

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**12845** *Resolución de 3 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 37, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva.*

En el recurso interpuesto por doña P. C. G., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 37, doña María Luisa Madejón Concejal, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva.

#### Hechos

I

En auto dictado el día 28 de febrero de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia número 58 de Madrid, en el procedimiento de medidas cautelares número 2649/2024, entre otros pronunciamientos, figuraba el siguiente: acordar la medida cautelar de «la anotación preventiva de la demanda [...]».

II

Presentado mandamiento judicial conteniendo el citado auto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 37, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento que se dirá y examinados los antecedentes registrales de la finca y los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos.

El quince de octubre del año dos mil veinticinco se presenta mandamiento expedido por don M. R. T. el 14/03/2025 letrado de la administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 58 de Madrid, procedimiento pieza de medidas cautelares 2649-001/2024-0001 (juicio verbal) en materia de contratos en general, en el que se inserta auto número 400/2025, dictado el 28 de febrero de 2025, por doña Cristina Villa Cuesta, Magistrada-Juez de dicho juzgado, que motivó el asiento 3846 del diario 2025.

Autoliquidado el impuesto de TP y AJD.

Se acompaña:

Providencia de fecha 14/03/2025, dictada por la misma juez.

Adición de 28/05/2025, extendida por el letrado de la administración de justicia, por el que se aclara la fecha del mandamiento, se adjunta la demanda y se hace constar que se ha demandado tanto individualmente a la titular registral de la finca 28.601 de la sección 2.ª de este Registro, como a la herencia yacente de la fallecida, y que con fecha 08/05/2025 se ha aceptado y jurado el cargo de administrador judicial por don J. J. C. B.

Y adición de 24/09/2025, en la que se aporta el certificado de defunción de la titular registral.

En el citado documento se ordena tomar anotación de demanda sobre la indicada finca 28.601 de la sección 2.<sup>a</sup> de este Registro para asegurar la pretensión ejercitada en la demanda promovida por la comunidad de propietarios de la calle [...] de Madrid, frente a doña A. M. S. y herencia yacente de doña A. M. S. en reclamación de 8.613,05 euros, más intereses legales y costas procesales.

No es posible practicar la anotación preventiva de demanda ordenada sobre la indicada finca, por tratarse de una demanda cuyo objeto lo constituye una obligación de hacer en reclamación de cantidad, y no ser, por tanto, una de las que la Ley Hipotecaria permite anotar conforme al artículo 42 de dicho cuerpo legal.

#### Fundamentos de Derecho.

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece: “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 hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”

El artículo 42 de la Ley Hipotecaria, señala que pueden pedir anotación preventiva de su derecho en el Registro, según el apartado 1.<sup>o</sup>, el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Según el artículo 43 de dicha ley se puede practicar dicha anotación cuando se ordene por providencia judicial dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador.

Como reiteradamente ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, dicha anotación puede practicarse no sólo en las demandas en que se ejercita una acción real, sino también en todas aquellas en las que se persigue la efectividad de un derecho personal, siempre que el desenvolvimiento del mismo lleve aparejada una mutación jurídico real inmobiliaria, quedando excluidas todas aquellas en la que se ejercite una acción meramente personal, como lo sería aquella en la que se ordene la condena al pago de una cantidad, véase, por ejemplo la Resolución de 2 de Julio de 2013, “Del artículo 43.1 de la Ley Hipotecaria, en su relación con el artículo 42.1 del mismo texto legal, resulta claramente que solo el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real puede obtener anotación de demanda... solo puede recaer anotación de demanda sobre aquellos bienes respecto de los cuales verse una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciara directamente una alteración registral (Resolución de 11 de agosto de 2011).”

El objeto del procedimiento del que resulta el mandamiento de anotación de demanda es una reclamación de cantidad que efectúa una comunidad de propietarios. La estimación de la demanda en modo alguno producirá una alteración en la situación registral. Tan sólo supondría el reconocimiento de una deuda de los propietarios del piso con la comunidad. Por tanto, siendo una mera reclamación de deuda, sólo podrá provocar anotación preventiva si, en fase de ejecución se decreta el embargo, o si, como medida cautelar, se ordena una limitación de las facultades dispositivas del titular de la finca o se acuerda el embargo preventivo (resolución de la DGRN de 10 de Julio de 2017).

Y así tal como resulta de la Resolución de 23 de noviembre de 2016, reiterada su doctrina en la de 18 de febrero de 2021, no es anotable la demanda en que se solicita al titular de un componente privativo de una propiedad horizontal la cantidad derivada del impago de cuotas al no constar que existan titulares de cargas anteriores contra los que se pretenda hacer valer la preferencia real establecida por el art. 9.1.e LPH, ni resultar tampoco que se demande al actual titular de la finca por deudas del anterior propietario, con la pretensión de hacer valer la afección real recogida en dicho artículo.

Por todo lo expuesto, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se suspende la inscripción por el motivo indicado.

Contra la presente calificación [...]

Madrid, en la fecha que consta en la firma electrónica Firmado electrónicamente por la Registradora Doña María Luisa Madejón Concejal Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Luisa Madejón Concejal registrador/a titular de Registro de la Propiedad Madrid n.º 37 a día cinco de noviembre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. C. G., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Madrid, interpuso recurso el día 5 de diciembre de 2025 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Primero. Que, en fecha 17 de octubre de 2024, la Comunidad de Propietarios de la calle [...] de Madrid presenta demanda de Juicio Verbal reclamando cuotas de comunidad adeudadas por la propiedad del piso [...] sito en la calle [...] de Madrid [...]

Segundo. Que, en la citada demanda, se solicitó la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad, de forma que se incoó la Pieza de Medidas Cautelares n.º 2649/2024-0001 ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 58 de Madrid.

El citado juzgado resolvió sobre la solicitud de medida cautelar de forma estimatoria por medio de Auto n.º 400/2025 de 28 de febrero de 2025 [...], acordando:

“Estimar las medias solicitadas por el Procurador D. J. G. G. en representación de la comunidad de propietarios de calle [...] de Madrid contra D.ª A. M. S. como titular registral y la herencia yacente de D.ª A. M. S., y acordando la anotación preventiva de la demanda origen del Juicio Verbal 2649/24 tramitado en este juzgado en el Registro de la Propiedad n.º 37 de Madrid, respecto la vivienda sita en la calle [...], Madrid, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 37 de Madrid; Finca n.º 2/28601; Tomo: 792; Libro: 763; Folio: 166; Inscripción 3.ª”.

Tercero. Que, el Juzgado acordó librar mandamiento al Registro de la Propiedad n.º 37 de Madrid a fin de que procediera a la anotación preventiva de la demanda, así como del Auto n.º 400/2025 de 28 de febrero de 2025 antes mencionado.

Cuarto. Que, en fecha 6 de noviembre de 2025, se recibe resolución emitida en recha [sic] 5 de noviembre por la Registradora D.ª María Luisa Madejón Concejal del Registro de la Propiedad n.º 37 de Madrid, en virtud de la cual se suspende la inscripción de anotación preventiva de demanda requerida por el Juzgado de Primera Instancia n.º 58 de Madrid, en el procedimiento de Medidas Cautelares n.º 2649-001/2024-0001 (Juicio Verbal) [...]

En la resolución se exponen los siguientes motivos:

“En el citado documento se ordena tomar anotación de demanda sobre la indicada finca 28.601 de la sección 2.ª de este Registro para asegurar la pretensión ejercitada en la demanda promovida por la comunidad de propietarios de la calle [...] de Madrid, frente a doña A. M. S. y herencia yacente de doña A. M. S. en reclamación de 8.613,05 € euros, más intereses legales y costas procesales.

No es posible practicar la anotación preventiva de demanda ordenada sobre la indicada finca, por tratarse de una demanda cuyo objeto lo constituye una obligación de hacer en reclamación de cantidad, y no ser, por tanto, una de las que la Ley Hipotecaria permite anotar conforme al artículo 42 de dicho cuerpo legal”.

Tal y como se ha expuesto al inicio, no estamos conformes con la decisión adoptada por el Registro de la Propiedad n.º 37 de Madrid, puesto que nos encontramos ante una medida cautelar de solicitud de inscripción preventiva de demanda respecto del piso afecto al pago de la deuda de cuotas para evitar precisamente que, en caso de que se venda el inmueble, se pueda dificultar la ejecución de una sentencia favorable a la Comunidad de Propietarios en el pleito principal.

Es una medida cautelar prevista legalmente. Concretamente, el artículo 727.5.ª de la LEC prevé la solicitud de este tipo de medida cautelar y, asimismo, el artículo 139 de Reglamento Hipotecaria establece que “el que propusiere demanda en los casos a que se refieren el artículo 38 y número primero del artículo 42 de la Ley podrá pedir al mismo tiempo, o después, su anotación preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto, a cuyo efecto el Juez podrá exigir la caución que estime adecuada.

El Juez o Tribunal mandará hacer la anotación, si fuere procedente, al admitir la demanda, y si aquella se pidiese después, en el término del tercero día.”

Por tanto, debemos hacer alusión al principio de legalidad, en tanto que el Registro de la Propiedad n.º 37 de Madrid, no puede negar la inscripción preventiva de la demanda al ser una medida cautelar prevista legalmente y, asimismo, acordada por un órgano judicial. No es potestativo del Registrador denegar una medida prevista en la ley o acordada por un Juzgado.

En relación con lo anterior, debemos citar la resolución de la DGRN/DGSJFP, de 16 de junio de 2021 (Ponente: Sofía Puente Santiago//SP/Sent/1105756), según la cual se expone:

“[...] pero nada impide anotar preventivamente la declaración judicial de preferencia de las cantidades reclamadas en la demanda, esto es, 13.729,96 euros, pues son cantidades concretas a las que se extiende la declaración judicial de preferencia, siempre que el presentante se conforme con la anotación parcial (artículo 434 del Reglamento Hipotecario)”.

También es importante hacer mención a la siguiente Sentencia n.º 482/2007 de 5 de diciembre de la Sección 3.ª Audiencia Provincial de Baleares dictada en el Recurso n.º 512/2007 (Ponente: Carlos Gómez Martínez//SP/Sent/156388):

“... El artículo 9.1.e), párrafo segundo de la Ley de Propiedad Horizontal regula la preferencia del crédito de la comunidad con relación a los que pudieran ostentar otros acreedores frente al mismo propietario deudor de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior. La ley no establece el ‘dies a quo’ para el cómputo retroactivo de los gastos abarcados por la preferencia. Por ello habrá que entender que es de aplicación la doctrina sentada por las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1987 y 18 de mayo del mismo año, y 1 de junio de 1989, dictadas todas ellas en supuestos en los que se planteaba un conflicto entre la comunidad y otros acreedores. En dichas resoluciones del centro directivo se consideran como cantidades debidas las comprendidas ‘en el límite temporal establecido, un año y la anualidad corriente, a contar desde el momento mismo de la demanda’ momento que en las mismas resoluciones se entiende que no es el de la propia presentación de la demanda sino el de la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad, dado que solo entonces se concreta la carga oculta de la afección real ...”

Quinto. Que, en consecuencia de todo lo explicado, entendemos que el Registro no puede denegar la anotación preventiva de la demanda presentada por la Comunidad de Propietarios ni del Auto estimando la medida cautelar y debe procederse a su inscripción».

## IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 42.1.º y 43.1.º de la Ley Hipotecaria; 9.1.e) y 21 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1987, 1 de junio de 1989, 15 de enero de 1997, 19 de mayo de 1999, 5 de febrero y 4 de abril de 2000, 30 de junio de 2001, 2 de octubre de 2002, 5 de marzo de 2004, 8 de febrero y 6 de octubre de 2005, 10 de agosto, 20 de noviembre y 11 de diciembre de 2006, 22 de enero de 2013, 23 de junio de 2014, 23 de noviembre de 2016, 10 de julio y 18 de diciembre de 2017 y 28 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de septiembre de 2020 y 18 de febrero de 2021.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar una anotación preventiva de demanda respecto de una finca registral en el seno de un procedimiento ordinario de reclamación de cantidad por impago de cuotas de la comunidad de propietarios.

2. Debe comenzarse recordando que, como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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.

Como más adelante se analizará, 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 es una de las que resultan susceptibles de anotación en el Registro. Consecuentemente, la registradora ha actuado dentro de los límites que le marca el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. El artículo 42 de la Ley Hipotecaria dispone: «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real».

La doctrina de este Centro Directivo, recogida en las Resoluciones relacionadas en los «Vistos», ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no sólo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria.

Lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciará directamente una alteración registral.

4. Esta interpretación solo permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten acciones personales cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero.

Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado o que una posible transmisión de la finca frustren la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de

embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello.

5. Una vez analizada la regla general, mención aparte merece el supuesto de la reclamación de cuotas de la comunidad de propietarios.

Esta Dirección General ha elaborado una dilatada doctrina (vid. «Vistos»), relativa a las preferencias crediticias y a su impacto registral, doctrina que por ser de aplicación al supuesto planteado debe traerse a colación para la mejor resolución del expediente.

La redacción actual del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal distingue en párrafos separados la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local de la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. Dice el citado precepto: «1. Son obligaciones de cada propietario: [...] e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo. El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación».

Respecto de la preferencia de las deudas derivadas del impago de cuotas de la propiedad horizontal frente a otros créditos, este Centro Directivo ha admitido que, pese a las dudas doctrinales que se han suscitado sobre su naturaleza, procede la constancia en el asiento de anotación preventiva de demanda del carácter real de dicha preferencia, siempre que resulte de un procedimiento judicial en el que hubieran sido parte todos los interesados. La resolución judicial dimanante del procedimiento fijará el momento desde el que retrotraer la preferencia, concretándolo únicamente en la parte vencida de la anualidad en curso más las que se deban de los tres últimos años inmediatamente anteriores.

Y ello porque el reconocimiento de tal carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios podría dar lugar a una anteposición en el rango registral, con la consiguiente postergación de los derechos reales anteriores, y a la cancelación automática de los mismos, como consecuencia de esa modificación de rango, cuando se consume la ejecución y adjudicación. Y en ese supuesto sí sería posible extender la anotación de la demanda que solicitase tal pretensión.

En el presente expediente, el objeto del procedimiento del que resulta el mandamiento de anotación de demanda es una reclamación de cantidad que efectúa una comunidad de propietarios por las cuotas impagadas de un apartamento del edificio. No hay referencia alguna a la existencia de acreedores anteriores frente a los que se quiera hacer valer la preferencia recogida en el artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Como se ha dicho, la ley prevé la afección de la finca al pago de las cantidades adeudadas por el anterior titular, afección legal que, sin embargo, no permite considerar que una demanda en juicio ordinario en reclamación de una cantidad de dinero adeudada por el impago de las cuotas de comunidad del titular registral de un piso tenga eficacia real salvo en el supuesto antes analizado.

6. En el presente caso estamos ante una mera reclamación de deuda. En la demanda se solicita: «[...] que en su día se dicte Sentencia condenando a D.<sup>a</sup> A. M. S. [...] y a la herencia yacente de D.<sup>a</sup> A. M. S. [...], al pago de la cantidad de ocho mil seiscientos trece euros con cinco céntimos (8.613,05 €), más intereses y costas [...] se solicita la práctica de medida cautelar por la que se ordene la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad pues a tenor del art. 727.5.º de la LEC en relación el art. 139 del Reglamento Hipotecario, es la medida idónea cuando las cantidades reclamadas derivan del impago de los gastos de comunidad por la titularidad de la vivienda que se halla en la misma [...]». Conforme a lo demandado, en el auto se acuerda: «[...] estimar las medias solicitadas por el Procurador D. J. G. G. en representación de la comunidad de propietarios de calle [...] de Madrid contra D.<sup>a</sup> A. M. S. como titular registral y la herencia yacente de D.<sup>a</sup> A. M. S., y acordando la anotación preventiva de la demanda origen del Juicio Verbal 2649/24 tramitado en este juzgado en el Registro de la Propiedad n.º 37 de Madrid, respecto la vivienda sita en la calle [...], Madrid, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 37 de Madrid; Finca n.º 2/28601; Tomo: 792; Libro: 763; Folio: 166; Inscripción 3.<sup>a</sup> [...]».

Consecuentemente, la medida cautelar ante la reclamación de una cantidad es un embargo preventivo y la correspondiente anotación de embargo preventivo, lo que implica la sujeción del inmueble al pago de la deuda, no siendo procedente, en este caso, la anotación preventiva de demanda, por cuanto no se ejercita ninguna acción que pueda tener trascendencia real.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 3 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.