

Vengo en indultar a don Alberto Pastor Oloriz las penas privativas de libertad pendientes de cumplimiento, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de cuatro años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, a 1 de abril de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
JOSÉ MARÍA MICHAVILA NÚÑEZ

7434 REAL DECRETO 522/2004, de 1 de abril, por el que se indulta a don José Ignacio Revuelta Martín.

Visto el expediente de indulto de don José Ignacio Revuelta Martín, con los informes del Ministerio Fiscal y del Tribunal sentenciador, condenado por la Audiencia Provincial, Sección número 2, de Valladolid, en sentencia de fecha 7 de julio de 2000, como autor de un delito de detención ilegal, a la pena de dos años de prisión, y de un delito de amenazas, a la pena de seis meses de prisión, con las accesorias de suspensión de todo cargo público y derecho de sufragio durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1999, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de abril de 2004,

Vengo en indultar a don José Ignacio Revuelta Martín las penas privativas de libertad pendientes de cumplimiento, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de tres años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, a 1 de abril de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
JOSÉ MARÍA MICHAVILA NÚÑEZ

7435 REAL DECRETO 523/2004, de 1 de abril, por el que se indulta a doña Vanesa Ruiz Ramírez.

Visto el expediente de indulto de doña Vanesa Ruiz Ramírez, con los informes del Ministerio Fiscal y del Tribunal sentenciador, condenada por la Audiencia Provincial, Sección número 1, de Valencia, en sentencia de fecha 30 de octubre de 2000, resolutoria de recurso de apelación interpuesto, contra otra del Juzgado de lo Penal número 10 de Valencia, de fecha 6 de junio de 2000, como autor de un delito de robo con violencia o intimidación, a la pena de cuatro años de prisión, y de una falta de hurto, a la pena de seis fines de semana de arresto, con las accesorias de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1998, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de abril de 2004,

Vengo en indultar a doña Vanesa Ruiz Ramírez la pena privativa de libertad pendiente de cumplimiento, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de cuatro años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, a 1 de abril de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
JOSÉ MARÍA MICHAVILA NÚÑEZ

7436 REAL DECRETO 524/2004, de 1 de abril, por el que se indulta a don Francisco Javier Vega García.

Visto el expediente de indulto de don Francisco Javier Vega García, con los informes del Ministerio Fiscal y del Tribunal sentenciador, condenado por la Audiencia Provincial, Sección número 3, de Asturias, en sentencia de fecha 21 de junio de 2001, como autor de un delito contra la salud pública, a la pena de tres años de prisión y multa de 245.802 pesetas, con las accesorias de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 2000, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de abril de 2004,

Vengo en indultar a don Francisco Javier Vega García la pena privativa de libertad pendiente de cumplimiento, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de tres años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, a 1 de abril de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
JOSÉ MARÍA MICHAVILA NÚÑEZ

7437 REAL DECRETO 525/2004, de 1 de abril, por el que se indulta a don Iván Yeste García.

Visto el expediente de indulto de don Iván Yeste García, con los informes del Ministerio Fiscal y del Tribunal sentenciador, condenado por la Audiencia Provincial, Sección número 7, de Alicante, en sentencia de fecha 26 de marzo de 2002, como autor de un delito contra la salud pública, a la pena de tres años de prisión y multa de 3.005 euros, por hechos cometidos en el año 1999, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de abril de 2004,

Vengo en indultar a don Iván Yeste García la pena privativa de libertad pendiente de cumplimiento, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de tres años, desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, a 1 de abril de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
JOSÉ MARÍA MICHAVILA NÚÑEZ

7438 REAL DECRETO 526/2004, de 1 de abril, por el que se indulta a don Gustavo Zaera Marugán.

Visto el expediente de indulto de don Gustavo Zaera Marugán, con los informes del Ministerio Fiscal y del Tribunal sentenciador, condenado por la Audiencia Provincial, Sección número 1, de Madrid, en sentencia de fecha 26 de mayo de 2000, como autor de un delito contra la salud pública, a la pena de tres años de prisión y multa de 250.000 pesetas, con las accesorias de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1998, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de abril de 2004,

Vengo en conmutar a don Gustavo Zaera Marugán la pena privativa de libertad impuesta por otra de dos años de prisión, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de tres años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, a 1 de abril de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
JOSÉ MARÍA MICHAVILA NÚÑEZ

7439 RESOLUCIÓN de 12 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad Ecisa, Estudio y Construcción de Interiores, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Callosa d'En Sarriá, don Manuel Ortiz Reina, a practicar una anotación preventiva de demanda.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Sofía C. Estañ Garrido, en nombre y representación de la entidad Ecisa, Estudio y Construcción de Interiores, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Callosa d'En Sarriá, don Manuel Ortiz Reina, a practicar una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número cinco de los de Alicante, de fecha 7 de febrero de 2003, se ordena la anotación

preventiva de la demanda, según lo acordado en Auto dictado por el mismo Juzgado el 6 de febrero de 2003, (autos de Pieza Separada de Medida Cautelar Dimanante del Juicio Ordinario número 119/03), seguido a instancias de la entidad Ecisa, Estudio y Construcción de Interiores, S.A., contra la entidad P. S. de A, S.A., en reclamación de 125.394,29 euros. Las fincas registrales sobre las que se ordena tomar anotación preventiva de la demanda son las del Ayuntamiento de Callosa d'En Sarriá números 9.852 a 9.859, 9.862, 9.865 a 9.869, 9.874 a 9.878, y 9.880 a 9.885, todas ellas inclusive.

II

Presentado testimonio del anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarriá fue calificado con la siguiente nota: «En relación al título de referencia, previa la calificación del mismo, se acuerda la suspensión de la anotación preventiva de demanda, por no concretarse en el mandamiento la trascendencia real de la acción ejercitada, toda vez que en la demanda que se pretende anotar se ejercita una acción meramente personal, que no persigue una alteración en la situación registral, de manera que no tiene cabida en ninguno de los supuestos del artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Esta calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: I. El pasado día 10 de febrero de 2003, bajo el asiento de presentación 900 del Diario 90, se presenta mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número cinco de los de Alicante, de fecha 7 de febrero de 2003, autos de Pieza Separada de Medida Cautelar Dimanante del Juicio Ordinario número 119/03, seguido a instancias de ECISA, Estudio y Construcción de Interiores, S.A., contra Promociones Sur de Altea S.A., en reclamación de 125.394,29 euros, por el que se ordena la anotación preventiva de la demanda, según lo acordado en Auto dictado por el mismo Juzgado el día 6 de febrero de 2003. II. Se acompaña testimonio de del escrito de interposición de la Demanda de Juicio Ordinario, en cuyo suplico al Juzgado se pide Sentencia por la que se condene a la Entidad demandada al pago de determinadas cantidades. Fundamentos de derecho: 1. Según lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción. 2. La anotación de demanda a lo más que puede llegar es a abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración registral (artículos 42.1.º de la Ley Hipotecaria y 725 de la Ley 1/2000 de 7 Enero, de Enjuiciamiento Civil). Aunque el ámbito de la anotación preventiva de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica y por la de la Dirección General de los Registros y del Notariado, señalándose que en el artículo 42.1.º, no sólo se comprenden las demandas sobre acciones reales, sino que permite también acciones personales que implican vocación o «llamada al derecho real» (ius ad rem), ello no permite extender su ámbito a aquellas que sólo pueden desembocar en el derecho al cobro de una cantidad de dinero (v. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de Julio de 1998, 11 de Noviembre de 1998, 19 y 20 de Mayo de 1999, 4 Abril 2000 y 2 de Octubre de 2002). 3. Aunque el Juez puede señalar las medidas que crea convenientes, no puede desconocer la función propia del Registro. En el ámbito de su función calificadora, el Registrador debe comprobar que la acción ejercitada tiene trascendencia real y que ésta queda suficientemente precisada en su alcance, tal apreciación no es posible por cuanto la afección cuyo reconocimiento judicial se pretende ni es de las específicamente previstas en la Ley, ni aparece definida en su contenido y efectos que permitan deducir que estamos ante una afección de alcance real. Se advierte del derecho a recurrir la calificación negativa ante la Dirección de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación de la misma, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Asimismo, podrá solicitar la calificación del título al Registrador del cuadro de sustituciones, conforme al artículo 275 bis de la Ley, en los quince días siguientes a la notificación de esta calificación negativa, durante la vigencia del asiento de presentación. Quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la calificación, lo que constará por nota marginal a dicho asiento. Dentro de dicho plazo, vigente del asiento de presentación, se podrán solicitar, en su caso, la anotación preventiva por defecto subsanable prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Callosa d'En Sarriá, a 25 de febrero de 2003. El Registrador. Fdo.: Manuel Ortiz Reina».

Notificados los defectos y retirado el título, se reporta nuevamente el mandamiento, el 24 de marzo de 2003, con diligencia de adición que suscribe la Secretaria del mismo Juzgado, el 6 de marzo de 2003, en la que se hace constar que la anotación preventiva de demanda se ha decretado por tratarse de la reclamación de un crédito refaccionario del artículo

1923, 5.º del Código Civil. Dicho mandamiento fue nuevamente calificado, mediante la siguiente nota de calificación de 2 de abril de 2003: «En relación al título de referencia, previa la calificación del mismo, se acuerda la denegación de la anotación preventiva de demanda, por carecer de trascendencia real la acción ejercitada, toda vez que en la demanda que se pretende anotar se ejercita una acción meramente personal, que no persigue una alteración en la situación registral, de manera que no tiene cabida en los supuestos del artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria. Esta calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: I. El pasado día 10 de febrero de 2003, bajo el asiento de presentación 900 del Diario 90, se presenta mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número cinco de los de Alicante, de fecha 7 de febrero de 2003, autos de Pieza Separada de Medida Cautelar Dimanante del Juicio Ordinario número 119/03, seguido a instancias de ECISA, Estudio y Construcción de Interiores, S.A., contra Promociones Sur de Altea S.A., en reclamación de 125.394,29 euros, por el que se ordena la anotación preventiva de la demanda, según lo acordado en Auto dictado por el mismo Juzgado el día 6 de febrero de 2003. II. Se acompaña testimonio del escrito de interposición de la Demanda de Juicio Ordinario, en cuyo suplico al Juzgado se pide Sentencia por la que se condene a la Entidad demandada al pago de determinadas cantidades. III. Calificado el título, con fecha 25 de febrero de 2003, se acuerda la suspensión de la anotación preventiva de demanda, por no concretarse en el mandamiento la trascendencia real de la acción ejercitada. IV. Retirado el título, se reporta el 24 de marzo de 2003, acompañado de diligencia de adición suscrita el 6 de marzo de 2003 por la Secretaria Judicial del citado Juzgado, por la que se hace constar que la anotación preventiva de demanda «se ha decretado por tratarse de la reclamación de un crédito refaccionario del artículo 1.923, 5.º del Código Civil. Se acompaña un escrito, firmado en Alicante el día 24 de marzo de 2003 por la Letrada doña Sofía C. Estañ Garrido, en el que se argumenta sobre la procedencia de la anotación de demanda acordada por Auto del Juzgado, conforme a lo que dispone el artículo 42,8 de la Ley Hipotecaria y preceptos concordantes. Fundamentos de derecho: 1. Según lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción. 2. Conforme al artículo 42,1 de la Ley Hipotecaria, podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: «El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Este artículo ha sido interpretado por la doctrina y la jurisprudencia en el sentido de que la anotación preventiva de demanda procederá cuando se ejercite una acción real, o cuando, ejercitándose una acción personal, sea susceptible, en caso de ser estimada, de dar lugar a una sentencia que pueda originar una inscripción en el registro. Aunque el ámbito de la anotación preventiva de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica y por la de la Dirección General de los Registros y del Notariado, señalándose que en el artículo 42.1.º, no sólo se comprenden las demandas sobre acciones reales, sino que permite también acciones personales que implican vocación o «llamada al derecho real» (ius ad rem), ello no permite extender su ámbito a aquellas que sólo pueden desembocar en el derecho al cobro de una cantidad de dinero (v. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de Julio de 1998, 11 de Noviembre de 1998, 19 y 20 de Mayo de 1999, 4 Abril 2000 y 2 de Octubre de 2002). En definitiva, la anotación de demanda a lo más que puede llegar es a abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración registral (artículos 42.1.º de la Ley Hipotecaria y 725 de la Ley 1/2000 de 7 Enero, de Enjuiciamiento Civil). En este caso, no ha quedado acreditado que una sentencia estimatoria de la demanda interpuesta pueda dar lugar a una alteración de la situación registral. 3. Aunque el Juez puede señalar las medidas que crea convenientes, no puede desconocer la función propia del Registro. En el ámbito de su función calificadora, el Registrador debe comprobar que la acción ejercitada tiene trascendencia real y que ésta queda suficientemente precisada en su alcance, tal apreciación no es posible por cuanto la afección de las fincas al crédito cuyo reconocimiento judicial se pretende ni es de las específicamente previstas en la Ley, ni aparece definida en su contenido y efectos que permitan deducir que estamos ante una afección de alcance real. 4. Por último, se hace constar expresamente la improcedencia de la anotación preventiva de crédito refaccionario prevista en el artículo 42,8 de la Ley Hipotecaria, pues la práctica de esta anotación se desarrolla por cauces totalmente distintos, según lo dispuesto en los artículos 155 a 160 del Reglamento Hipotecario. Se advierte del derecho a recurrir la calificación negativa ante la Dirección de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación de la misma, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Asimismo, podrá solicitar la calificación del título al Registrador del cuadro de sus-

titaciones, conforme al artículo 275 bis de la Ley, en los quince días siguientes a la notificación de esta calificación negativa, durante la vigencia del asiento de presentación. Quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la calificación, lo que constará por nota marginal a dicho asiento. Dentro de dicho plazo, vigente del asiento de presentación, se podrán solicitar, en su caso, la anotación preventiva por defecto subsanable prevista en el artículo 42.9 de la ley Hipotecaria. Callosa d'En Sarriá, a 2 de abril de 2003. El Registrador. Fdo.: Manuel Ortiz Reina.

Solicitada calificación sustitutoria al Registrador de Calpe, este extendió nota calificatoria reiterando la calificación del Registrador de Callosa d'En Sarriá.

III

La Letrada doña Sofía C. Estañ Garrido, en nombre y representación de la entidad Ecisa, Estudio y Construcción de Interiores, S.A., interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el litigio de los Autos de Juicio Ordinario, n.º 119/2003 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Alicante tienen por objeto la reclamación de un derecho de crédito que trae causa directa de un concreto y determinado bien inmueble, y aunque se ejercita una acción personal, la misma tiene una eminente e incontrovertible trascendencia real la cual justifica la medida cautelar cuya efectividad se insta. Que la Anotación Preventiva de Demanda acordada por medio de Auto de fecha 6 de febrero de 2003 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Alicante, procede de conformidad con los artículos 42.1 y 8, 60, 64, 92 de la Ley Hipotecaria y con el artículo 166.7 del Reglamento Hipotecario. Que la reiterada aplicación e interpretación que del n.º 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria han hecho la Jurisprudencia y la Doctrina Científica ha puesto de manifiesto la conclusión unánime y generalizada de que el párrafo 1.º del mencionado artículo debe entenderse e interpretarse en sentido amplio pues abarca toda Demanda que se interponga en el ejercicio de una acción o pretensión, real o personal (Resoluciones de 9 de agosto de 1943 y 29 de marzo de 1954). Que el límite que permite la anotación preventiva de una Demanda se encuentra en el hecho de que en el fondo del litigio debe subyacer un bien inmueble (Resolución de 24 de junio de 1991). Que el litigio objeto de la solicitud de Anotación Preventiva de Demanda encaja perfectamente en la hipótesis legal y en la construcción científica (Resoluciones de 14 de junio de 1949, y 29 de marzo de 1954). Que históricamente, ya desde la época romana, los créditos nacidos como contra obligación recíproca de una prestación consistente en la reparación o construcción de un edificio siempre han tenido naturaleza privilegiada, gozando de una especial y preferente protección frente a las otras deudas del dueño de la obra. Que en el presente caso a la recurrente le fue encargada la construcción de un edificio, y concretamente de su estructura, y el suministro de materiales a tal efecto, a cambio de un precio. Que el fundamento de tal posición de privilegio radica en que el contratista, con su esfuerzo y trabajo y con el suministro de materiales, ha contribuido de manera directa a incrementar el valor del edificio, ha añadido un «plus valor» que repercute directamente en el edificio y, por lo tanto, también en su dueño. Que es justo que el crédito nacido de esas obras de construcción se vea fuertemente garantizado de forma especial y preferente, debiendo responder, el deudor con el bien objeto del beneficio, es decir, con el propio inmueble (Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de mayo de 1987). Que el caso objeto de recurso es un supuesto claro de crédito refaccionario, que da lugar al ejercicio de una clara acción personal con eminente e incontrovertible trascendencia real. Que aunque no existieran los artículos 42 de la Ley Hipotecaria y el artículo 1.428 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la pretensión de aseguramiento del acreedor tendría su apoyo directo en el artículo 24 de la Constitución y en el artículo 11.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha establecido en diversas ocasiones que las Resoluciones Judiciales obligan a los Registradores a cumplir lo establecido en el Mandamiento que es instrumental a las mismas (Resolución de 23 de junio de 1960), por ello no tan sólo porque la acción ejercitada tiene trascendencia real, encontrando pleno acomodo en lo que dispone el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria y preceptos concordantes, sino, además, porque dicha Anotación ha sido acordada por Resolución Judicial, el Registrador de la Propiedad, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, está obligado a cumplir lo ordenado por la Resolución Judicial con carácter firme. Que la Anotación Preventiva es un instrumento jurídico que permitirá el aseguramiento del legítimo y acreditado derecho de crédito, fijando anticipadamente los límites dentro de los cuales pueden ser desentruados, con efectos retroactivos, los pronunciamientos del ulterior

fallo judicial, y sentando las bases para que en un futuro puedan realizarse efectivamente los derechos que se declaren en la correspondiente Sentencia, «a fin de que sea posible la ejecución del fallo y no resulte ilusoria la acción entablada» (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 6 de julio de 1962).

IV

La Magistrada Juez, titular del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Alicante, emitió informe en el sentido de hacer suyos los argumentos del recurrente, mostrando no obstante su disconformidad con el contenido del último fundamento del recurso, por entender que la obligación de los Registradores de cumplir con las resoluciones judiciales es perfectamente compatible con la calificación realizada por el Registrador de la Propiedad en virtud de lo establecido por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

V

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que mantenía en todos sus extremos la nota de calificación en base a los fundamentos jurídicos siguientes: 1. En el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. 2. En la interpretación que del ámbito de aplicación del artículo 42.1 de la Hipotecaria se viene haciendo por la doctrina científica y por la Dirección General de Registros y del Notariado (Resoluciones de 21 de julio de 1998, 11 noviembre de 1998, 19 y 20 de mayo de 1999, 4 abril 2000 y 2 de octubre de 2002), según la cual la anotación de demanda a lo más que puede llegar es a abarcar aquellas cuya estimación pudiera producir una alteración registral (artículos 42.1.º de la Ley Hipotecaria 725 de Ley 1/2000 de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil). Que aunque el ámbito de la anotación de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica y por la de la Dirección General de Registros y del Notariado, señalándose que en el artículo 42.1.º no sólo se comprenden demandas sobre acciones reales, sino que permite también acciones personales que implican vocación o «llamada al derecho real» (ius ad rem), ello no permite extender su ámbito a aquellas que sólo pueden desembocar en el derecho al cobro de una cantidad de dinero. Que en el presente caso ni de la documentación judicial, ni del escrito de interposición del Recurso, resulta qué tipo de alteración registral pueda ocasionarse con la estimación de la demanda. Que en el Recurso interpuesto se fundamenta la posibilidad de anotación de la demanda en el carácter refaccionario del crédito reclamado y tanto el mandamiento como el auto judicial hacen referencia a la anotación preventiva de una demanda en la que se reclama el pago de una cantidad; no se ordena anotación preventiva de una demanda interpuesta para la declaración de la existencia de crédito refaccionario, ni menos aún se ordena la anotación preventiva de crédito refaccionario, por tanto, debería centrarse la cuestión en el ámbito de aplicación del número 1.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, descartando la posibilidad de aplicación del número 8.º de mismo artículo. Que por lo demás, tampoco sería posible tomar la anotación preventiva de crédito refaccionario al margen del procedimiento que para ello se establece en los artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria, máxime si se tiene en cuenta que las fincas están previamente gravadas, además de con otras cargas por razón de procedencia, con hipoteca a favor de una Caja de Ahorros, sin que exista el convenio o la resolución judicial que preceptúa el artículo, 61 de la Ley Hipotecaria.

Que aunque el Juez puede señalar las medidas que crea convenientes, no puede desconocer la función propia del Registro. Así se reconoce en el propio escrito de alegaciones suscrito por la Magistrada Juez. En el ámbito de su función calificadora, el Registrador debe comprobar que la acción ejercitada tiene trascendencia real y que ésta queda suficientemente precisada en su alcance. Tal apreciación no es posible por cuanto la afección cuyo reconocimiento judicial se pretende ni es de las específicamente previstas en la Ley, ni aparece definida en su contenido y efectos que permitan deducir que estemos ante una afección de alcance real.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1923, 5.º del Código Civil, 725 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 42 1.º y 8.º, 59 a 64 y 92 a 95 de la Ley Hipotecaria y 155 a 160, 166, 7.ª, 197,5.ª y 206.8 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de junio de 1949 y 29 de marzo de 1954, 21 de julio y 11 de noviembre de 1998, 19 y 20 de mayo de 1999, 4 de abril de 2000 y 28 de septiembre y 2 de octubre de 2002.

1. Se presenta en el Registro un mandamiento de anotación preventiva de demanda en la cual lo que se reclama es una cantidad de dinero. Suspendida la anotación por el Registrador por carecer la demanda de trascendencia real, se vuelve a presentar el mismo mandamiento con una adición en la que el Secretario judicial hace constar que se ha decretado la anotación por tratarse de un crédito refaccionario. Reiterada la suspensión de la anotación, el interesado recurre.

2. Alega el recurrente que el Registrador no puede dejar de cumplimentar una orden judicial ignorando que no es así, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. por todas la Resolución de 28 de septiembre de 2002), puesto que el principio constitucional de tutela judicial efectiva (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tomado parte en él (como en este caso serían los terceros que tienen derechos sobre la finca), y, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que tienen la misma obligación de aplicar el principio constitucional referido, el cual no resulta cumplido según la documentación aportada en el cual deben intervenir los que tengan algún derecho sobre la finca (cfr. artículo 61 de la misma Ley), y que puede convertirse en inscripción de hipoteca en las condiciones legalmente previstas (cfr. artículo 93 de la repetida Ley).

3. Por lo demás, el recurso no puede ser estimado. La naturaleza de refaccionario del crédito no trae como consecuencia que la demanda de dicho crédito pueda ser anotada por el cauce del número 1.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, es decir, no es la anotación de crédito refaccionario una subespecie de la anotación de demanda, sino una anotación de naturaleza distinta que puede tomarse mientras duren las obras (cfr. artículo 42. 8 de la Ley Hipotecaria), siguiendo un procedimiento especial.

4. En definitiva, si lo que se solicita es una anotación de demanda, debe negarse, pues a lo más que puede llegar el Registro es a admitir una pretensión que pueda tener alguna trascendencia registral, pero no puede extenderse su ámbito a aquéllas que sólo pueden desembocar en el pago de una cantidad de dinero, las cuales pueden ser objeto de una anotación de embargo, si se dan los requisitos para ello. Si, por el contrario, lo que se pretende es una anotación de crédito refaccionario debe seguirse el procedimiento específico legalmente señalado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 12 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Callosa d'En Sarriá.

7440

RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Improsureste, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número dos de San Javier, don Santiago Laborda Peñalver, a inscribir una escritura de desvinculación de un anejo.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Vera López de Ochoa, en nombre y representación, como Administrador único, de la entidad «Improsureste, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número dos de San Javier, don Santiago Laborda Peñalver, a inscribir una escritura de desvinculación de un anejo.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Murcia don Andrés Martínez Pertusa, el día 14 de diciembre de 2001, modificada por otra de fecha 30 de enero de 2003, ante el mismo fedatario y por otra otorgada el 2 de abril de 2003, ante el Notario de Murcia don Julio Berberena Loperena, la entidad «Improsureste, S.L.», procedió a declarar la obra nueva

y división horizontal sobre la finca 14976, del Registro de la Propiedad número dos de San Javier. En dicha escritura consta que los dos sótanos del edificio están destinados a plazas de aparcamientos de vehículos, siendo unas plazas elementos privativos y otras están vinculadas como anejos a determinados pisos, resultando del Registro la descripción (linderos y superficie) de las que son elementos privativos, pero no de las demás. En los Estatutos inscritos se autoriza a los titulares de los pisos para realizar, por sí solos, operaciones de «agrupación, agregación, segregación, desvinculación, división y subdivisión» de dichos elementos privativos, si se cuenta con la autorización administrativa.

Por escritura otorgada ante el Notario de Murcia don Julio Berberena Loperena el día 7 de abril de 2003, la entidad «Improsureste, S.L.», representada por su Administrador único, don Antonio Vera López de Ochoa, titular del piso en planta primera tipo L, que tiene como anejo una plaza de aparcamiento, segrega y desvincula ésta de aquel, para convertirla en elemento privativo, describiéndose la plaza de garaje y su superficie.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número dos de San Javier, fue calificada con la siguiente nota: «Por la presente se le notifica la calificación negativa del documento que Vd. presentó/otorgó, número de protocolo 1416 y que ha causado en este Registro el asiento 2080 del Diario 24, por las siguientes causas: 1.º. No puede el titular de la vivienda con anejo de plaza de garaje, desvincularla de la misma para formar un nuevo componente privativo de la total edificación constituida en Régimen de Propiedad Horizontal, dándole descripción de superficie y linderos al garaje que no constaban antes en el título constitutivo de dicho régimen, si no es con el consentimiento de la Junta de Propietarios del edificio y con los requisitos que establece la Ley de Propiedad Horizontal para los acuerdos de modificaciones del título de dicho régimen (arts. 12 y 17 de la LPH). Impide la inscripción. Contra esta calificación se podrá interponer recurso, que se presentará en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde su notificación. San Javier, a 10 de mayo de 2003. Fdo.: El Registrador, Santiago Laborda Peñalver.»

III

Don Antonio Vera López de Ochoa, en nombre y representación, como Administrador Único de la entidad «Improsureste, S.L.», interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la operación efectuada en la escritura calificada está amparada por las normas o estatutos de la Comunidad debidamente inscritos. Que la validez de estas normas estatutarias está admitida por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en sentencias de 30 de septiembre de 1988 y 22 de mayo de 1995 y por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus resoluciones de 11 de junio de 1986 y 26 de febrero de 1988. Que por diligencia unida a la escritura comparece el Arquitecto Director de la obra certificando que la descripción del anejo desvinculado resulta conforme con proyecto por él elaborado y por el que se obtuvo licencia. Que en el caso objeto de recurso quedan cumplidos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y por la Ley de Propiedad Horizontal para proceder a su separación e inscripción.

IV

El Notario autorizante de la escritura, don Julio Berberena Loperena, emitió el correspondiente informe ratificándose en las alegaciones del recurrente, señalando que son las entidades bancarias las que exigen, a los efectos de constituir hipoteca, que se configuren como anejos de las viviendas los garajes y trasteros, ya que no quieren hipotecar éstos de manera independiente en la fase de promoción, y como unos compradores quieren plaza de garaje y otros no, a fin de adecuarse a la realidad social de la demanda que se va a producir en el futuro, es por lo que normalmente los promotores se reservan el derecho de desvincular anejos. Que de prosperar la calificación del Registrador resultaría que no se podría realizar la declaración de obra nueva y división horizontal hasta no tener vendidos todos los elementos privativos de la misma, con lo cual los promotores no podrían acudir a la financiación necesaria para la construcción del edificio.