

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, 13 de diciembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Benidorm 2.

**2267**

*RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por las Comunidades de Propietarios «Capitán General Muñoz Grandes», de las fincas 6, 7 a 13 y 14 de Tres Cantos (Madrid), contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno, de Colmenar Viejo, don José Miguel Masa Burgos, a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Juan Manuel Mansilla García, en nombre y representación de las Comunidades de Propietarios «Capitán General Muñoz Grandes», de las fincas 6, 7 a 13 y 14 de Tres Cantos (Madrid), contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno, de Colmenar Viejo, don José Miguel Masa Burgos, a practicar una anotación preventiva de demanda.

### Hechos

#### I

Por auto dictado el 13 de mayo de 2002, por doña Hortensia Domingo de la Fuente, Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2, de los de Colmenar Viejo, en el juicio Menor cuantía 227/2000, seguido a instancia de la Comunidad de Propietarios General Muñoz Grandes de las fincas 6, 7 a 13 y de la Comunidad de Propietarios de la finca, número 14, todas ellas del Sector Descubridores de Tres Cantos, contra las entidades S., S.A., C.T., S.A.L., se acuerda que el Registrador de la Propiedad, número uno de Colmenar Viejo, tome anotación preventiva de la demanda origen de la sustanciación de estos autos. En el suplico de la demanda se solicita lo que consta en el Fundamento de Derecho de la presente resolución.

#### II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad, número uno de Colmenar Viejo, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente mandamiento se deniega la anotación de la demanda en el mismo, porque, según el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, singularmente la Resolución de 4 de abril de 2000 (BOE 15 de mayo de 2000), la anotación de demanda proviene del ejercicio de acciones reales y de acciones personales que produzcan una mutación jurídico-real, lo que no se cumple en el supuesto calificado ya que, de prosperar la demanda establecida, no se producirá ninguna alteración registral. Contra la precedente nota puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes, a contar desde la notificación de la calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos y con los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria. Colmenar Viejo, 10 de junio de 2002. El Registrador.» Firma ilegible.

#### III

El Procurador de los Tribunales, don Juan Manuel Mansilla García, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios, antes reseñada, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la demanda se interpuso a los efectos de que se demolieran y clausuraran determinadas obras realizadas en cierto local comercial, lo que constituye una mutación jurídica-real, toda vez que se trata de construcciones realizadas sobre un inmueble. Que los cambios pretendidos en la cosa sobre la que se debate en el pleito supondrían, de prosperar la demanda, una alteración jurídico real de enorme trascendencia, en tanto que las características del inmueble mudarían sustancialmente. Que la resolución de 15 de mayo de 2000 no excluye la anotación de aquellas demandas que provengan del contenido de una acción personal que pretenda dar lugar a una mutación jurídico-real.

#### IV

La Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Colmenar Viejo alegó su conformidad con la calificación registral.

#### V

El Registrador de la Propiedad en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria ha sido objeto de una amplia interpretación, admitiéndose que la anotación de demanda que contempla, no sólo proviene de ejercicio de acciones reales sino también personales, siempre que dichas acciones produzcan una mutación jurídico real. (Resoluciones de 24 y 25 de junio de 1991 y 24 de octubre de 1997). Que en el presente caso se solicita la demolición de unas obras menores, que como tales, no constan inscritas en el Registro, de modo que si la demanda prospera se podrá obtener la reposición de las edificaciones en su estado primitivo, pero ningún asiento registral derivado de ello. Que los argumentos del recurrente no pueden ser admitidos pues la trascendencia del caso no provoca ningún asiento registral y la resolución de 15 de mayo de 2000, sienta la doctrina contraria a la que interpreta.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2 y 9 de la Ley Hipotecaria; 307 de la Ley del Suelo y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso se suspende, por no reunir los requisitos del artículo 42-1 de la Ley Hipotecaria, la anotación de demanda en cuyo suplico se pide respecto de un local de un edificio dividido horizontalmente lo siguiente: «Suplico al Juzgado que, por presentado este escrito, con las copias y documentos que se le unen, se sirva admitirlo y, en su consecuencia, tenga por formulada, en la representación que ostento de la Comunidad de Propietarios «Capitán General Muñoz Grandes», de las fincas número 7 a 13; de la Comunidad de Propietarios de la finca número 6; y de la Comunidad de Propietarios de la finca número 14; todas ellas del Sector Descubridores, de Tres Cantos, Madrid, demanda de Juicio Ordinario de Menor Cuantía contra «S, SA», y contra «C. T., SAL», todos ellos ya circunstanciados y en su día y previos los trámites legales correspondientes, dicte sentencia por la que se le condene a dichas demandas a: 1. Clausurar la puerta que se abre en la fachada sureste del local, o subsidiariamente, demoler el local, en su parte trasera, en cuanto invade el patio común de las fincas. 2. Demoler la cornisa que se ha alzado sobre el techo del local reponiendo el techo del edificio al estrado en que se encontraba antes de acometerse la obra. 3. Clausurar los sanitarios del local y cerrar los conductos de aguas fecales y de limpieza que se hayan encauzado hacia las tuberías del garaje inferior que atraviesa el patio trasero común. 4. Clausurar el ventanal lateral que se abre, junto al vestíbulo, sobre la fachada sur-suroeste del local. 5. Clausurar la ventana que se abre sobre la parte trasera del local, o fachada noreste, así como las ventanillas de evacuación de gases que también se abren sobre el patio común. 6. Clausurar la ventanilla que se ha abierto sobre la fachada noroeste del local. 7. Clausurar la arqueta ubicada en el suelo de la zona sur-suroeste, junto al vestíbulo de acceso al local, remover los aparatos que en ella se han instalado y reponer el solado al estado en que anteriormente se encontraba.

2. Procede estimar el recurso interpuesto, toda vez que es evidente la trascendencia real de una acción relativa a la determinación de las adecuadas características físicas del bien objeto del derecho real inscrito (cfr. artículo 1,2 y 9 de la Ley Hipotecaria); y así lo evidencia igualmente el propio artículo 307 de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Ley 1/92, de 26 de junio, cuando declara la registrabilidad de la incoación de expedientes de disciplina urbanística entre los que se encuentran los dirigidos al restablecimiento de la legalidad urbanística violada por obras ilegales. Debe tenerse en cuenta además, lo previsto en el artículo 727-nos. 5, 6 y 11 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 15 de diciembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo, 1