

Apellidos y nombre	Meses	Categoría	Situación
Palii, Andrei .....	9	Senior D	Reserva-01
Parody Morreale, Antonio .....	3	Senior	Reserva-01
Paun, Gheorghe .....	9	Senior D	Concedida
Pérez Castillo, Ana .....	3	Senior	Reserva-01
Pérez García-Estañ, Luis .....	3	Senior	Concedida
Pérez González, María del Pilar .....	3	Senior	Concedida
Pinazo Gassol, Aurora .....	3	Senior	Concedida
Ponizovskaia, Ekaterina .....	9	Junior D	Concedida
Pryymak, Bogdan .....	9	Senior D	Concedida
Ronchell Barreno, María del Carmen.	12	Junior	Concedida
Sarasa Alonso, Judith .....	7	Junior	Reserva-01
Sargsyan, Ara .....	9	Senior D	Concedida
Saveliev, Igor .....	9	Senior D	Reserva-02
Stawczyk, Jan .....	6	Senior D	Concedida
Suszynski, Robert .....	9	Junior D	Reserva-03
Tamazashvili, Tamaz .....	3	Senior D	Concedida
Tsyganov, Viktor .....	3	Senior D	Concedida
Vassileva, Svetla .....	9	Senior D	Reserva-01
Vázquez Quesada, Juana .....	12	Junior	Concedida
Yuste Puigvert, Josep .....	7	Junior	Reserva-01

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**14295** *RESOLUCIÓN de 27 de mayo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don Francisco Torres Vallespi, en nombre de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de la Bisbal d'Emporda, don José María Ramírez Cárdenas y Gil, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don Francisco Torres Vallespi, en nombre de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de la Bisbal d'Emporda, don José María Ramírez Cárdenas y Gil, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria 178/1992, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 4 de Girona, a instancia de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, se dictó auto con fecha 12 de abril de 1996, adjudicando a la entidad referida la finca registral 6132 del Registro de la Propiedad de la Bisbal d'Empordá. El 24 de abril de 1996 se expidió mandamiento por el citado Juzgado ordenando la cancelación de la hipoteca inscrita sobre la finca en garantía del crédito de la actora y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca reseñada y todas las que se hubieren efectuado después de expedir la certificación de cargas que prevé la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. En auto aclaratorio dictado en fecha 19 de diciembre de 1996, quedó ampliado el mandamiento a la cancelación de la inscripción de la venta posterior a la inscripción de la hipoteca ejecutada.

#### II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Emporda, fue calificado con la siguiente nota: «Don José María Ramírez-Cárdenas y Gil, Registro de la Propiedad de la Bisbal d'Emporda, y de su distrito hipotecario Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, manifiesto: Que presentado el precedente documento, se suspenden las cancelaciones ordenadas, consistentes en la inscripción de la hipoteca eje-

cutada, la inscripción 3ª de venta y las inscripciones y anotaciones posteriores a la expedición de la certificación que previene la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, por cuanto al constar anotada en la finca objeto de tal procedimiento una anotación preventiva de embargo señalada de letra A a favor de la «Comunitat de Propietaris Edf. El Coto», practicada a tenor de lo dispuesto en el artículo 9, 5.º, 2.º párrafo de la Ley de Propiedad Horizontal y que es posterior a la fecha de la expedición de la certificación que previene la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, no se determina de forma expresa por el Órgano Judicial la cancelación de la referida anotación preventiva de Embargo letra A, ya que en el mandamiento que motivó dicha anotación se dice: «... tratarse de una afección real a tenor de lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 9, 5.º, 2.º párrafo...». Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley Hipotecaria, extendiendo la presente nota de despacho que firmo y sello en la Bisbal d'Emporda, a trece de enero de mil novecientos noventa y siete. El Registrador. Firma ilegible».

#### III

El Letrado don Francisco Torres Vallespi, en representación de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el Registro de la Propiedad deniega la cancelación de la inscripción de hipoteca y una inscripción de venta posterior, en atención a la afección real prevista por la Ley de Propiedad Horizontal; cuando dicha afección real se limita exclusivamente a la anotación de embargo, y en ningún caso a las demás inscripciones anteriores. Que la cancelación de la inscripción de hipoteca cuya ejecución ha motivado la adjudicación de la finca que nos ocupa a la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, viene ordenada expresamente en el mandamiento de conformidad a lo prevenido en la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Que el mandamiento adicional ordena expresamente la cancelación de la inscripción 3.ª de compraventa, de conformidad a lo prevenido en la regla 17 del citado artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Que en cuanto a la afección real de la anotación de embargo, prevenida en los términos del artículo 9-5.2 de la Ley Hipotecaria, estima que no procede mantener su vigencia, salvo en lo que expresamente se refiera a la afección. 2.º Que la nota de calificación vulnera completamente lo prevenido en la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, sin que lo dispuesto en el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal desvirtúe dicha disposición legal; por cuanto que el Registro viene obligado a practicar la cancelación ordenada, de conformidad a dicha regla hipotecaria. Además de lo expuesto resulta que del cuerpo de la anotación de embargo letra A consta expresamente cuantificada la extensión de la afección real a favor de la comunidad de propietarios, de cuyo tenor literal resulta según la nota simple informativa: «... se ordena proceder a la anotación correspondiente, con expresa determinación del carácter real y preferente de la parte correspondiente a la cantidad de doscientas setenta y dos mil ciento ochenta y seis pesetas, con más costas e intereses, por ser la parte devengada durante los años mil novecientos noventa y tres y mil novecientos noventa y cuatro...». Por todo ello, se suplica que procederá cancelar la hipoteca base del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, la inscripción 3.ª de compraventa, en virtud de la citada regla 17, así como los artículos 226 a 275 del Reglamento Hipotecario, así como la anotación de embargo, parcialmente y en lo no asegurado por la Ley de Propiedad Horizontal.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que en la nota no se deniega la práctica de las operaciones ordenadas en el mandamiento, sino que se suspenden, siendo los efectos, así como la naturaleza jurídica de una u otra consideración radicalmente opuestas, luego en la nota de calificación en ningún momento se está declarando la improcedencia tanto de la cancelación de la inscripción de hipoteca, como la cancelación de la inscripción de la compraventa, ya que el hecho de la suspensión va tendente a aclarar como realizarse el asiento que debe practicar el Registrador, cuando del Registro resulta que existe una anotación posterior, que de su propia literalidad se dice «...preferente...», pero del documento que posibilitaría la práctica nada resulta y, en cambio, en el escrito de interposición del presente recurso no sólo lo reconocen sino que estiman como debe verificarse el asiento, incluso ampliando el contenido del mandamiento. 2.º Que se establece en el propio escrito de interposición una afirmación de vulneración en la nota de calificación

del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, si bien en dicho escrito se limita a referirse únicamente a la regla 17, pero se olvida que del propio mandamiento no resulta que el Juez ordene la subsistencia de las cargas, si las hubiere, que dice la regla 8.<sup>a</sup> del citado artículo, siendo conforme a las Resoluciones de 20 de mayo y 28 de noviembre de 1968, artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 1.923 y 1.927 del Código Civil donde el Registrador no puede entrar y, por lo tanto, entender subsistente o no, y sí, únicamente constatar el pronunciamiento de preferencia citado en el mandamiento posterior, y aun más, tampoco consta su aceptación y su subrogación en ella por parte del adjudicatario. 3.º Que incluso se llega al extremo de entender que se debe practicar una cancelación parcial de la referida anotación de embargo, pero no se señala en virtud de qué título o, si debe ser el Registrador el que de «motu proprio» como parte en el procedimiento adopte las correspondientes medidas de ordenación. 4.º Que es importante traer a colación la Resolución de 12 de febrero de 1996. Que se mantiene la nota de calificación, ya que no resulta de los documentos aportados como debe practicarse el correspondiente asiento.

## V

La Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Instrucción número 4 de Girona informó sobre los trámites seguidos en el procedimiento judicial sumario número 178/92.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en que la Ley especial ha creado una especie singular de afectación real sobre los pisos objeto de Comunidad de Propietarios por débitos comunes, temporalmente limitado al último año y a la parte vencida de la anualidad corriente; por consiguiente, sería necesario determinar esa preferencia respecto a los demás créditos antes de proceder a la total cancelación de cargas, porque aquél crédito puede subsistir, de acuerdo con lo que establece la regla 8.<sup>a</sup> del artículo 131 de la Ley Hipotecaria; y en que hay que considerar que la regla 17 del citado artículo no ordena la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores a la inscripción de la hipoteca, sino que utiliza la expresión en su caso indicativa de la posibilidad de subsistencia de algunas cargas. Por tanto, la subsistencia derivada de la especial preferencia que ostenta el crédito, debe determinarla la autoridad judicial.

## VII

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, 131 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de enero de 1987, 27 de julio de 1988, 19 de febrero de 1993, 15 de enero de 1997 y 8 de febrero y 3 de marzo de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Con fecha 24 de agosto de 1989 se constituye hipoteca sobre un piso en régimen de propiedad horizontal.

El 15 de febrero de 1990 se vende dicho piso.

El 2 de agosto de 1993 se expide la certificación de cargas en el Procedimiento Judicial Sumario dimanante de la hipoteca inscrita.

Con fecha 26 de abril de 1995 se toma anotación preventiva de embargo por impago de cuotas a la Comunidad de Propietarios, haciéndose constar el carácter preferente de una parte de la cantidad embargada por corresponder a los años 1993 y 1994.

Ejecutada la hipoteca en el procedimiento anteriormente expresado, se inscribe la adjudicación.

Presentado el mandamiento de cancelación como consecuencia de dicho procedimiento, el Registrador suspende la cancelación de la hipoteca ejecutada, así como la de venta y las posteriores a la certificación de cargas «por no determinarse de forma expresa por el órgano judicial la cancelación de la anotación de embargo ... y tratarse de una afectación real a favor de lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 9, 5.º, 2.º párrafo».

La entidad ejecutante recurre la suspensión por entender que deben cancelarse: la inscripción de hipoteca, la de venta posterior, y la anotación de embargo, parcialmente, en cuanto a las cantidades no aseguradas especialmente; El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso entendiendo que es correcta la suspensión, pues la preferencia de los créditos debe determinarse por la autoridad judicial.

2. El recurso debe estimarse. Aceptado por el recurrente que subsista la anotación posterior a la hipoteca ejecutada, en cuanto a las cantidades que podrían gozar de la preferencia del artículo 9. 5, 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, no hay ninguna duda que, en aplicación de la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, deben cancelarse la hipoteca ejecutada, la inscripción de venta y la de embargo a favor de la Comunidad de Propietarios, excepto, en cuanto a esta última, la parte que asegura las cantidades cuya cancelación no solicita dicho recurrente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 27 de mayo de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**14296** *RESOLUCIÓN de 30 mayo 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Tortosa, don Carlos de Andrés-Vázquez Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tortosa número 1, don Luis de Sanmillán y Farnos, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Tortosa, don Carlos de Andrés-Vázquez Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tortosa número 1, don Luis de Sanmillán y Farnos, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

**Hechos**

## I

En escritura autorizada por el Notario de Tortosa, don Carlos de Andrés-Vázquez Martínez, el día 17 de marzo de 1997, la «Caixa d'Estalvis I Pensions de Barcelona», de una parte, y de otra, los cónyuges don José Ismael Antó Castell y doña Rosa María Espelta Jové, formalizaron la novación, según Ley 2/1994, de 30 de marzo, de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada el día 8 de febrero de 1995 sobre la finca número 39.399 del Registro de la Propiedad de Tortosa número 1, modificando los pactos segundo, tercero y tercero bis, relativos a los intereses.

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Tortosa número 1 el Registrador remitió al Notario autorizante una carta encabezada con su nombre, en su calidad de titular de dicho Registro, del siguiente tenor: «Tortosa, 10 de abril de 1997. Notaría de don Carlos de Andrés. Tortosa. Muy señor/a mío/a: Se halla presentada en este Registro, con el asiento número 3431 del Diario 12, la escritura autorizada por el Notario de Tortosa, don Carlos de Andrés Vázquez Martínez, el día 17 de marzo de 1997, número 278 de su protocolo. Conforme al artículo 429 del Reglamento Hipotecario, pongo en su conocimiento en calidad de interesado/presentante, del citado documento que, en el día de hoy, ha sido calificado, y se han observado los siguientes defectos que impiden su despacho: Debe acompañarse la escritura de constitución de hipoteca que se modifica. Atentamente le saluda.» La carta carece de firma pero lleva el sello del Registro de la Propiedad de Tortosa número 1.

## III

El Notario autorizante de la escritura de novación, don Carlos de Andrés-Vázquez Martínez, interpuso recurso gubernativo en base