable se deniega la práctica de la anotación preventiva de demanda con arreglo a lo indicado.

Contra esta nota de calificación (...)

Firmado: Teresa Luisa Palmeiro Pereiro, Registradora de la Propiedad de Parla N.º2, en Parla a la fecha de la firma de la presente nota de calificación. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Teresa Luisa Palmeiro Pereiro registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Parla-2 a día nueve de enero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. C. S., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Parla, interpuso recurso el día 5 de marzo de 2025 mediante escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Primero: La comunidad de propietarios que represento solicitó la anotación preventiva de demanda sobre la finca registral n.º 1761 perteneciente a D.ª P. L. M.

Que existe sentencia a favor de la comunidad de propietarios de Parla dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Parla -juicio Verbal 1282/2022 (...) por la cual se establece:

Primero: La parte actora solicita en su demanda que se condene a la demandada al pago de 2.134,92 euros, intereses y costas. Se funda dicha pretensión en las cantidades adeudadas por la demandada como propietaria de una vivienda en la Comunidad de Propietarios actora, en concepto de cuotas comunitarias entre diciembre de 2020 y noviembre de 2021, derramas extraordinarias y recibos de agua del mismo período.

Segundo: La demanda debe ser estimada toda vez que con la documental aportada se acreditan los hechos constitutivos de la pretensión ejercitada, no habiendo impugnado dicha documental la demandada, dado que no ha comparecido a tal efecto o a controvertir los hechos afirmados por la actora. Efectivamente, se aportan con la demanda la nota registral que acredita la titularidad dominical de la vivienda, y el acta de la reunión de la Junta de la Comunidad de Propietarios en que se liquida la deuda de generada por la vivienda (de la cual sólo se reclama una parte), constando la vivienda como parte de la Comunidad de Propietarios actora, lo que determina la obligación de contribución establecida en el art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, debiendo tenerse en mente, en cualquier caso, que la facilidad probatoria del pago que eventualmente se hubiera podido alegar por la demandada estaba de su parte (art. 217.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) siendo el impago afirmado por la actora de imposible o difícil plena como hecho negativo que es.

Tercero: la cantidad señalada y objeto de condena, conforme a los arts. 1100, 1101 y 1108 del Código Civil, devengará el interés legal del dinero desde la fecha de interposición de la demanda y el del art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha de la sentencia, debiendo tenerse en cuenta que el requerimiento extrajudicial no consta recibido por la demandada.

Cuarto: En cuanto a las costas, es de aplicación la regla general art. 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que, al resultar estimada íntegramente la demanda, deber ser satisfechas por los demandados.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación,

Fallo:

Estimar íntegramente la demanda presentada por Comunidad de Propietarios calle (...) Parla, representada por el Procurador D. J. J. C. B., frente a Dña. P. L. M., rebelde, y, en consecuencia, condenar a Dña. P. L. M. a que pague a Comunidad de Propietarios (...) Parla la cantidad de dos mil ciento treinta y cuatro euros con noventa y cuatro céntimos (2.134,92 €) [sic] más el interés legal de dicha cantidad desde la fecha de Interposición de la demanda y el del art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha de la sentencia, y al pago de las costas causadas en esta Instancia.

Caracteres de la anotación de demanda.

a) Temporalidad: las anotaciones de demanda, como las demás anotaciones preventivas, son asientos de vigencia limitada, justificada en este caso por la propia transitoriedad de la situación publicada, que es la pendencia de un proceso.

b) El objeto de la demanda susceptible de anotación es una situación jurídica inscrita o inscribible, es decir, sólo cabe la anotación cuando la sentencia, que en su caso se dicte, determine una modificación de la situación registral del inmueble de que se trate. Esto pone límites a la anotación de demandas por acciones personales carentes de toda eficacia real como se verá en el epígrafe siguiente.

c) La finalidad de la anotación es dar publicidad a la pendencia del proceso y, en consecuencia, evitar la aparición de terceros protegidos frente a la sentencia que en su caso se dicte, advirtiendo bien de la posible inexactitud actual del contenido del Registro, bien de la existencia de una situación jurídica que de ser estimada determinará esa inexactitud en el futuro.

Naturaleza:

a) Desde un punto de vista procesal, la anotación de demanda es una medida cautelar que tiende a asegurar la efectividad que deba tener una eventual sentencia condenatoria, asegurando que su ejecución se verificará bajo los mismos presupuestos que regían al tiempo de entablarse la demanda judicial.

b) Desde el punto de vista registral, la anotación de demanda da publicidad al ejercicio de acciones contradictorias de derechos inscritos o reveladoras de pretensiones de modificaciones jurídico reales, a cuyo éxito se condiciona la eficacia de los actos dispositivos inscritos con posterioridad, evitando la aparición de terceros protegidos frente a la sentencia favorable al demandante.

2. Acciones personales con trascendencia real.

El objeto de las anotaciones de demanda, como queda expuesto, es una situación jurídica registrada o registrable, pero se cuestiona si, bajo ese presupuesto objetivo, sólo cabe la anotación cuando se ejercitan acciones reales en sentido propio, o si también cabría la anotación por acciones basadas en derechos personales, pero dirigidas a la transmisión del dominio o constitución de derechos reales.

La doctrina tradicional, y la propia DGRN en una primera etapa, interpretando literalmente, el art. 42.10 L.H., entendieron que sólo era admisible la anotación de las acciones reales en sentido propio, es decir, la acción reivindicatoria, declarativa de dominio, confesoria, etc.,

Sin embargo, desde principios del pasado siglo se fue abriendo paso una opinión favorable a la anotación de demandas basadas en un “ius ad rem” o vocación al derecho real (R. 4 julio 1919), para llegar a afirmarse, finalmente, que al amparo del número 1.º del art. 42 LH cabe toda demanda basada en acciones personales de las que pueda resultar una modificación jurídico real de la situación inscrita.

De acuerdo con este criterio, la doctrina de la DGRN ha permitido la anotación de la demanda en los supuestos siguientes:

- Elevación a público de documento privado de compraventa.
- Rescisión por causa de lesión o fraude, cuya anotación permite que conste específicamente en el registro la causa de rescisión, perjudicando a los terceros adquirentes a efectos del art. 37 L.H.
- Retractos legales
- Nulidad del testamento fundada en vicio formal o vicios de la voluntad
- Retorno arrendaticio
- Impugnación de liquidación fraudulenta de sociedad conyugal
- Reclamación de pago de los gastos de comunidad en el seno de la propiedad horizontal a efectos de hacer constar la preferencia ex. Art. 9 LPH
- Oposición al procedimiento de venta extrajudicial ante notario o nulidad del procedimiento judicial de ejecución de la hipoteca.

Esta circunstancia ha determinado que el número 1.º del art. 42 LH deje de considerarse sujeto al criterio de “numerus clausus”, si bien exigiéndose como condición indispensable para la admisibilidad de la anotación que la demanda pueda dar lugar a una alteración de la situación registral del inmueble.

Segundo: El citado Registro dictaminó entre otras:

a) ... pero no aquellas en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero...

b) Aparte de lo anterior, y teniendo en cuenta de que no estamos en la sustanciación de un proceso,... ya finalizado con sentencia dictada, en la que se condena a abonar el pago de una cantidad a la Comunidad de Propietarios, lo que procedería sería la toma de razón de la sentencia correspondiente en caso de que el

pronunciamiento reúna los requisitos del apartado a), lo cual no ocurre, siendo el pronunciamiento de la sentencia la condena al pago de una cantidad de dinero en favor de la Comunidad de Propietarios (...) de Parla, que solo podrá provocar, si se ordena en fase de ejecución de la sentencia, el embargo de la finca o una limitación de las facultades dispositivas del titular de la finca (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de diciembre de 2016). Pero en tal caso, ambas medidas deberán ordenarse mediante el oportuno mandamiento judicial que así lo ordene (art. 43 de la Ley Hipotecaria) y que reúna los requisitos de los arts. 165 y 166 del Reglamento Hipotecario, y que será objeto de nueva calificación registral conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria.

c) La finca registral 1761 se halla inscrita a favor de don A. S. U. y doña P. L. M., con carácter ganancial, de ahí que el documento judicial que se presente ha de reunir los requisitos derivados del principio de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria), y dirigirse la demanda contra ambos cónyuges y, en caso de presentarse mandamiento de anotación preventiva de embargo, conforme al art. 144 del Reglamento Hipotecario “deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que, estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo”.

d) En base a todo lo expuesto, tampoco cabría la práctica de la operación registral solicitada al amparo del art. 42.10 de la Ley Hipotecaria o del art. 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues no se trataría de una anotación preventiva amparada por la Ley (art. 42.10 LH) ni una anotación preventiva de demanda que se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción (art. 727.5 de la L.E.C.).

Tercero: Que esta parte manifiesta su disconformidad por cuanto la citada anotación preventiva [sic] solicitada no perjudica a terceros ni al titular registral, por cuanto a tenor de lo establecido en la Ley de propiedad horizontal la finca se encuentra inscrita a nombre de “Desarrollos Urbano Castilla, S.L.” cuyo propietario no cumple con la ley concretamente en su artículo 9 de la Ley 49/1960 de 21 de julio, propiedad horizontal:

– 1.º e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden para su satisfacción a los citados en los números 3.º, 4.º, y 5.º de dicho precepto. sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el

visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

Letra e) del número 1 del artículo 9 redactada por el número tres de la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ("B.O.E." 27 junio). Vigencia: 28 junio 2013.

La Sentencia TS (Sala 1.^a) de 22 abril 2015, Rec. 319/2013, fija como doctrina que "cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral la reclamación frente a éste solo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre".

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

Letra f) del número 1 del artículo 9 redactada por el apartado uno del artículo 2 de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia ("B.O.E." 15 junio). Vigencia: 16 junio 2022

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local. Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

No se establece en la normativa citada expresamente por la registradora de la Propiedad, que no se pueda solicitar y anotar una anotación preventiva de demanda (*numerus apertus*) a favor de acreedor que cumple con la normativa.

Que lo que se pretende por mi representada, es que conste y se tenga conocimiento por terceros de buena fe en su acceso al Registro que dicha vivienda tiene una deuda con la Comunidad de Propietarios a los efectos de artículo 9 de la Ley de propiedad horizontal, que en caso de no abonarse puede afectar al citado tercero de buena [sic] si desea adquirir el inmueble citado.

Cuarto: En disconformidad con el apartado e de la mismas, por cuanto la propia Ley de propiedad horizontal citada permite la reclamación solidaria de la [sic] deudas de comunidad que afectan a un bien o propiedad inscrito en el Registro, es decir, por analogía con el artículo 1923 del Código Civil.

En el presente caso existe sentencia firme, y la misma se da validez a la reclamación solidaria.

Y en virtud de lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- Ministerio de Justicia, que se acuerde inscribir la anotación preventiva de demanda por importe de 2134.92 €, más intereses y costas sobre la finca citada a favor de la comunidad de propietarios, a tenor de la resolución judicial aportada, y en tal sentido se deje sin efecto la resolución recurrida de fecha 9 de enero de 2024, notificada el 14 del citado mes y año».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 20 de marzo de 2025, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Parla, de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, que lo recibió el día 14 de marzo de 2025, el mismo remite al Registro de la Propiedad, el día 18 de marzo 2025, diligencia de ordenación expresando «la conformidad con la calificación negativa de la Registradora, suscribiendo sus argumentos».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española, 1, 2, 9, 18, 20, 34, 38, 42, 43, 72 y 73 de la Ley Hipotecaria; 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de septiembre de 2008; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril de 2002 y 10 de julio, 15 de septiembre y 20 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio y 2 y 20 de julio de 2020, 25 de marzo de 2021, 24 de julio de 2023 y 20 de diciembre de 2022.

1. El presente tiene por objeto determinar si cabe trabar una anotación preventiva de demanda en base a una sentencia condenatoria al pago de los gastos de comunidad no satisfechos. En tal sentido se presenta copia de la sentencia dictada en juicio verbal por el que se condena a la demandada, titular con carácter ganancial de la finca 1.761 de Parla, al pago de una determinada cantidad de dinero siendo demandante una comunidad de propietarios de Parla. Se acompaña a la misma instancia firmada por representante de dicha comunidad solicitando anotación preventiva de demanda sobre la referida finca en base a dicha sentencia, de «conforme al art. 42.10 de la Ley Hipotecaria (...) y 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

2. La registradora califica negativamente dicha solicitud alegando, en primer lugar, «el hecho de que sólo cabría tomar anotación preventiva de demanda en el caso de que se tratase de una demanda en la que se ejerciten acciones reales atinentes a la propiedad o a un derecho real sobre el inmueble o acciones personales cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero no aquellas en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero sin que culminen en una resolución con trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas sobre las que recaigan».

En segundo lugar, en cuanto a las operaciones registrales que pudieran practicarse con el documento judicial presentado y el título en virtud del cual deben solicitarse señala que «no estamos en la sustanciación de un proceso, sino ante uno ya finalizado con sentencia dictada, en la que se condena a abonar el pago de una cantidad a la Comunidad de Propietarios, lo que procedería sería la toma de razón de la sentencia correspondiente en caso de que el pronunciamiento reúna los requisitos del apartado a), lo cual no ocurre, siendo el pronunciamiento de la sentencia la condena al pago de una cantidad de dinero en favor de la Comunidad de Propietarios (...) de Parla, que solo podrá provocar, si se ordena en fase de ejecución de la sentencia, el embargo de la finca

o una limitación de las facultades dispositivas del titular de la finca (...) Pero en tal caso, ambas medidas deberán ordenarse mediante el oportuno mandamiento judicial que así lo ordene (art. 43 de la Ley Hipotecaria) y que reúna los requisitos de los arts. 165 y 166 del Reglamento Hipotecario, y que será objeto de nueva calificación registral conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria».

El tercer lugar, la vulneración del principio de tracto sucesivo, pues «la finca registral 1761 se halla inscrita a favor de don A. S. U. y doña P. L. M., con carácter ganancial, de ahí que el documento judicial que se presente ha de reunir los requisitos derivados del principio de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria), y dirigirse la demanda contra ambos cónyuges y, en caso de presentarse mandamiento de anotación preventiva de embargo, conforme al art. 144 del Reglamento Hipotecario “deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que, estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo”».

Y, finalmente, en relación a los preceptos señalados por los recurrentes en su solicitud, al expresar que «tampoco cabría la práctica de la operación registral solicitada al amparo del art. 42.10 de la Ley Hipotecaria o del art. 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues no se trataría de una anotación preventiva amparada por la Ley (art. 42.10 LH) ni una anotación preventiva de demanda que se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción (art. 727.5 de la L.E.C.)».

3. La regulación de la anotación de demanda es limitada y ha sido objeto de estudio y desarrollo por esta Dirección General. En primer lugar, con carácter general, el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria señala que «podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real». En su apartado décimo, señalado por el recurrente, incluye «el que en cualquiera otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley».

En cuanto al documento en cuya virtud debe tomarse la anotación de demanda señala el artículo 43 Ley Hipotecaria que «en el caso del número primero del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador». En relación a dicho documento judicial, el artículo 73 de la Ley Hipotecaria expresa que «todo mandamiento judicial disponiendo hacer una anotación preventiva expresará las circunstancias que deba ésta contener, según lo prevenido en el artículo anterior, si resultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido a la vista para dictar la providencia de anotación» y, en este sentido, el artículo 72 de la misma norma dispone que «las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que se exigen para las inscripciones en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados para exigir las mismas anotaciones».

En relación a dicha regulación, la Sentencia del Tribunal Supremo número 828/2008, de 22 de septiembre, afirma: «La anotación preventiva de demanda (artículo 42.1.º LH) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurren todas las exigencias de los principios de buena fe (art. 34 LH) y legitimación (art. 38 LH) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irrevindicabilidad anudados a tal posición jurídica».

En el mismo sentido, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio de 2020 estableció que «(...) la anotación preventiva de la demanda es una medida cautelar a adoptar en el procedimiento, como resulta del artículo 727.5.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y una de las características que han de reunir las medidas cautelares es “ser exclusivamente conducentes a hacer posible la efectividad de la tutela judicial que pudiese otorgarse en una eventual sentencia

estimatoria, de modo que no pueda verse impedida o dificultada por situaciones producidas durante la pendencia del proceso correspondiente” (artículo 726.1.1.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

Sobre lo que deba entenderse por procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad, esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones en una doctrina que ha ido considerando, frente a una interpretación estricta del precepto que entiende que solo las acciones reales pueden provocar tal asiento, que la anotación de demanda debe practicarse en otros supuestos en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales.

Así lo considera la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020 que, trayendo a colación la anterior doctrina de esta Dirección General, reconoce que «se ha señalado así de modo reiterado que no caben anotaciones de demanda de reclamaciones de cantidad por tratarse de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, que no se refieren a ningún derecho real ni siquiera tienden a la constitución de tal derecho por vía de demanda y sentencia, como sería los supuestos propios de un “ius ad rem”».

En efecto, el Tribunal Supremo, desde Sentencia de 18 de febrero de 1985, declara que el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria comprende tanto las demandas fundadas en una acción real como las que se apoyan en un título que se refiera directamente a las fincas o derechos inscritos e implique una verdadera e inmediata vocación a los mismos, permitiéndose no sólo la anotación de los derechos reales, sino la facultad de anotar a los que fundan sus reclamaciones en acciones personales con trascendencia en el Registro.

De igual modo este Centro Directivo considera que el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria incluye en su ámbito de aplicación todas aquellas demandas que, de prosperar, producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro publica. Y la práctica judicial, amparada por las Resoluciones de este Centro Directivo, ha conferido una amplitud notable a los supuestos en que procede la anotación preventiva de demanda, yendo mucho más allá de los supuestos en que se ejercitan acciones de propiedad o pretensiones que afecten al nacimiento, desarrollo o extinción de derechos reales inmobiliarios.

La anotación preventiva de demanda se configura como un asiento en el Registro de eficacia temporal limitada al tiempo del proceso judicial, relativo a derechos no inscribibles, que tiende a garantizar el ejercicio de una acción que puede llegar a tener alguna trascendencia registral y así evitar la inutilidad del fallo, haciendo posible su ejecución. Constituye, por tanto, una garantía cuya constancia registral favorece por el juego de la fe pública que el derecho o interés de la parte se mantenga seguro frente a posibles terceros. Pero no constituye una pretensión autónoma, sino una garantía para la efectividad del derecho material que se discute en el proceso. Si el derecho material que se pretende es una mera devolución de cantidades, no procede su adopción.

De acuerdo con dicha doctrina, esta Dirección General ha considerado la procedencia de la toma de razón de la anotación preventiva de demanda cuando la acción ejercitada pretendía la resolución de un contrato (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2013), cuando se pretendía la declaración de nulidad de un testamento (cfr. Resolución de 20 de noviembre de 2017), e incluso cuando la acción pretendía la declaración de indignidad de la persona llamada a una herencia (cfr. Resolución de 15 de septiembre de 2017).

Y es que, en definitiva y como ha señalado la reciente Resolución de 25 de marzo de 2021, y recoge la más reciente de 20 de diciembre de 2022, «(...) no cabe desconocer que tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento civil se ha abierto la posibilidad de practicar anotaciones registrales también en los casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (cfr. artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

Por otro lado, en relación a lo señalado por el recurrente, sobre la preferencia del crédito por tratarse de deudas con la comunidad de propietarios, esta Dirección General se ha pronunciado al respecto en Resolución de 23 de noviembre de 2016, entre otras, señalando: «la redacción actual del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal distingue en párrafos separados la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local de la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. Respecto de la preferencia frente a otros créditos, este Centro Directivo ha admitido que, pese a las dudas doctrinales que se han suscitado sobre su naturaleza, procede la constancia en el asiento de anotación preventiva de demanda del carácter real de dicha preferencia, siempre que resulte de un procedimiento judicial en el que hubieran sido parte todos los interesados. La resolución judicial dimanante del procedimiento fijará el momento desde el que retrotraer la preferencia, concretándolo únicamente en la parte vencida de la anualidad en curso más las que se deban de los tres últimos años inmediatamente anteriores. Y ello porque el reconocimiento de tal carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios podría dar lugar a una anteposición en el rango registral, con la consiguiente postergación de los derechos reales anteriores, y a la cancelación automática de los mismos, como consecuencia de esa modificación de rango, cuando se consume la ejecución y adjudicación. Y en ese supuesto sí sería posible extender la anotación de la demanda que solicitase tal pretensión. Respecto a los futuros adquirentes del piso, el párrafo tercero del artículo 9.1.e) dispone: “El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación». Consecuentemente la afección del piso ya está establecida por la ley respecto a las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. En este caso la fecha a partir de la cual debe computarse el plazo de devengo garantizado es el momento de la adquisición. Sin embargo, esta afección legal no permite considerar que una demanda en juicio ordinario en reclamación de una cantidad de dinero adeudada por el impago de las cuotas de comunidad (...), tenga eficacia real. Si, en efecto, se lleva a cabo la enajenación del piso, este precepto permite que se inicie un procedimiento frente a dicho adquirente en reclamación de dicha cantidad no solo a efectos obligacionales sino en ejecución de la afección real y en este supuesto dado que la ejecución, de llevarse a cabo, si implicaría una modificación de la titularidad podría así mismo ser objeto de anotación».

Finalmente, en relación al principio registral de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20, último inciso, Ley Hipotecaria, es claro al señalar que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento».

4. Sentado lo anterior, no puede sino confirmarse la nota de calificación de la registradora, pues en el documento judicial objeto de este expediente no existe un procedimiento en trámite de resolución, sino una sentencia ya dictada, sin aportar mandamiento o providencia judicial ordenando la práctica de asiento registral alguno con sus requisitos legales de contenido y forma. A su vez, el objeto de la misma no es una acción real ni capaz de producir una modificación jurídico real sobre la finca registral, en tanto consiste en la condena al pago de una cantidad de dinero reclamada, ni se pretende hacer valer la afección real de la finca a los gastos de comunidad previstos en la Ley sobre propiedad horizontal. Tampoco resulta que se incluya en uno de los

supuestos del último apartado del artículo 42 de la Ley Hipotecaria al no ser un supuesto en que esta ley u otra norma atribuya el derecho a solicitar anotación preventiva.

5. Finalmente, constando inscrita la finca registral con carácter ganancial a favor de la demandada y su esposo, igual suerte debe correr el último motivo de recurso, al señalar la registradora que, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es preciso que la demanda se haya dirigido contra ambos cónyuges por aplicación del principio registral de tracto sucesivo, tal y como ha entendido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones como en la Resolución de 4 de junio de 2020.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.