

el artículo 69.2 del Reglamento del Registro Mercantil. Y esta causa de la inadmisión ha de mantenerse. Exige aquella norma que al escrito de interposición del recurso se acompañen, originales o debidamente testimoniados, los documentos calificados por el Registrador. Esta exigencia, como han señalado las Resoluciones de 24 de febrero de 1995 y 29 de junio de 1999 aparece justificada por el hecho de que el recurso, en su primera fase, trata de obtener del Registrador una reconsideración o reforma de su calificación, para lo que es imprescindible que a la vista de los argumentos del recurrente, pueda volver a examinar los documentos que dieron lugar a ella y que habrán sido devueltos con la nota correspondiente, sean los mismos u otros que garanticen la identidad de su contenido. A estos efectos el interés legítimo para recurrir habrá de compaginarse, en su caso, con el que para la obtención de copias de las escrituras públicas por interesados distintos de los otorgantes establece el artículo 224 del Reglamento Notarial.

5. El cuarto y último de los motivos de inadmisión no puede mantenerse. El hecho de que cualquiera de las personas legitimadas para recurrir una calificación haya hecho uso de tal derecho no puede ser un obstáculo para que otra de las que también lo estén no puedan acudir al mismo. La posible ignorancia sobre la existencia de otro recurso, la diversidad de argumentos en que cada uno puede fundar el suyo, la posibilidad de desistir del mismo una vez entablado o el carácter facultativo de la alzada frente a la decisión del Registrador (cfr. artículo 71 del Reglamento del Registro Mercantil) obligan a admitir cuantos se presenten frente a una misma calificación por quien esté legitimado para recurrirla.

Esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente el recurso y confirmar la inadmisión acordada por los Registradores tan solo por el tercero de los motivos en que se fundó.

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

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número XV y XVI.

## 3152

*RESOLUCIÓN 4 enero 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios Conjunto Montegolf, sita en la urbanización «El Candado» de Málaga, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 2, don Cayetano Utrera Ravassa a inscribir la conversión en inscripción de una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María Cruz Casanovas Monfort, en nombre de la Comunidad de Propietarios Conjunto Montegolf, sita en la urbanización «El Candado» de Málaga, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 2, don Cayetano Utrera Ravassa a inscribir la conversión en inscripción de una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación de la recurrente.

### Hechos

#### I

En procedimiento de cognición número 770/95, seguido en el Juzgado de Primera Instancia, número 15, de Málaga, a instancia de la comunidad de Propietarios Conjunto Montegolf, contra don J.J.P. y doña Y.T.D., en reclamación de 360.000 pesetas por recibos impagados de cuotas de comunidad correspondientes a la liquidación practicada el 31 de diciembre de 1994, por un importe de 220.000 pesetas, más las mensualidades de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 1995, y dos recibos por obras girados en abril y julio de 1995, por un importe de 140.000 pesetas, con fecha 9 de enero de 1996, se practicó anotación preventiva de la demanda sobre la finca registral, número 2.982-A, propiedad de los demandados, del Registro de la Propiedad de Málaga, número 2. El 15 de mayo de 1996 se dictó sentencia declarando que la citada finca debe responder de la cantidad de 360.000 pesetas, correspondientes a gastos de comunidad prevenidos en el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, más los intereses legales y costas judiciales, siendo dicho crédito preferente a cualquier otro que grave la finca. El 14 de junio de 1996, el Magistrado-Juez del citado Juzgado libró mandamiento al Registrador de la Propiedad en el que se acordó la conversión de la anotación preventiva de demanda en inscripción, acompa-

ñando testimonio de la sentencia dictada y haciendo constar que la anotación preventiva de demanda cuya conversión en inscripción se ha acordado, no deberá ser afectada por la resolución que se dicte e inscriba en el Procedimiento Judicial Sumario, número 803/94 que contra la finca se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Málaga.

#### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad, número 2 de Málaga, fue calificado con la siguiente nota: «No practicada operación ya que no procede la conversión de la anotación de demanda que se ordena en el mandamiento que precede: La prioridad del crédito consta ya en el Registro.—Málaga a 30 de agosto de 1996.—El Registrador, firma ilegible.»

#### III

La Procuradora de los Tribunales, doña María Cruz Casanovas Monfort, en nombre de la Comunidad de Propietarios Conjunto Montegolf, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que de alguna manera tendrá que hacerse constar en el Registro de la Propiedad que la petición o súplica de la demanda ha adquirido firmeza. Esto ya viene previsto en el artículo 84 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y si no se convierte la anotación en inscripción podría ocurrir lo que establece el artículo 86 de la citada ley. Que como fundamentos de derecho se citan los artículos 70, 77, 84 y 86 de la Ley Hipotecaria y 196 y 198 del Reglamento Hipotecario.

#### IV

El Registrador de la propiedad en defensa de su nota, informó: 1.º A) Que la preferencia que para el cobro de las cuotas impagadas, correspondientes al último año y la parte vencida de la anualidad corriente, concede a la Comunidad de Propietarios, el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, queda implícitamente y en forma abstracta, recogida en el asiento de constitución de dicho régimen. B) Que este crédito singularmente privilegiado, que se antepone a cualquier otro implica una afectación real sobre el piso o local, cuyas cuotas no fueron satisfechas. 2.º A) Que para evitar un gravamen oculto, las Resoluciones de 9 de febrero y 18 de mayo de 1987 y 1 de junio de 1984 han sentado la doctrina que en el momento en que cobra trascendencia registral ese crédito privilegiado es el de la anotación preventiva de demanda del procedimiento declarativo correspondiente, en la que se fijan concretamente las cantidades que gozan de prelación para su cobro a cualquiera otras. B) Que en una interpretación amplia de la ley, da amparo a esa anotación, el número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, que en principio sólo fue cauce para el ejercicio de las acciones susceptibles de producir una modificación jurídico real. Pero esa anotación de demanda, como algunas otras, está publicando *erga omnes* una afectación real sobre un determinado inmueble, pero en ningún caso está alterando su naturaleza de crédito, que aunque simplemente privilegiado, no deja de ser una demanda de reclamación de cantidad. 3.º Que en cuanto a la conversión de inscripción ordenada en el mandamiento cabría preguntarse «conversión» en qué clase de «inscripción». A) Que los artículos citados por el recurrente no quieren decir que sean aplicables a este caso. B) Que el artículo 42 de la Ley Hipotecaria brinda la posibilidad de que tengan acceso al Registro una serie de derechos en formación, litigiosos o aquellos otros que por ley gozan de una afectación sobre determinados bienes inmuebles (anotaciones de legados o de crédito refaccionario). Que para la conversión de cada una de estas anotaciones, hay que distinguir: a) La de demanda, en la que se ejercita una acción real, que por sentencia firme se declare en favor del demandante la misma titularidad que fue objeto de la pretensión procesal puede convertirse en el derecho real que fue objeto de «litis»; b) En aquellas otras que están publicando un derecho de crédito y la ley les concede una afectación sobre determinados bienes inmuebles (crédito refaccionario o legado de cantidad o pensiones periódicas), el Registro está publicando esa afectación para garantía frente a terceros y sólo se convierte cuando se den los supuestos de hecho, en un derecho real de garantía porque expresamente lo autoriza la ley; c) La anotación de demanda que está publicando «erga omnes» la afectación del piso o local al crédito singularmente privilegiado, y nada más. Que según la doctrina hipotecarista más autorizada para que exista conversión en sentido estricto, es preciso que se trate de un mismo derecho, el cual de registrado en anotación pasa a serlo en inscripción. Este derecho debe ser de los

que tienen acceso al Registro, la propiedad o los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Entonces, ¿Qué efectos tiene esa anotación? Sencillamente publicar durante su vigencia, el crédito singularmente privilegiado y reservar el rango, para en posterior ejecución de sentencia, hacer posible la efectividad del crédito.

## V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 15 de Málaga, informó: 1.º Que la figura de la conversión en inscripción de una anotación preventiva, es aplicable únicamente a aquellas que tengan por objeto situaciones jurídicas inscribibles, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, lo que claramente no ocurre en el presente caso, que trata de una acción personal de reclamación de cantidad. Que otra cosa es que la ley garantice ese crédito con una afectación real *ex lege*, en los términos del artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero ello no afecta a la naturaleza de la situación jurídica registrada. 2.º Que la anotación preventiva de demanda se encuentra dentro de las denominadas por la doctrina «anotaciones de derecho en litigio o en formación», siendo su misión advertir a terceros y la finalidad que persigue y cumple es la de hacer constar registralmente la preferencia a favor del actor que para el cobro de su crédito le concede el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y habrá de hacerse efectivo en ejecución de sentencia. 3.º Que desde el punto de vista del Derecho Positivo, el Reglamento Hipotecario, en su artículo 197, contempla los distintos supuestos de conversión con carácter exhaustivo, no haciendo referencia a la anotación preventiva de demanda en dicho artículo, sino en el siguiente, en el 198, pero en el que no se contempla la posibilidad de conversión, sino que dispone que en caso de prosperar la demanda se practiquen las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en la sentencia. Por ello, se estima como procedente que en ejecución de sentencia, se inscriba, en su caso, la adjudicación y se cancele la anotación preventiva de demanda, conforme al artículo 198 del Reglamento Hipotecario.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador, fundándose en que sólo aquellas anotaciones de demanda, que de estimarse, conduzcan inmediatamente a una modificación jurídico real pueden convertirse en inscripciones, conforme a lo establecido en los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria, con algunas excepciones (la del artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria), que sólo admite la inscripción de situaciones jurídico-reales inmobiliarias, entre las que no cabe incluir el supuesto contemplado en este recurso, que es tan sólo un derecho de crédito, preferente, pero un derecho de crédito al fin y al cabo.

## VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que en cuanto a los efectos de las anotaciones preventivas de demanda hay que tener en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1985, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 26 de septiembre de 1996. 2.º Que la demanda no es reclamación de cantidad, y así se manifiesta en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón de 20 de mayo de 1996. 3.º Que, como se ha indicado, la demanda no es una reclamación de cantidad, y lo que se solicita es la declaración de afectación, amparada en el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Lo cual lleva a la conclusión que no es sólo un derecho de crédito preferente, sino que, además, es una afectación, y de dicha cantidad no participa ningún otro derecho de crédito (a excepción de los artículos 194 de la Ley Hipotecaria y 271 del Reglamento Hipotecario).

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 921 y 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, 42.1 y 3 de la Ley Hipotecaria y las resoluciones de este centro directivo de 9 de febrero y 18 de mayo de 1987 y 1 de junio de 1989.

1. Son hechos relevantes en el presente recurso los siguientes: Un piso en régimen de Propiedad Horizontal aparece en el Registro gravado con una hipoteca. Para garantizar deudas de un condómino frente a la Comunidad comprendidas el artículo 9.5 de la Ley, se demanda en juicio de cognición a los propietarios del piso, tomándose la oportuna anotación preventiva de demanda, con posterioridad a la hipoteca expresada. Con-

denados los demandados al pago de las cantidades exigidas, y siendo firme la sentencia, se expide por el Juez mandamiento, en el que se acuerda la «conversión de la anotación preventiva de demanda... en inscripción "la cual" no deberá ser afectada por la resolución que se dicte en el Procedimiento Judicial Sumario X», correspondiente a la hipoteca inscrita con anterioridad a la anotación de demanda. El Registrador califica el mandamiento con nota del siguiente tenor: «No practicada operación ya que no procede la conversión de la anotación de demanda que se ordena en el mandamiento que precede. La prioridad consta ya en el Registro.» El Auto presidencial desestima el recurso por entender, con el Registrador, que no procede inscribir un simple derecho de crédito.

2. Para resolver el problema planteado hay que tener en cuenta lo siguiente: La doctrina de este centro directivo que resulta de las resoluciones expresadas en el «vistos» tiene su razón de ser en que, tratándose la afectación por las cantidades adeudadas a la Comunidad de Propietarios de una preferencia que opera como una carga tácita, incluso en perjuicio de propietarios posteriores, para evitar que el límite temporal de las cantidades garantizadas con la afectación operara extinguiendo las mismas durante la tramitación del procedimiento declarativo en que las cantidades se reclamaren, y, teniendo en cuenta que dicha afectación tiene carácter real, puede anotarse la demanda en que dichas cantidades se exigen, ya que, mientras tanto, se carece de título para hacer constar la afectación en el Registro, y, en consecuencia, convertir en expresa la carga tácita existente.

3. Obtenido el título para obtener el reflejo registral, de tal carga, título que no es otro que la sentencia firme en el juicio declarativo, es lógico que pueda reflejarse la sentencia en el Registro, convirtiéndose en inscripción la anotación de demanda, pues no cabe olvidar que la esencia de las anotaciones de demanda es, precisamente, asegurar las resultas de un pleito.

4. Pero en el mandamiento presentado se ordena, además de la conversión, que debe practicarse, la preferencia de las cantidades garantizadas por la anotación de demanda sobre la hipoteca anterior.

5. Por lo que se refiere a este último problema, y, sin perjuicio de que la posible preferencia del crédito pueda hacerse valer en el procedimiento que corresponda, lo que no puede pretenderse es la constatación registral de dicha preferencia, pues iría en perjuicio de un tercero —el acreedor hipotecario— que no ha sido parte en el procedimiento, por lo que se daría una situación de indefensión proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos, con revocación del auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 4 de enero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha. Excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

## 3153

*RESOLUCIÓN de 5 de enero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Germán Gallego del Campo, a inscribir un acta de exhibición de documentos, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Germán Gallego del Campo, a inscribir un acta de exhibición de documentos, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El 11 de febrero de 1984, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de A Coruña, don Alfredo Arturo Lorenzo Otero, la mercantil «Cantón Grande Coruñés, Sociedad Anónima», vende a don Jesús Rodríguez Pumar y su esposa, que compran el piso cuarto, letra B, del edificio «Granada», de la calle Cantón Grande, números 13, 14, 15, de dicha ciudad. En la mencionada escritura se aplaza parte del precio incorporándose a veinte letras de cambio, de vencimiento semestral y en función de garantía se establece una condición resolutoria expresa y se pacta que el pago