

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7011** *Resolución de 25 de marzo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de La Unión n.º 2, por la que se deniega una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don D. N. P., abogado, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios «(...)», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Unión número 2, doña Silvia Devora Gutiérrez, por la que se deniega una anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

##### I

El día 5 de octubre de 2020, la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cartagena expidió mandamiento en autos de medidas cautelares previas número 533/2020 a instancia de una comunidad de propietarios, y por el que se disponía la anotación preventiva de demanda.

##### II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de La Unión número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento no se practica la anotación preventiva de demanda ordenada, sobre la finca registral 28203/Bis, ya que, de prosperar la demanda principal, no produciría «per se» una mutación con transcendencia jurídico real inmobiliaria.

#### Hechos:

1.º) El precedente documento, consiste en un mandamiento expedido por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Cartagena, el día 5/10/2020 donde se siguen autos de medidas cautelares previas 0000533/2020 a instancia de Comunidad de Propietarios “(...)”, que fue presentado en este Registro causando el asiento 865 del diario 125.

2.º) Por auto dictado por el Magistrado-Juez del citado Juzgado, el día veintitrés de Junio de dos mil veinte, se acordó estimar la solicitud de aseguramiento anotación preventiva de la demanda presentada por la Comunidad de Propietarios (...), a fin de dar previo conocimiento de terceros a quienes pudieran adquirir el local en el procedimiento de liquidación concursal que afecta a la Mercantil demandada.

2.º) Según resulta de los razonamientos jurídicos del citado auto, la parte actora, en la demanda principal suplico la declaración de ilegalidad de unas obras que comprometerían la seguridad del edificio, pero igualmente, también se pretendería el reforzamiento de la estructura del edificio para su aseguramiento. Realizar actuaciones que reviertan o, al menos, contengan el avance los daños supondrá sin duda un coste económico, con un importe calculado de esas obras, según solicitud de cuatro mil quinientos euros.

## Fundamentos de Derecho:

1) Art 100 RH. “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

2) Art. 522.1 LEC: 1. Todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica.

3) Art. 42.1 LH: Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

1.º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

Es doctrina reiterada de la DG el criterio del “numerus clausus”, es decir, que no puedan practicarse en el Registro otras anotaciones que las expresamente previstas en la ley (art. 42.10.º LH) es un principio registral tradicionalmente sostenido, aunque con importantes matizaciones, por la Dirección General (R. 2-7-2020, BCNR-80, BOE 5-8). La R. 2-7-2020, después de declarar con carácter general que “sólo se pueden practicar las anotaciones preventivas que estén previstas por las leyes y con los efectos dispuestos en las mismas, materia que queda por tanto excluida de la autonomía de la voluntad de las partes” añade que este aserto, principio tradicional en el ámbito registral, ha de relativizarse tras la LEC-2000, dado el elenco de medidas cautelares que su art. 727 permite que el juez adopte, posibilitando la regla 6.ª de este art. la adopción por el juez de “Otras anotaciones registrales (además de la de demanda a que alude la regla 5.ª), en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución”; pero, en cualquier caso, no pueden admitirse figuras atípicas, de contenido confuso o indeterminado, no previstas ni concordantes con ninguno de los tipos establecidos ni siquiera análogas a las previstas legalmente; añadiendo la Dirección General que dentro del ámbito de los “obstáculos registrales [sic]” que pueden impedir la inscripción o anotación de una resolución judicial (art. 100 RH) han de tenerse en cuenta no sólo los obstáculos derivados de los asientos del Registro, sino también los obstáculos derivados de las normas del Registro, de la propia legislación registral, lo que significa que no se pueden practicar asientos registrales, aun habiendo sido ordenados por la autoridad judicial, cuando no se cumplan los requisitos establecidos por la legislación registral, o cuando la resolución se refiera a la constancia registral de una medida cautelar o de una garantía que no sólo no está prevista en la legislación del Registro, sino que contradice lo que resulta de los propios principios por los que se rige la institución registral.

En el caso que nos ocupa, una futura sentencia estimatoria de la demanda principal, no produciría una mutación con transcendencia jurídico real inmobiliaria; si lo que se trata es de dar publicidad a una situación de hecho de una presunta ilegalidad urbanística de un inmueble, en el caso que nos ocupa, de una Mercantil declarada en Concurso de Acreedores, tal situación de hecho a los efectos de proteger a un tercer adquirente, en caso de venta voluntaria, sería la Administración Concursal, la encargada de dar publicidad de las deficiencias físicas del inmueble objeto de venta, y en caso de venta forzosa en subasta pública, la publicidad de tal situación física, se debería hacer constar en las condiciones particulares del edicto que se publique en el Portal de Subastas electrónicas BOE.

– Se hace constar que un medio para dar publicidad a terceros de las deficiencias físicas del local, finca registral 28203/Bis, sería la anotación preventiva de incoación de

expediente de disciplina urbanística, prevista en el art. 56 del R.D. 1093/1997, cuyo tenor literal es el siguiente:

“La Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieran con anterioridad a la infracción, podrá acordar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso.”

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, no se practica la anotación preventiva de demanda por el motivo señalado al principio de esta nota.

Prórroga. Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del Artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...)

La Unión dieciséis de Diciembre de dos mil veinte.–La registradora (firma ilegible).–  
Fdo: Silvia Devora Gutiérrez.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. N. P., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios, interpuso recurso el día 21 de enero de 2021 en virtud de escrito y en base, entre otros, a los siguientes argumentos:

«Antecedente. El Auto de 23 Junio 2020 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Cartagena (Medidas Cautelares Previas 533/2020) ordenó –entre otras medidas cautelares urgentes e inaudita parte y previo depósito de fianza a la solicitante– la anotación preventiva de la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios (...) frente a la mercantil Pascal Psicología SL en concurso de acreedores (...)

En el suplico de la demanda principal se interesaba lo siguiente:

1) Declarando que las obras de división de la estructura interna y alternación de la fachada comunitaria ejecutadas por la mercantil Pascal Psicología SL en el Local comercial (...) sito en la Comunidad de Propietarios (...) y el cambio de uso dado al local comercial para su conversión en 5 garajes individuales con salida a viales comunitarios carecían de autorización de la Comunidad de Propietarios y son contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal.

2) Condenando a la mercantil Pascal Psicología SL a ejecutar, bajo dirección facultativa y a su costa y en el plazo de un mes desde el dictado de la Sentencia las siguientes obras:

– La reposición de los elementos comunes afectados a su estado originario o similar, manteniendo la misma seguridad constructiva del edificio y garantizando el uso seguro de la piscina y plaza comunitarias ubicadas sobre el local.

– Cualesquiera otras obras necesarias para atender las deficiencias o grietas en la fachada, pilares o en la cubierta del local que sobrevengan durante la tramitación del presente proceso y puedan afectar a la seguridad constructiva.

3) Condenando a la mercantil Pascal Psicología SL a abstenerse en el futuro de nuevas obras o usos del local que inutilicen o dificulten el uso de los viales comunitarios a los que tiene acceso (tanto por el tráfico peatonal como por el tráfico rodado y para el uso delimitado con señales horizontales de estacionamientos).

Dichas peticiones tenían se base fáctica en extracto en las siguientes conductas de la demandada, certificadas por Informe Pericial de Arquitecto que se adjuntó a la demanda:

Reconversión del recinto único, sin división interior y con un solo acceso peatonal en qué consistía el local en cinco garajes independientes con acceso a través de sus correspondientes puertas basculantes aperturadas en la fachada. La apertura de esas cinco puertas de garaje mediante el recorte vertical de la fachada exterior del local y sin la adopción de otras técnicas constructivas adicionales de refuerzo ha supuesto un debilitamiento muy severo de esa pared original, con riesgo de la seguridad constructiva del edificio y riesgo para el uso seguro de la piscina y plaza comunitaria que se ubican sobre dicho local (...)

Antecedente II. La Sra. Registradora del Registro de la Propiedad N.º 2 de La Unión (Murcia) rechazó la anotación preventiva de la demanda bajo el siguiente motivo: “De prosperar la demanda principal no produciría per se una mutación con trascendencia jurídico real inmobiliaria”.

Primero. Considera esta parte que la anotación preventiva ordenada por la Autoridad Judicial tiene encaje legal en los supuestos previstos en el art. 727 apartado 5.º y apartado 6.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

“5.ª La anotación preventiva de demanda, cuando ésta se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos.

6.ª Otras anotaciones registrales, en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución.”

Segundo. Sugiere la Sra. Registradora como alternativa a su rehúse de la anotación de la demanda judicial la anotación preventiva de incoación de expediente de ilegalidad urbanística previsto en el art 56 de la [sic] RD 1093/1997.

Pero yerra la Sra. Registradora –dicho sea, con el debido respeto– cuando afirma que lo que pretende la demandante es dar publicidad a una situación de hecho de una presunta ilegalidad urbanística de un inmueble, remitiendo la Sra. Registradora para dicha publicidad y sobre deficiencias físicas del inmueble al Administrador Concursal, en caso de venta voluntaria, y a las condiciones particulares de la subasta pública, en caso de venta forzosa.

Es más, incluso en el hipotético supuesto de que la obra ejecutada por la mercantil demandada se hubiese obtenido bajo autorización administrativa-urbanística, esto no excluiría el derecho de la Comunidad en que se integra el local a hacer valer las normas de la Propiedad Horizontal conforme a la realidad registral vigente.

En verdad la demanda judicial no pretende denunciar ilegalidades administrativo-urbanísticas sino denunciar una vulneración frontal a la Ley de Propiedad Horizontal (con alternación de la fachada comunitaria con apertura de cinco puertas de garaje y alteración de la distribución y estructura interna de una garaje con su compartimentación en nuevas plazas individuales) y obtener la restauración de los elementos comunes conforme a la propia descripción registral de los inmuebles que componen la Comunidad y del local litigioso en particular.

La anotación preventiva de la demanda es no sólo de utilidad (como complemento para la publicidad que confía la Sra. Registradora al Administrador Concursal o a las condiciones de la subasta, que previsiblemente recogerán la situación registral) sino de auténtica necesidad para garantizar la futura ejecución efectiva de la Sentencia (cabe pensar en un futurible conflicto con terceros adquirentes que encuentren el local apuntalado y sin posibilidad de su uso tal y como se encuentra actualmente tras ejecución de las primeras y urgentes obras autorizadas a la Comunidad para garantizar la seguridad constructiva o que quieran hacer uso del local amparándose en su buena fe registral y desconociendo todas las obras de apuntalamiento existentes con amparo judicial) y para la misma protección de terceros (interesados en la adquisición o

adquirentes) informando preventivamente que la actual y aparente realidad física del local (interna y externa) es distinta a la realidad registral publicitada y que se encuentra bajo pendencia de litigio (con apariencia de contraria a Derecho según un Auto judicial firme) y que en consecuencia la situación actual susceptible de ser revertida en casos de prosperar la demanda principal.

A mayor abundamiento, ni siquiera la propia mercantil demandada –supuestamente la más perjudicada por la carga-gravamen de una anotación preventiva registral– en la persona de su Administrador Concursal ha manifestado oposición al Auto que acuerda la anotación preventiva: (...).»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 4 de febrero de 2021 manteniendo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 6.4, 7.5, 222, 227.1, 522, 540, 790, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 y 42 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 18 de febrero de 1985, 21 de octubre de 2013, 14 de diciembre de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y el Auto de 26 de mayo de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1997, 19 de mayo de 1999, 4 de abril de 2000, 28 de abril y 18 de mayo de 2002, 22 de enero y 27 de octubre de 2003, 5 de marzo de 2004, 13 y 26 de abril y 25 de junio de 2005, 10 de marzo, 20 de noviembre y 11 de diciembre de 2006, 12 y 17 de marzo de 2008, 12 y 26 de junio de 2009, 22 de enero y 11 de agosto de 2011, 2 de julio de 2013, 15 de septiembre y 18 de diciembre de 2017 y 18 de diciembre de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020.

1. Se debate en el presente recurso si es susceptible de anotación preventiva un mandamiento ordenando la anotación de demanda interpuesta por una comunidad de propietarios en propiedad horizontal contra uno de los propietarios de elementos independientes. El objeto de la demanda literalmente es el siguiente: «Declaración ilegalidad obras y cambio de uso; ejecución de obras. Las obras ejecutadas unilateralmente por la mercantil demandada en el local de su propiedad –antes descritas– integrado en una Comunidad de Propietarios –conforme resulta de la información registral al Doc. n.º 5 adjunto– contravienen la Ley de Propiedad Horizontal y en concreto su art. 7 al tratarse de modificaciones efectuadas por el propietario sobre su propiedad pero que alteran y menoscaban seguridad del edificio, su estructura, su configuración y estado externos y perjuicio de derechos de otros copropietarios. Dichas obras no fueron toleradas ni menos consentidas por la Comunidad de Propietarios. Al contrario, desde su inicio y durante su ejecución fue reprendido el propietario y promotor de las mismas; se desautorizaron las obras en Asamblea General por unanimidad y se decidió el ejercicio de acciones judiciales en orden a restaurar la realidad comunitaria alterada. Así pues, es pretensión de esta parte que, previa declaración por el Juzgado de que las obras y el uso de los novedosos cinco garajes individuales con salida a zonas comunes carecían de autorización comunitaria y no se ajustan a las prescripciones de la Ley de Propiedad Horizontal ni a los estatutos ni a los acuerdos comunitarios, se condene a la mercantil demandada y ahora concursada a que se lleven a efecto, bajo dirección técnico-facultativa y a su costa, en el plazo de un mes desde el dictado de la Sentencia las siguientes obras: – Reposición de los elementos comunes estructurales afectados a su estado originario o similar, manteniendo la misma seguridad constructiva del edificio y garantizando el uso seguro de la piscina y plaza comunitarias ubicadas sobre el local. – Reposición del local a su división interna originaria. – Cualesquiera otras

obras necesarias para atender las deficiencias o grietas en la fachada, pilares o en la cubierta del local que sobrevengan durante la tramitación del presente proceso y puedan afectar a la seguridad constructiva. Y asimismo es nuestra pretensión la condena dineraria a la mercantil demandada al pago de los gastos afrontados por la Comunidad para el apuntalamiento preventivo y aseguramiento del local acordados por el Auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Cartagena de 23 junio 2020 y por el seguimiento de su efectividad, conforme a las facturas que serán emitidas por el Arquitecto y la empresa constructora intervinientes».

Tanto el recurrente como la registradora coinciden en la doctrina jurisprudencial y de este Centro Directivo relativa a la imposibilidad de tomar anotación preventiva de acciones de carácter personal, salvo aquéllas que pese a su naturaleza personal tengan alguna trascendencia real. La divergencia surge en la interpretación de si en el caso concreto estamos o no ante una acción de tales características.

La registradora deniega la anotación preventiva por entender que carece de trascendencia real, ya que de prosperar la demanda principal no produciría una mutación con trascendencia jurídico real inmobiliaria. Y considera que lo procedente hubiera sido una anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística.

El recurrente por el contrario afirma que no se pretende denunciar ilegalidades administrativo urbanísticas sino la vulneración frontal a la Ley sobre propiedad horizontal (con alternación de la fachada comunitaria con apertura de cinco puertas de garaje y alteración de la distribución y estructura interna de una garaje con su compartimentación en nuevas plazas individuales) y obtener la restauración de los elementos comunes conforme a la propia descripción registral de los inmuebles que componen la comunidad y del local litigioso en particular.

2. Los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral, dentro del cual figura la necesidad –como regla general, no exenta de excepciones– de que tengan trascendencia real los títulos presentados (artículos 1, 2 y 42 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 de su Reglamento).

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios

en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

En relación con la función calificadoradora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia del Tribunal Supremo (Pleno) de 21 de noviembre de 2017 relativa a una Resolución de este Centro Directivo. Dicha resolución del Alto Tribunal analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoradora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

En definitiva, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Y es evidente que no todo procedimiento tiene un objeto o finalidad que permite la anotación de la demanda que lo ha originado. Por tanto, debe el registrador examinar el contenido de la demanda para poder determinar si una de las que resultan susceptibles de anotación en el Registro. Consecuentemente, la registradora en el caso que nos ocupa ha actuado dentro de los límites que le marca el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Conforme al artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria sólo caben anotaciones de demanda cuando se demande en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. 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 de la Ley Hipotecaria se hallan comprendidas 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.

Igualmente (véase, por ejemplo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril de 2002) este Centro Directivo considera que el artículo 42.1 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, pues 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.

4. En este contexto ya la Resolución de este Centro Directivo de 4 de abril de 2000 se pronunció en contra de la posibilidad de anotación preventiva de la demanda interpuesta contra el titular de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, cuando se limitan a solicitar la reposición a su estado originario de determinados elementos comunes o la impugnación de obras realizadas sin autorización de la comunidad de propietarios cuya realización no ha tenido reflejo registral.

Por supuesto tampoco sería anotable cuando se trate de demandas de condena a una determinada indemnización, salvo –no es el caso que nos ocupa– que se pretenda hacer valer la afección real legal del elemento independiente a los gastos de comunidad (ex. artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal). Pues si bien es cierto que la doctrina científica y la de esta Dirección General han interpretado el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que tiene cabida en él todas las demandas que, de prosperar, producirían una alteración registral, ello no ocurre en estos supuestos en los cuales no tengan relevancia alguna en el Registro de la propiedad la estimación de la pretensión.

5. Sin embargo, 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).

Como señala el Auto del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 26 de mayo de 2020, dictado en un caso similar al presente, «en este caso se aprecia la concurrencia de los requisitos necesarios para la adopción de la medida solicitada. Se trata de anotar en el Registro de la Propiedad la demanda en la que la comunidad de propietarios ejercitó contra los demandados, una acción de condena a demoler parcialmente una obra realizada» sin consentimiento de aquélla.

No puede negarse la trascendencia real de dicha pretensión, al tratarse de una acción relativa a la determinación de las características físicas del bien objeto del derecho real inscrito (artículos 1, 2 y 9 de la Ley Hipotecaria), como lo evidencia el hecho de que desde el texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio (artículos 307) se prevé en nuestro ordenamiento la registrabilidad de la incoación de expedientes de disciplina urbanística, entre los que figuran los que tienen por objeto el restablecimiento de la legalidad vulnerada por obras ilegales (vid. Resolución de 15 de diciembre de 2003). Así se prevé también en el actual texto refundido de Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de abril (artículo 65).

Por otra parte, al tratarse de obras que afectan a la configuración física del elemento privativo y a la fachada de los elementos comunes se trata una acción que, también desde esta perspectiva, tiene relevancia jurídico-real (vid. Resolución de 28 de abril de 2002).

En definitiva, al no tratarse de una mera reclamación de cantidad, sino de una acción dirigida a la demolición de obras al estado original por infracción de la normativa sobre propiedad horizontal, y al haber sido dictada según el juzgador para garantizar la ejecución de la reposición de las obras, cualquiera que sea el adquirente de la finca, este Centro Directivo entiende que se dan las circunstancias necesarias para la práctica de la anotación preventiva solicitada.

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

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, 25 de marzo de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.