

Resolución de 12 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Parla n.º 1 a anotar una sentencia dictada en un procedimiento de reclamación de cuotas impagadas por el propietario del departamento de un edificio.

(BOE de 12 de junio de 2025)

Registro de la Propiedad. Solicitud por una comunidad de propietarios, tras una sentencia que condena a un propietario a pagar las cuotas no abonadas, de anotación en el Registro a los efectos del artículo 9 de la Ley de propiedad horizontal.

La posible anotación preventiva relativa a la pendencia de un procedimiento judicial sobre la propiedad de un determinado inmueble, como medida cautelar dentro del procedimiento civil, ha de ser acordada por el tribunal competente que esté conociendo del asunto en la primera o segunda instancia o a través de un recurso extraordinario por infracción procesal o de casación, sin que este Centro Directivo pueda en modo alguno suplir tal actuación judicial. Por tanto, no es posible acceder a la práctica de una anotación preventiva de demanda por la **simple solicitud del demandante**.

En el presente caso se trata de una sentencia dictada en rebeldía de la parte demandada sin que conste que no se ha ejercitado la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía ni que hayan transcurrido los plazos para ellos. Sin embargo, el objeto del procedimiento y el fallo de la citada sentencia solo implican la **condena a pagar una cantidad de dinero**, sin que existan pronunciamientos complementarios que impliquen la trascendencia jurídico real necesaria para que pueda practicarse un asiento registral.

Del texto de la sentencia objeto de calificación no resulta declaración alguna sobre el eventual **alcance jurídico real de la condena** al pago de cuotas adeudadas, con lo que solo cabe apreciar una eficacia obligacional que no permite su constancia en el Registro.

En el recurso interpuesto por don R. C. S., abogado, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios (...) de Parla, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Parla número 1, doña Carmen Colmenarejo García, a anotar una sentencia dictada en un procedimiento de reclamación de cuotas impagadas por el propietario de un departamento de dicho edificio.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Parla en el procedimiento de juicio verbal número 564/2024, se condenaba a la demandada a que abonase a la actora la suma de 660 euros, cantidad que se vería incrementada con los intereses previstos en los artículos 1101 y 1108 del Código Civil desde la fecha de interposición

de la demanda al haber incurrido el deudor en mora en el cumplimiento de sus obligaciones devengándose, los intereses del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentada dicha sentencia, junto con la instancia que a ella se le acompañó, en el Registro de la Propiedad de Parla número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado no se practican las operaciones registrales solicitadas conforme a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero: El documento presentado es una sentencia N.º 365/2024 de fecha diecinueve de noviembre de 2024 cuya autenticidad ha sido comprobada mediante su código seguro de verificación, que es firme, habiendo sido declarada en rebeldía procesal la parte demandada, dictada en procedimiento: Juicio Verbal 564/2024 que se siguió en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Parla por la que se ejercita una acción de reclamación de cantidad, interpuesta por la comunidad de propietarios del edificio sito en Parla, calle (...) y condena a Desarrollos Urbanos Castilla SL, en situación de rebeldía procesal al pago de 660 euros, cantidad que se verá incrementada con los intereses previstos en el artículo 1.101 y 1.108 del CC desde la fecha de interposición de la demanda al haber incurrido el deudor en mora en el cumplimiento de sus obligaciones devengándose, a partir de la fecha de la sentencia, los intereses del artículo 576 de la LEC; presentada en este Registro el día diecisiete de diciembre de 2024 bajo el 2267 del diario 2024, junto con una instancia privada remitida por correo suscrita por don S. C. S., con firma sin legitimar.

Segundo: La sentencia firme presentada, estima la demanda. Esta sentencia condena a la demandada al pago de 660 euros, más intereses, lo que en modo alguno produce alteración en la situación registral, al no afectar a la titularidad dominical del inmueble ni ordena el juez la extensión de asiento alguno en el Registro de la Propiedad. Además, habiendo sido dictada en rebeldía procesal sólo podría haber sido anotada preventivamente, caso de haber dado lugar a alguna modificación jurídico real inmobiliaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tercero: No cabe que el interesado inste la anotación de demanda mediante una instancia. Es el Juez o Tribunal quien tiene la competencia para ordenar hacer la anotación, si fuera procedente, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 del Reglamento Hipotecario, en relación con lo señalado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, como más adelante se dirá en los fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho:

Primero: La legislación hipotecaria –Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947– otorga al Registrador de la Propiedad el control de la legalidad de los documentos presentados a inscripción mediante la calificación registral.

Segundo: El objeto del procedimiento es una reclamación de cantidad que efectúa una comunidad de propietarios por las cuotas impagadas de un elemento privativo independiente. La sentencia firme dictada en el Juicio Verbal en modo alguno produce una alteración en la situación registral, ni el juez ordena la extensión de ningún asiento en el Registro de la Propiedad. Tan sólo supone el reconocimiento de una deuda con la comunidad. Todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 2, 3, 40 y 42 y siguientes de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 100 de su Reglamento. Además respecto de las sentencias firmes que han sido dictadas en rebeldía procesal ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 524-4 L.E.C. “Mientras que las sentencias no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo

procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros Públicos.” En consecuencia, dado que la sentencia no dispone la inscripción o cancelación de asientos, debe cumplirse lo ordenado por el Juez.

Tercero: Vistos los artículos 18, 38, 42, 43 y 257 de la Ley Hipotecaria, los artículos 139 y 165 de su Reglamento en relación con los artículos 721 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no cabe que el interesado inste la anotación de demanda mediante una mera instancia privada. El título anotable es una resolución judicial en forma de auto y la competencia para ordenar la anotación preventiva de demanda es del Juez, como resulta de los artículos 206.2.2.^º y 735 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución del auto puede hacerse por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia en el que se inserte el auto y se acompañe la demanda –artículo 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–. Dichos títulos constituyen los títulos anotables, y por ello, no cabe que el interesado inste la anotación de demanda mediante una instancia.

Por los referidos antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe acuerda denegar la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

Ante esta nota de calificación (...)

Parla a veintisiete de diciembre de 2024 Firmado: Carmen Colmenarejo García, Registradora de la Propiedad de Parla N.^º 1, en Parla a la fecha de la firma de la presente nota. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carmen Colmenarejo García registradora titular de Registro de la Propiedad de Parla n.^º 1 a día veintisiete de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. C. S., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Parla, interpuso recurso el día 12 de febrero de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Alegaciones

Primera: La Comunidad de Propietarios (...) solicita la anotación preventiva de demanda sobre la finca registral N.^º 6037 perteneciente a Desarrollos Urbanos Castilla SL.

Que existe sentencia a favor de la Comunidad de Propietarios de Parla dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.^º 1 de Parla –juicio verbal 564/24 (...) aportada en el escrito inicial por la cual se establece:

Así pues, toda vez que en el momento del devengo de la deuda el demandado era el titular de la citada vivienda, con arreglo al artículo 9.1.e LPH. debe responder de la citada cantidad, así como de los gastos en que ha incurrido la parte demandante para reclamarle la suma adeudada.

Por todo lo anteriormente expuesto, ha de estimarse íntegramente la demanda y, en consecuencia, condenar a la demandada a que abone a la actora la suma de 660 euros.

Cantidad que se verá incrementada con los intereses previstos en el artículo 1.101 y 1.108 del CC desde la fecha de interposición de la demanda al haber incurrido el deudor en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.

Fallo

Que debo estimar y estimo íntegramente la demanda interpuesta por don J. J. C. B., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en Parla, Calle (...), contra Desarrollos Urbanos Castilla S.L., en situación de rebeldía procesal y, en consecuencia, se condena a la demandada a que abone a la actora la suma

de 660 euros. Cantidad que se verá incrementada con los intereses previstos en el artículo 1.101 y 1.108 del CC desde la fecha de interposición de la demanda al haber incurrido el deudor en mora en el cumplimiento de sus obligaciones devengándose, a partir de la fecha de la presente, los intereses del artículo 576 de la LEC.

Segundo: (...)

Tercero: Que esta parte manifiesta su disconformidad por cuanto la citada anotación preventiva solicitada no perjudica a terceros ni al titular registral, por cuanto a tenor de lo establecido en la Ley de propiedad horizontal la finca se encuentra inscrita a nombre de Desarrollos Urbano Castilla SL cuyo propietario no cumple con la ley concretamente en su artículo 9 de la Ley 49/1960 de 21 de julio propiedad horizontal:

– 1.^º 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 efectos del artículo 1.923 del Código Civil y, preceden, para su satisfacción, 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.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

Letra e) del número 1 del artículo 9 redactada por el número tres de la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ("B.O.E." 27 junio). Vigencia: 28 junio 2013 La Sentencia TS (Sala 1.^a) de 22 abril 2015, Rec. 319/2013, fija como doctrina que "cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral, la reclamación frente a éste solo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre".

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez, 1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde todos los efectos a la comunidad, estará dotado una cantidad que en ningún podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

Letra f) del número 1 del artículo 9 redactada por el apartado uno del artículo 2 de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (“B.O.E.” 15 junio). Vigencia: 16 junio 2022.

– g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

– h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

– i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local. Quien incumpliere obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

No se establece en la normativa citada expresamente por la registradora de la propiedad, que no se pueda solicitar y anotar una anotación preventiva de demanda (*numerus apertus*) a favor de acreedor que cumple con la normativa.

Que lo que se pretende por mi representada, es que conste y se tenga conocimiento por terceros de buena fe en su acceso al Registro que dicha vivienda tiene una deuda con la Comunidad de Propietarios a los efectos de artículo 9 de la Ley de propiedad horizontal, que en caso de no abonarse puede afectar al citado tercero de buena si desea adquirir el inmueble citado.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1923 del Código Civil; 206, 524, 735 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 9.1.e) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 1, 2 y 42 de la Ley Hipotecaria; 7 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de julio de 1990, 26 de enero de 2000, 6 de marzo de 2003, 19 de noviembre de 2004, 20 de febrero de 2006, 22 de abril de 2015 y 4 de mayo de 2022; 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, 3 de abril de 1998, 26 de marzo, 7 de mayo y 26 de diciembre de 1999, 10 de agosto de 2006, 22 de enero de 2013, 23 de junio de 2014, 16 de enero y 23 de noviembre de 2016, 10 de julio de 2017 y 12 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de febrero de 2022 y 16 de enero de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto la solicitud realizada por una comunidad de propietarios, apoyada en una sentencia dictada por un Juzgado de Primera Instancia que condena a un propietario a pagar las cuotas de comunidad no abonadas, para que se tome anotación en el Registro de la Propiedad a los efectos de que conste y se tenga conocimiento por terceros de buena fe en su acceso al Registro que dicha vivienda tiene una deuda con la Comunidad de Propietarios a los efectos de artículo 9 de la Ley de propiedad horizontal, que en

caso de no abonarse puede afectar al citado tercero de buena si desea adquirir el inmueble citado.

La registradora, aparte de otros defectos que no han sido recurridos, considera que no cabe que el interesado inste la anotación de demanda mediante una mera instancia privada. El título anotable es una resolución judicial en forma de auto y la competencia para ordenar la anotación preventiva de demanda es del juez.

2. La posible anotación preventiva relativa a la pendencia de un procedimiento judicial sobre la propiedad de un determinado inmueble, como medida cautelar dentro del procedimiento civil, ha de ser acordada por el tribunal competente que esté conociendo del asunto en la primera o segunda instancia o a través de un recurso extraordinario por infracción procesal o de casación (vid. artículos 42 de la Ley Hipotecaria y 723 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin que este Centro Directivo pueda en modo alguno suplir tal actuación judicial.

Por tanto, no es posible acceder a la práctica de una anotación preventiva de demanda por la simple solicitud del demandante.

3. Cabe plantearse en el presente caso si sería posible pedir que se anote la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia, que no es firme, conforme al artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Establece este artículo: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitarse la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

Es cierto que en el presente caso se trata de una sentencia dictada en rebeldía de la parte demandada sin que conste que no se ha ejercitado la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía ni que hayan transcurrido los plazos para ello. Por tanto, en hipótesis encajaría en este supuesto y podría ser objeto de anotación preventiva.

Sin embargo, como ha puesto de manifiesto la registradora en la nota de calificación, el objeto del procedimiento y el fallo de la citada sentencia solo implican la condena a pagar una cantidad de dinero, sin que existan pronunciamientos complementarios que implique la trascendencia jurídico real necesaria para que pueda practicarse un asiento registral.

4. Es verdad que el artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal establece: «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».

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, cabe distinguir en este precepto dos efectos cuya finalidad es procurar el cumplimiento de la obligación de contribución a los gastos de comunidad, la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local y la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. La afección real solo entra en juego cuando la propiedad del inmueble se transmite y entonces cumple la función de vincular al nuevo propietario al abono de una parte de la deuda que pueda dejar insatisfecha el titular anterior. En el caso de este expediente la acción ejercitada no se funda en la afección real del inmueble por la que debe responder un nuevo adquirente, sino en el derecho de preferencia, reconocido en la sentencia que se ejecuta, que la Ley otorga al crédito comunitario, a los efectos del artículo 1923 del Código Civil.

Aunque se excluyera la naturaleza de hipoteca legal tácita, todavía podría discutirse si se trata de alguna otra figura jurídica que permitiera su acceso al Registro como preferencia de carácter real y no meramente personal. Como ha señalado la doctrina de esta Dirección General, para que proceda la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, es necesario que resulte dicho carácter real de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso todos los interesados, o que de la nueva redacción del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal en virtud de Ley 8/1999, de 6 de abril, resultara no sólo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios por la anualidad en curso (en el momento de la demanda) y por los tres años naturales anteriores, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una carga inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha carga con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios. Si en la resolución judicial no se añade a la declaración de preferencia el aditamento de derecho real, que no resulta directamente como declaración legal del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal, dicha preferencia se desenvuelve en el plano puramente obligacional y no puede dar lugar a modificaciones del rango registral, ni a eventuales cancelaciones automáticas de los derechos reales que se pretenden postergar.

Del texto de la sentencia objeto de calificación no resulta declaración alguna sobre el eventual alcance jurídico real de la condena al pago de cuotas adeudadas, con lo que solo cabe apreciar una eficacia obligacional que no permite su constancia en el Registro (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento).

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, 12 de mayo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,
María Ester Pérez Jerez.