

rencia entre la anterior y la actual redacción del artículo 50 del Reglamento Hipotecario; tanto una y otra tienen una imperatividad muy clara en cuanto a la necesidad de escritura pública y sin que un contrato privado, aunque haya sido aportado a los autos, pueda ser considerado como un documento público nada más que respecto a aquel contenido que la sentencia judicial declare, pero no en cuanto a una segregación que no ha sido ordenada por el señor Juez. Que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, se refiere los documentos inscribibles en relación con los títulos del artículo 2 de la misma Ley, y en este último no se regula para nada el acto de segregación, sino únicamente los actos traslativos para los cuales sí constituye título la sentencia tal y como resulta del artículo 3. Que en el caso presente la Sentencia no declara que se practique ninguna segregación, la cual afectaría no solo la parte segregada sino también la descripción del resto, lo cual ha de tener lugar en virtud de escritura pública otorgada en trámites de ejecución de Sentencia o bien por el señor Juez, en rebeldía del demandado y no través de un mandamiento, dado que éste no es la ejecutoria que se refiere el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, siéndolo la Sentencia en la que no figura la operación de segregación. Que, por ello, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria carece aquí de relieve al no estar en presencia de un documento judicial se segregación. Que toda segregación lleva consigo una operación de deslinde o de delimitación entre la porción segregada y la finca resto, que sólo con la garantía del consentimiento del titular registral o, en su defecto, través de una declaración en sentencia firme, podría inscribirse. Que no se incurre en ningún formalismo, sino en requisitos de fondo, pues respecto una finca que es objeto de derechos, el Registrador no puede, de oficio, modificar su situación registral sin las citadas garantías. Que, en todo caso, tiene como característica esencial ese aspecto formalista en el sentido de quedar precisados todos los requisitos que acompañan al documento público en virtud del cual va producirse la modificación del derecho que se trate. Que conforme lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, la operación de segregación está sujeta al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Que precisamente través del documento que se pide sería objeto de liquidación como acto jurídico documentado, porque tal impuesto sólo puede recaer sobre aquello que se documenta efectos de inscripción, y en el presente caso no se ha documentado la segregación ni en escritura pública ni en sentencia que se declare el dominio. Que las citas legales que hace el recurrente a disposiciones administrativas, sólo son aplicables a los casos que contemplan, que ninguno es igual al que aquí se estudia. Que, por último, se cita el auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 22 de octubre de 1993.

V

La ilustrísima señora Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Institución, número 2 de Sant Feliu de Llobregat informó haciendo referencia a los autos del juicio de tercería de dominio-cognición con el número 35/1993.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota de la Registradora, fundándose en el artículo 50 del Reglamento Hipotecario.

VII

El Procurador de los Tribunales, don Alfredo Martínez Sánchez, en representación de doña Francisca Vicente Soto, apeló el auto presidencial reiterando lo que se expone en el escrito del recurso gubernativo en lo referente al artículo 50 del Reglamento Hipotecario, y considerando que el supuesto de hecho del auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 22 de octubre de 1993 es diferente al que aquí se contempla.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 100 de la Ley Hipotecaria; 50 y 100 de su Reglamento y la Resolución de 24 de abril de 1998:

1. Son hechos relevantes en el presente recurso los siguientes: a) Mediante documento privado se segrega parte de una finca la cual es objeto de promesa recíproca de compraventa. b) Embargada la finca total, se interpone demanda de tercería de dominio solicitando el alzamiento del embargo y la declaración de plena validez de la compraventa. c) La sentencia declara la plena eficacia de la compraventa y, en consecuencia

declara así mismo que debe levantarse el embargo. d) A solicitud de la demandante, la Juez expide mandamiento ordenando la inscripción, previa segregación de la finca objeto del procedimiento. e) La Registradora suspende, además de por otro defecto no recurrido, por el de no ser el mandamiento título hábil para la segregación, estimando debe realizarse en escritura pública.

2. Siendo el título de la segregación la sentencia firme, testimonio de la cual se acompaña al mandamiento, pues, al ordenar el fallo que se levante el embargo sobre la parte de la finca registral que se describe, el mandamiento es una simple ejecución de aquélla, el título presentado es suficiente para practicar la segregación, ya que esto no es un acto voluntario del titular, sino consecuencia de una actuación judicial, respecto de la cual, además, han de tenerse en cuenta los límites que tiene el Registrador en la calificación de los documentos judiciales, de conformidad con lo que establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del auto presidencial y la calificación de la Registradora.

Madrid, 2 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

7086

RESOLUCIÓN de 3 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Josep Revoltós Recarens, en representación de la comunidad de propietarios «El Mirador», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palafrugell don Carlos Llorente Birba a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Ángel Joaquín Ibarz, en nombre de don Josep Revoltós Recarens, en representación de la comunidad de propietarios «El Mirador», de la calle S'Antiga, sin número, de Begur, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palafrugell don Carlos Llorente Birba a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En autos de juicio de cognición número 495/1993, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de La Bisbal, en reclamación de cuotas comunitarias impagadas a instancia de la comunidad de propietarios «El Mirador», de la calle S'Antiga, sin número, de Begur, contra la entidad mercantil «Nostra Llar Tres, Sociedad Limitada», titular registral de la vivienda dúplex, bloque 4 de la parcela I-A, se hizo constar en la demanda que la totalidad de la cantidad reclamada correspondía a la deuda generada durante los años 1992 y 1993, por lo que quedaba amparada por lo prevenido en el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal y se solicitó en la misma el embargo preventivo de la finca deudora y la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad correspondiente.

El embargo preventivo fue denegado por auto de 3 de diciembre de 1993, y fue admitida la anotación preventiva de la demanda por providencia de la misma fecha, librándose el correspondiente mandamiento al Registrador el 9 de junio de 1994, y el 14 de julio de 1994 se libró un mandamiento adicional, aclarando diversos extremos. Calificados dichos documentos por el Registrador con diversos defectos, en los que se considera que hay una confusión sobre la medida a adoptar. En virtud de lo anterior por la ilustrísima señora Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de La Bisbal se dictó providencia con fecha 8 de mayo de 1995, aclarando que la anotación preventiva procedente es la demanda en garantía de las responsabilidades que se reclama, con fundamento en el artículo 9.5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto la finca en cuestión está afectada con carácter preferente a las cuotas devengadas el último año y la parte vendida de la anualidad corriente a computar desde la fecha de la presentación de la demanda.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Palafrugell, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de demanda que se ordena en el precedente mandamiento, acompañado de otro adicional al anterior expedido por el propio Juzgado de Primera Instancia número 3 de La Bisbal, por aparecer la finca inscrita a favor de "Banco Popular Español, Sociedad Anónima", entidad distinta de la demandada, en virtud de adjudicación por remate en autos de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria 295/1993 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de La Bisbal y promovidos por "Banco Popular Español, Sociedad Anónima", contra "Inmobiliaria Nostra Llar, Tres, Sociedad Limitada", y conforme a lo dispuesto en los artículos 20.2.º de la Ley Hipotecaria y 140, regla 1.ª, de su Reglamento. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en los términos de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento.—Palafrugell, 21 de julio de 1993.—El Registrador.—Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales don Ángel Joaquín Ibarz, en nombre de don José Revoltós Recarens, en representación de la comunidad de propietarios «El Mirador», de la calle S'Antiga, sin número, de Begur, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que se trata de una deuda de carácter real y preferente que se desprende de lo prevenido en el segundo párrafo del artículo 9.5 de la citada Ley de Propiedad Horizontal. II. Que la disposición referida ha sido interpretada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 9 de febrero y 18 de mayo de 1987. Que en el caso que se estudia, a diferencia de los contemplados en las citadas Resoluciones, desde el inicio se ha solicitado y concedido la anotación de demanda en el correspondiente Registro, por lo que la comunidad actora hizo todo lo que estaba a su alcance, no siéndole imputable la tardanza en que el Juzgado pueda haber incurrido en librar los oportunos mandamientos. III. Que la calificación de los Registradores viene determinada en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que presentado mandamiento judicial ordenando la práctica de anotación preventiva de demanda respecto de la finca registral 8.770, de Begur, se denegó la misma en base al llamado «Principio de tracto sucesivo», regulado por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que al aparecer la finca inscrita a favor del «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», conforme se explica en la nota de calificación, el referido mandamiento no es suficiente, aunque la deuda por cuotas a favor de la comunidad de propietarios «El Mirador» pueda tener carácter real y preferente y aunque no se refiera a la anualidad corriente a la del año anterior en el momento de la presentación, sino a 1992 y 1993, conforme a los artículos 9.5 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que en la indicada demanda no se ha cumplido el requisito de que la misma se dirija contra el titular anterior y deudor, sino que además debe dirigirse contra el titular registral actual; máxime cuando ya al presentar el mandamiento por primera vez, con fecha 30 de junio de 1994, ya constaba por nota marginal de la inscripción séptima de hipoteca, haber expedido certificación de la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que daría lugar a la adjudicación en subasta y por tanto, conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento judicial sumario únicamente se puede suspender por las causas que textualmente se regulan en sus cuatro números, debiendo incluso haber planteado la cuestión dentro del propio judicial sumario, según el número 2.

V

El ilustrísimo señor Juez del Juzgado de Primera Instancia de La Bisbal informó de que al respecto hay que señalar que de acuerdo con lo previsto en el artículo 9.5 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, al pago de los gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente estará afecto el piso o local, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de su adquisición, por lo que queda patente que la causa aducida en la nota del Registro de la Propiedad de Palafrugell ahora recurrida, no puede ser admitida.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador fundándose en el artículo 9.5.ª, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones expuestas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 24 de la Constitución Española, los artículos 9 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, 20, 38 y 42 de la Ley Hipotecaria y 140 y 175 de su Reglamento y las Resoluciones de este centro directivo de 9 de febrero y 18 de mayo de 1987 y 1 de junio de 1989,

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, respecto de los créditos de una comunidad en propiedad horizontal comprendidas en el artículo 9.5 de la Ley, puede tomarse anotación de la demanda dirigida contra el anterior propietario, cuando el piso esté inscrito a nombre de un tercero.

2. Como ha dicho esta Dirección General el gravamen que sobre cada elemento privativo establece el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal supone procesalmente la posibilidad del ejercicio de dos pretensiones: Una personal de obtención de una sentencia condenatoria del pago, y otra real por la que se pretenda el reconocimiento y reflejo registral de la afección real ya existente por disposición legal, y para que esta última pueda hacerse constar en el Registro por medio de la correspondiente anotación preventiva, es inexcusable que la demanda se dirija contra el titular registral actual, pues, de no ser así, se haría caer sobre éste la afección, sin que pudiera alegar lo que a su derecho convenga, produciéndose indefensión y contraviniendo, en consecuencia, el artículo 24 de la Constitución, que tiene su desenvolvimiento registral en el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

3. Sentado lo anterior, es inútil entrar en el tema de si las cantidades reclamadas están dentro de la anualidad corriente y la última vencida, pues ello habrá de discutirse en el procedimiento en que sea parte el actual propietario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador, con revocación del auto presidencial.

Madrid, 3 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

7087

RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 1999, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo número 3/88/1999, interpuesto ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.

Ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, don José Espinosa Martín ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo número 3/88/1999, contra Resolución de 10 de diciembre de 1998, que hizo pública la relación de aspirantes que superaron las pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Oficiales de la Administración de Justicia, turno libre, convocadas por Orden de 17 de noviembre de 1997.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 5 de marzo de 1999.—El Director general, Juan Ignacio Zoido Álvarez.

Ilmo. Sr. Subdirector general de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.