

de la situación inscrita o anotada deriva directamente de la Ley, y por el apartado 2.º del artículo 175 de su Reglamento que se refiere, de forma genérica, a todas las inscripciones y anotaciones posteriores, sin distinción, a la del embargo trabado en el procedimiento que ha desembocado en la adjudicación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando el Auto apelado y la nota que confirmó.

Madrid, 1 de abril de 2000.—El Director general de los Registros y del Notariado, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias.

9039

RESOLUCIÓN de 3 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alberto Manzanares Secades, en nombre de «The Chase Manhattan Bank, Sucursal en España», frente a la negativa de la Registradora de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de Madrid, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir determinado pacto sobre vencimiento anticipado de la obligación garantizada con una hipoteca mobiliaria.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alberto Manzanares Secades, en nombre de «The Chase Manhattan Bank, Sucursal en España», frente a la negativa de la Registradora de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de Madrid, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir determinado pacto sobre vencimiento anticipado de la obligación garantizada con una hipoteca mobiliaria.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Madrid doña María del Rosario Algorta Wesolowski, el 22 de marzo de 1999, «The Chase Manhattan Bank, Sucursal en España» (en adelante el Banco), y la sociedad «Sonoma, Sociedad Anónima», procedieron a elevar a público un contrato privado de novación y modificación de un préstamo que el primero había concedido a la segunda con garantía de hipotecas mobiliaria e inmobiliaria. Entre las modificaciones convenidas por las partes figura, en lo que aquí interesa, la siguiente contenida en la cláusula octava del contrato: «El Banco podrá dar por resuelto el presente contrato por incumplimiento y/o declarar las obligaciones asumidas por el Prestatario, vencidas, líquidas y exigibles inmediatamente con pérdida del beneficio del plazo, según se produjere cualquiera de los siguientes supuestos: ... g) La disminución del valor de la marca «Moltex», que se entenderá producida cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes: 1. Si partiendo de una cifra anual (febrero/enero) de ventas de productos con marca «Moltex» a clientes finales que a continuación se relacionan, se registrase un descenso en dicha cifra de ventas para cada uno de los años que se citan superior a un 20 por 100: Febrero 1999/enero 2000: 9.000 millones de pesetas... Febrero 2007/enero 2008: 19.800 millones de pesetas. Esta circunstancia será comprobada anualmente por el Banco, a cuyo efecto, «Sonoma» se compromete a aportar al Banco antes del 15 de marzo de cada año un informe auditado por una firma de reconocido prestigio acreditativo de dicha cifra de ventas en el año (febrero/enero) inmediatamente anterior. La no entrega por «Sonoma» de tal informe en el plazo citado se considerará asimismo causa de vencimiento anticipado. 2. Si partiendo de una cuota de mercado en venta de pañales marca «Moltex» de un 9,8 por 100 según informe de la consultora «Nielsen» correspondiente a noviembre/diciembre 1998 que se adjunta como Documento número 1, se registrase un descenso en dicha cuota de mercado por debajo del 8,0 o del 9,0 por 100 en dos periodos bimensuales consecutivos en este último caso. Esta circunstancia será comprobada cada dos meses por el Banco, a cuyo efecto, «Sonoma» se compromete a aportar al Banco durante el mes y medio siguiente a cada periodo de dos meses y empezando a contar tales periodos de dos meses el 1 de febrero de cada año, un informe de «Nielsen» (o, en caso de desaparición de esta empresa, de otra firma de reconocido prestigio a juicio de «Chase») acreditativo de la cuota de mercado en venta de pañales marca «Moltex» en el periodo de dos meses inmediatamente anterior. La no entrega por «Sonoma» de tal informe se considerará asimismo causa de vencimiento anticipado salvo que «Sonoma» acredite que la causa de no entregar al Banco dicho informe es la no publicación del mismo por «Nielsen» en los plazos citados, en cuyo caso «Sonoma» se compromete a facilitar lo al Banco en el plazo más breve de tiempo posible desde su publicación».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de Hipoteca mobiliaria de Madrid, donde ya se había inscrito, solicitando que lo fuera también el pacto antes transcrito, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento al sólo efecto de la inscripción del apartado g) de la cláusula octava transcrito en la estipulación primera del documento privado que se eleva a público, en el que se consigna que el Banco podrá dar por resuelto el contrato por incumplimiento y/o declarar las obligaciones asumidas por el prestatario, vencidas líquidas y exigibles inmediatamente con pérdida del beneficio del plazo, en el caso de disminución del valor de la marca «Moltex», disminución que se «entenderá producida» cuando se den las circunstancias que se consignan en la escritura en base a las cifras de ventas de productos de dicha marca según baremos y criterios concretos que se especifican, se deniega su inscripción por lo siguiente: 1.º El artículo 117 de la Ley Hipotecaria, aplicable según la disposición adicional tercera de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, regula la acción de devastación que tiene el acreedor para el caso de deterioro de la finca por dolo o culpa del dueño, y determina sus límites. 2.º La posibilidad de vencimiento anticipado de la hipoteca por disminución del valor del bien hipotecado «sin concurrencia de dolo, culpa o voluntad del dueño» sólo está prevista legalmente en el artículo 29 de la «Ley del Mercado Hipotecario» —Ley de 25 de marzo de 1981, desarrollada por Real Decreto de 17 de marzo de 1982—, para la garantía del valor de los préstamos hipotecarios que sirvan de cobertura a las emisiones de bonos y cédulas hipotecarias (artículo 24) referidos a bienes inmuebles. Dicho artículo 29 pertenece al régimen regulador objetivo del mercado hipotecario y tiene la finalidad de bien común, de garantizar el valor de la cobertura de las operaciones activas del mercado hipotecario, sin que sea susceptible de ser admitido en los bienes que por su naturaleza no representen un valor suficientemente estable, como el derecho de usufructo, concesiones administrativas, etc., ni puede ir más allá de su marco. La Ley del Mercado Hipotecario no es aplicable a la hipoteca mobiliaria, ni las marcas objeto de la hipoteca mobiliaria. 3.º En cuanto al pacto de que se entiende producida una disminución de valor en base a los baremos y las provisiones de venta que se consignan en ese apartado, se observa que, incluso en el orden personal de las relaciones entre partes, los criterios y baremos para considerar producida la disminución de la garantía que se consignan no pueden vincular el criterio y la decisión del Juez, que es independiente según el Derecho español. Contra la presente calificación puede interponerse recurso ante el propio Registrador que suscribe, en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de la presente nota, conforme establece el artículo 73 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y 66 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 21 de octubre de 1999. El Registrador. Firmado: María P. García Herguedas.»

III

Don Alberto Manzanares Secades, en representación del Banco, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior nota de calificación alegando al respecto: que el pacto es perfectamente válido al amparo del artículo 1.255 del Código Civil y debe tener acceso al Registro pues si uno de los requisitos que han de hacerse constar en el mismo es el vencimiento del crédito garantizado, el asiento ha de reflejar las circunstancias que pueden determinar dicho vencimiento tal como resulta de los artículos 68 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, 13 y 15-4 de su Reglamento y 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento hipotecario; que resulta difícil sostener la aplicabilidad del artículo 117 de la Ley Hipotecaria a las hipotecas mobiliarias dado que la acción de devastación, si bien es adecuada a la naturaleza de los inmuebles, tiene una finalidad que para la hipoteca mobiliaria cumple el remedio previsto en el artículo 18 de su Ley reguladora; que el artículo 18 de la misma Ley impide hablar de laguna o insuficiencia que obligue a acudir al citado artículo 117; que además, ambos preceptos lejos de representar un obstáculo a la inscripción pretendida constituyen un argumento a su favor pues ambos vienen a reconocer que la pérdida de valor de los bienes hipotecados supone un riesgo para el acreedor y por eso le atribuyen un derecho o acción para que pueda conservar la integridad de su garantía; que ante ese riesgo nada permite entender que el establecimiento de aquellos derechos impida a las partes adoptar otras cautelas con la misma finalidad al estar en un campo donde rige la autonomía privada; que con relación al artículo 117 la doctrina entiende que nada impide a las partes pactar sobre el alcance y consecuencias jurídicas de la disminución de las garantías, entre otras razones porque el artículo 1.129.3.º del Código Civil contempla como causa de pérdida del beneficio del plazo, con independencia del dolo o culpa, la disminución

o pérdida de las garantías; que a la misma finalidad responden otras caudelas legales como las contenidas en los artículos 6, 8 ó 9 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria. Frente al segundo de los argumentos de la nota el mismo reconocimiento de la inaplicabilidad a este supuesto de la legislación del Mercado Hipotecario ya indica la improcedencia de traerla a colación y frente a la conclusión que de ella se extrae ha de reiterarse que de igual modo que para algunos supuestos es el propio legislador el que establece el vencimiento anticipado por disminución del valor de la garantía por causa no imputable al deudor, es perfectamente admisible en otros sea la voluntad de las partes la que pacte tal efecto. Y en cuanto al último de los argumentos de la nota no resulta fácil establecer una conexión lógica entre la autonomía de la voluntad negocial y la independencia judicial, pues aquella tan sólo está sujeta a los límites del artículo 1.255 del Código Civil y si lo que se pretende decir es que la intervención de un tercero para fijar el valor de la garantía privaría al Juez de su función tampoco es argumento atendible dado que está admitido el arbitrio de un tercero incluso para determinar el objeto del contrato (artículos 1.447 y 1.690 del Código Civil). La negativa a inscribir la cláusula en cuestión es contraria a la práctica registral diaria y ha de admitirse por un lado su validez, amparada por el artículo 1.129 del Código Civil, por responder al interés de una de las partes digno de tutela jurídica, ser proporcionada al importe del préstamo, la naturaleza de los bienes dados en garantía y el momento en que se pacta, que es con ocasión de una novación y ampliación del préstamo, y por otro su eficacia real frente a terceros derivada del carácter accesorio de la hipoteca, cuya efectividad está supeditada al vencimiento y exigibilidad de la obligación garantizada y el acceso registral de las condiciones suspensivas y resolutorias. Acude, por último, a la posición de la doctrina mayoritaria favorable a la inscripción de los pactos de vencimiento anticipado y la doctrina de esta Dirección General que resulta de Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990 y 28 de enero y 2 de febrero de 1998.

IV

La Registradora decidió mantener la calificación recurrida con base en los siguientes fundamentos: en la cláusula denegada se establece una facultad de resolución en todo caso y con carácter absoluto por disminución del valor de una marca, sea imputable o no al deudor, incluso en el caso de que haya realizado amortizaciones parciales disminuyendo el importe del crédito debido, pero, además, no con relación al valor de cada marca hipotecada, sino de una de ellas por pérdida de cuota de mercado, con lo que el tercer poseedor de cada una de las marcas queda sujeto a la necesidad de tener que mantener una cifra de ventas de productos que pueden no ser suyos; que el orden del derecho real es imperativo, de orden público, pues afecta a terceros extraños a la relación contractual, lo que excluye que las facultades resolutorias pactadas a favor del acreedor tengan todas ellas abierto su acceso al Registro; que para ello se precisa una base legal y las relaciones entre acreedor y tercer poseedor en orden a la conservación de los bienes hipotecados está regulada por el Derecho, que admite impone obligaciones «propter rem», de conservación, cuidado y diligencia, y otorga medios de defensa del acreedor en caso de deterioro o incumplimiento de las obligaciones de conservación, éstas en lo que se llama acción de devastación; que en este caso la cláusula denegada no cabe en la acción de devastación del artículo 117 de la Ley Hipotecaria ni en los artículos 17 y 18 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria porque no se ciñe a sus exigencias, ni en cuanto a que la disminución de valor se deba a dolo, culpa o voluntad del propietario, ni se remite a la autoridad del juez, ni se refiere al valor de cada marca hipotecada, sino a una realidad distinta, la cifra de venta de productos amparados por la marca; que salvo la excepción que supone la Ley del Mercado Hipotecario, toda la disciplina legal sobre disminución del valor de la garantía está fuera de la autonomía de la voluntad y su régimen, tanto en lo que se refiere a la ejecución como la regulación de las valoraciones, está objetivado, normalizado; que frente al argumento del recurrente sobre el imperio de la autonomía de la voluntad ha de reiterarse que en materia de derechos reales prima el orden imperativo, y ha de contarse, además con el artículo 1.261 del Código Civil, buscando la causa que fuera del marco de conservación de la garantía no se ve en un pacto que de al acreedor hipotecario la facultad de dar por vencido un préstamo salvo el incumplimiento de sus obligaciones de pago; que el propio artículo 1.129 del mismo Código que invoca el recurrente y excluye el beneficio del plazo en caso de pérdida de las garantías no da base para que el acreedor excluya tal plazo si las garantías no se pierden o lo que se pierden son otros bienes del deudor distintos de los que constituyen la garantía del acreedor; que la cláusula denegada, por último, es extraña al Derecho español tanto en el orden real como en el obligacional, pues pertenece al marco contractual del derecho comercial anglosajón basado en la regla «firmaste, cumple», donde la validez del pacto no necesita de causa.

V

El recurrente acudió en alzada ante esta Dirección General frente a la anterior decisión reiterando sus argumentos e insistiendo en las peculiaridades de la legislación sobre hipoteca mobiliaria en orden a la conservación del valor de los bienes hipotecados tal como resulta de los artículos 18, 29, en sus apartados 8.º y 9.º y 51, 1.º y 2.º de la Ley, a la vez que la facultad calificadora aparece limitada en su alcance por el artículo 72, c); que se acude a una errónea calificación como facultad de resolución del préstamo por incumplimiento cuando lo cierto es que, aparte de que también puedan acceder al Registro las condiciones resolutorias por incumplimiento, en este caso se está ante una facultad de vencimiento anticipado por disminución de valor de las garantías con el efecto de anticipar el vencimiento de la obligación que no es equiparable a una condición resolutoria, propia ésta de los contratos sinalagmáticos o con obligaciones recíprocas, exista o no plazo, que pone fin a la relación obligatoria, con devolución de las prestaciones recíprocas; que la facultad de dar por vencido el plazo está recogida en el artículo 1.129 del Código Civil, que distingue entre disminución de valor por actos propios o desaparición por causa fortuita, pero sin que en el primer caso se exija culpa o negligencia, sino tan solo nexo de causalidad entre el acto y sus consecuencias, y que no se puede desconectar el volumen de ventas de unos determinados productos con el valor de los bienes dados en garantía pues al ser éstos unas marcas, su valor económico está en relación con la producción y mercado de los productos que las utilizan.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.129.3.º del Código Civil; 117 de la Ley Hipotecaria y 219.2 de su Reglamento; 18 y 51 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, y las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990, 28 y 29 de enero y 15 de julio de 1998.

1. Se centra la cuestión planteada en el presente recurso en la admisibilidad como causa de vencimiento anticipado de un préstamo garantizado con hipoteca mobiliaria sobre marcas, de la disminución del valor de las mismas, calculado en función de no alcanzar un determinado volumen de ventas los productos que amparan o la disminución de la cuota de mercado de uno en concreto de dichos productos, en los términos que resultan del primero de los «hechos».

2. El hecho de que el legislador atribuya al acreedor hipotecario, como una de las facultades de defensa y conservación del derecho real de garantía, la llamada acción de devastación, tendente a reprimir o reparar el menoscabo que pueda sufrir el bien sobre el que se ha constituido aquel derecho, no significa necesariamente que no pueda atribuirse convencionalmente al mismo acreedor la facultad de dar por vencido anticipadamente el crédito para el caso de disminución del valor de las garantías por causas objetivas y lograr, a través de su inscripción registral, hacerla oponible a terceros. La doctrina de este centro directivo no solo ha admitido la modulación por vía de pacto del vencimiento anticipado que establece el artículo 1.129.3.º del Código Civil para concretar el grado de quebranto o pérdida de valor de los bienes que se configure como disminución de la garantía, sino también que a su amparo puedan configurarse como causas de vencimiento anticipado pérdidas o disminuciones del valor de los bienes producidas con independencia de la existencia o no de culpabilidad del deudor o propietario (cfr. Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990), admitiendo como tales hechos o circunstancias que supongan un riesgo para la subsistencia y rango de la garantía (cfr. Resoluciones de 28 y 29 de enero de 1998), o para declararlas inadmisibles cuando el supuesto contemplado no implica tal riesgo (cfr. Resolución de 15 de julio de 1998).

3. Sentado lo anterior, tan solo resta examinar si la cláusula cuya inscripción se ha denegado responde a aquellos criterios de racionalidad, objetivación y concreción de la disminución de valor de la garantía necesarios para su acceso al Registro, abordando así el tercero de los motivos de la nota denegatoria de la inscripción. Para ello es imprescindible partir de la especial naturaleza de los bienes sobre los que en este caso se constituye la garantía que, aparte de un inmueble que queda respondiendo de una parte mínima del crédito total, se concretan en doce marcas comerciales. Al ser éstas signos distintivos en el mercado de productos o servicios no puede desconocerse que su valor estará en función de la aceptación que en dicho mercado tengan los productos o servicios que se amparan en ellas. Y al igual que los especiales requisitos a que está sujeta la conservación de la titularidad de una marca dan lugar a que el legislador conceda al acreedor, ante el riesgo de su pérdida, la facultad de solicitar el vencimiento anticipado del crédito (cfr. artículo 51 de la Ley), no hay razón para excluir la posibilidad de que las partes atribuyan convencio-

nalmente la misma facultad en caso de pérdida de valor de las mismas y acudan, para ponderar esa circunstancia, a baremos de ventas o porcentaje que representen en el mercado los productos comercializados con ellas, extremos a acreditar por un tercero ajeno a las partes, sin que se alcance a comprender en que medida ello puede suponer una vinculación a la independencia judicial que se esgrime como argumento para denegar su inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la decisión apelada y la nota de calificación.

Madrid, 3 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de Hipoteca Mobiliaria de Madrid.

9040

RESOLUCIÓN de 4 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Adriano Gómez Molina y don Juan Ignacio Oleaga González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Luis Parga López, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Antonio Vicente Arche Rodríguez, en nombre de don Adriano Gómez Molina y don Juan Ignacio Oleaga González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Luis Parga López, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de menor cuantía número 710/1992 AA, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 42 de Madrid, a instancia de don Adriano Gómez Molina y don Ignacio Oleaga González, propietarios de las viviendas 5.º D y 2.ª C, respectivamente, de la casa número 24 del paseo del Rey, de Madrid, en régimen de propiedad horizontal, contra los propietarios de la vivienda 2.º B, a fin de que se condenen a los demandados «a que procedan a la retirada de los aparatos de aire acondicionado que habían instalado en la fachada del edificio, reparando los daños causados en la misma, y den la Shunt de ventilación su uso originario como conducto de ventilación de baño y no de cocina, clausurando definitivamente su utilización como chimenea para expulsión de humos, gases y olores, así como a indemnizar los daños y perjuicios causados a los demandantes, que será fijada en sentencia, y las costas que se devenguen en el procedimiento», los demandantes solicitaron anotación preventiva de demanda sobre la vivienda letra B, en planta segunda, finca registral número 21.179 propiedad de los demandados, en régimen de propiedad horizontal, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, expidiéndose por el citado Juzgado, con fecha 18 de noviembre de 1996, el correspondiente mandamiento.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de demanda que se ordena en el precedente mandamiento, porque según el número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, solamente son anotables preventivamente en el Registro de la Propiedad, las demandas de propiedad de bienes inmuebles o de constitución, declaración, modificación o extinción de un derecho real inmobiliario, es decir, aquellas demandas en las que se ejercite una acción real, o incluso una acción meramente personal, pero dirigida, directa o inmediatamente, a provocar una modificación jurídico-real. Pero no aquellas demandas en las que se ejercite una acción puramente personal, sin trascendencia real inmobiliaria alguna, como en el caso presente que en el suplico de la demanda se pide que sean condenados los demandados a hacer determinadas obras de reposición de elementos comunes del inmueble a su estado y situación anterior, y al pago de indemnización de daños y perjuicios y costas procesales. Contra la presente nota de calificación podrá

interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, dentro del término de cuatro meses, a partir de esta fecha, conforme a lo dispuesto en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Madrid, 28 de enero de 1997. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales, don José Antonio Vicente Arche Rodríguez, en representación de don Adriano Gómez Molina y don Juan Ignacio Oleaga González, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que no cabe duda que, de alguna forma, la acción ejercitada si tiene trascendencia inmobiliaria, puesto que si se transmitiera la finca registral 21.179, ello impediría la ejecución de la sentencia. Que si bien es cierto que se entabla una acción personal, esta recae directamente sobre el inmueble cuya modificación y alteración por sus actuales propietarios, en contra de lo legalmente establecido, viene a producir perjuicios a terceras personas, de tal forma que si aquellos fueran condenados a pasar por la sentencia, esta sería de imposible cumplimiento si hubiera un cambio de titularidad de dicho inmueble. Que se tiene derecho a exigir como medida cautelar dicha anotación preventiva, al amparo de lo establecido en el artículo 42, apartado 10 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota informó: Que sólo pueden anotarse preventivamente, al amparo del número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, las demandas en las que se ejercite una acción real, o como ha interpretado la Dirección General de los Registros y del Notariado, aquellas en que aún ejercitándose una acción personal, tienda o vaya dirigida de una manera directa e inmediata a producir una modificación jurídica real; pero no aquellas en que se ejercite una acción puramente personal, como es el caso de autos. Que con la demanda no se pretende modificar ninguna titularidad ni ningún derecho real inmobiliario, sino imponer al legítimo titular de un inmueble una obligación de hacer, o mejor, de deshacer lo que se estima indebidamente hecho. Que como ha declarado la jurisprudencia en varias sentencias y resoluciones, la anotación preventiva de demanda determina anticipadamente los límites dentro de los cuales pueden ser desentrevueltos retroactivamente los efectos de un fallo judicial y su efecto es asegurar la efectividad de la retroacción de los pronunciamientos de la sentencia correspondiente, a fin de que sea posible la ejecución del fallo y no resulte ilusoria la acción entablada. Que, asimismo, las anotaciones preventivas de demanda dan publicidad registral, haciendo constar en los libros del Registro las posibles causas de nulidad, anulación, resolución, rescisión, o de otra clase que puedan trascender o repercutir en contra de la titularidad real o acto adquisitivo de quien figure como dueño o titular según el Registro. Que ni en el Registro consta la realización de las obras presuntamente realizadas por el titular registral, sin facultades para ello, por afectar a elementos comunes del inmueble, ni la resolución judicial ordenado a los demandados su demolición, podrá hacerse constar en el Registro. Que en el procedimiento se discute una cuestión extrarregistral y no es la anotación preventiva de demanda, contemplada en el número 10 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, el cauce adecuado para obtener la garantía del derecho de los demandantes. Que suponiendo que prosperara la demanda y se condenara a los demandados a la demolición de las obras realizadas, si no llevan a efecto tal demolición, o se traducirá en condena a una indemnización de daños y perjuicios o se procederá a la ejecución de la sentencia a cargo y costa de los demandados condenados, y sería el importe lo que interesaría garantizar a los demandados, siendo el medio adecuado para ello el embargo preventivo o ejecutivo, pero no la anotación de la demanda.

V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 42, informó que comparte los razonamientos contenidos en la nota de calificación e informe del Registrador.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que en la demanda no se ejercitó acción real, ni tampoco una acción personal dirigida directa e indirectamente a provocar una modificación jurídico real inmobiliaria, sino que se ejercita una acción personal encaminada a obtener la condena de los demandados a una obligación de hacer.