

## 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.