

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6012** *Resolución de 8 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el que solicita del registrador de la propiedad de Madrid n.º 28 la cancelación de determinadas anotaciones.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. A. A. por el que solicita del registrador de la Propiedad de Madrid número 28, don Eduardo Cremades de la Rica, la cancelación de determinadas anotaciones.

##### Hechos

###### I

Se presenta en el Registro mandamiento de anotación de embargo a favor de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal y contra un piso que forma parte de la misma.

###### II

El registrador extiende la siguiente nota de despacho: «Asiento número 50 del Diario 70. Registro de la Propiedad número veintiocho de Madrid. Calificado el precedente mandamiento, en el día de hoy se ha tomado anotación de embargo a favor de la Comunidad de Propietarios calle (...) de Madrid, anotación letra D, al folio 35 del tomo 2319 del archivo, libro 539 de la sección 1.ª, finca número 19.046, propiedad de don A. M. J. y doña A. G. H., únicamente en cuanto a la cantidad de cinco mil ciento noventa y cuatro euros con cuarenta y dos céntimos presupuestados para intereses y costas. Denegándose en cuanto al principal de diecisiete mil trescientos catorce euros con setenta y cuatro céntimos por figurar tomada ya anotación letra B por el expresado importe con fecha 27 de julio de 2010. Insubsanable. Se ha extendido nota marginal de afección fiscal. La anotación, salvo prórroga, caducará a los cuatro años de su fecha. La vigencia del asiento de presentación del documento presentado, queda automáticamente prorrogada por un plazo de sesenta días, contados desde la última fecha de notificación que se practique de la presente nota de calificación, bien al presentante, o al Juzgado o notario autorizante del documento calificado. –cfr. Art 323 L. H.–Contra la precedente nota (...) Madrid, 8 de enero de 2013 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

###### III

La recurrente impugna dicha nota presentando el siguiente recurso: «Alegaciones Primera.–A principios de 2012, con motivo de la elevación a público del contrato suscrito con don A. M. en 1987 en cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado de Primera Instancia nº 81 en su sentencia de fecha siete de enero de 2011 y, para ser incorporada a la escritura el notario que la formalizó solicitó una copia simple al Registro (...) apareciendo en la misma únicamente dos anotaciones por cargas, a saber: Letra A Anotación de embargo preventivo a favor de don A. M. G. en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 615/03, decretada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 69 de Madrid. Respecto de esta anotación es de señalar que la misma tiene su origen en una demanda interpuesta contra la Comunidad de Propietarios (...) en la que no fui parte ni pude oponerme a la propuesta de trasladar a los propietarios la deuda reclamada por don A. M. Dicho lo anterior es lo cierto que a fecha hoy, según me ha informado el letrado de dicho

señor ya ha sido levantado el embargo al haber llegado a un acuerdo extraprocésal quien suscribe con dicho señor y su padre actual titular registral al estar pendiente de liquidar la deuda reclamada al piso primero derecha, por esa misma Comunidad, declarada cierta y exigible por el Juzgado de Primera Instancia número 54 en el procedimiento ordinario 1621/2010 tramitado tras el monitorio 337/2010 en ambos casos seguidos contra Somoji y, originalmente, los entonces titulares registrales don J. L. G. L. y doña P. S. C. éstos últimos apartados del procedimiento por haber vendido ese piso en 1986 a quienes actualmente aparecen como titulares registrales. Letra B Anotación de embargo preventivo a favor de la Comunidad de Propietarios Calle (...) de Madrid, en el procedimiento: Pieza de medidas cautelares número 1621/2010, decretada por el Juzgado de Primera Instancia N° 54 de Madrid para responder de 17.314,74 € de principal. A esta anotación se refiere el Registro cuando deniega la doble anotación de embargo sobre el principal embargado de forma preventiva en la pieza de medidas cautelares acordada en el marco del procedimiento 1621/2010, eso es el dirigido exclusivamente contra Somoji (ya apartados los antiguos titulares), en reclamación de una deuda que, por cierto, ofrecí pagar yo como propietaria real en 2010, eso es antes de formalizar la demanda, a la Comunidad a través de su representación procesal que se negó (por razones que no llego a entender), y procedió a reclamar a Somoji una cantidad que sabía correspondía pagar a la real propietaria no a quien se lo reclamó judicialmente. Sin duda el interés de la representación procesal de la Comunidad era poder «facturar» sus honorarios y costas que, de haberse aceptado mi oferta en 2010, no hubieran tenido lugar. Además de estas anotaciones aparecía igualmente (pendiente de despacho), en la copia remitida por el Registro el 29 de marzo de 2012 al Notario que formalizó la escritura de elevación a publico del contrato de compra de ese piso, recordemos, suscrito entre el Sr. M. y yo misma, en 1987, transmisión que, por otro lado, tuvo efecto en el catastro municipal (...) el 9 de abril de 1987, habiéndose hecho efectivo el IBI y tasas municipales correspondientes a 2012 por quien suscribe (...) Dicha anotación, pendiente de despacho pero que aparece en dicha copia simple dice: «Recibido por fax se presenta, mandamiento duplicado, expedido el 23 de marzo de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 54 de Madrid, en los Autos número 327/2012, seguido por la Comunidad de Propietarios (...) contra la sociedad Somoji en reclamación de 17.314 € de principal, más intereses y costas, se decreta anotación preventiva de embargo, sobre la Finca n.º 19406 (...)» Teniendo en cuenta que en el oficio que vengo a recurrir se le asigna la letra D a la nueva anotación solicitada por la Comunidad de Propietarios haciéndose mención a la anotación efectuada con la letra B, ordenada por el Juzgado en el marco del PO 1620/2010 (pieza de medidas cautelares), origen y motivo del Procedimiento de Ejecución 327/2012 que fundamenta esta nueva anotación (pendiente de despacho en marzo de 2012), es de suponer que, puesto que entonces quien suscribe no consideró oportuno recurrirla, la misma fue inscrita con la letra C. Sin embargo, de ser así, esta debería haber sustituido la anotación efectuada como letra B (medidas cautelares), y, como es de ver esta última incluía, sin cuantificar (por cuanto la cantidad ha de resolverse por el Juzgado en el marco de la ejecución de la sentencia dictada en el marco del PO 1621/2010, que condena a Somoji, –no al propietario real del piso que, recordemos, ya en su momento (2010), intentó hacer frente al pago de la deuda imputada a su piso (como de nuevo lo he intentado ahora en julio de 2012)–, al pago de las costas. Segunda.–Por otro lado y de forma complementaria a lo anterior es de señalar que quien suscribe ha tenido conocimiento porque así me ha sido confirmado por el letrado del Sr. M. (actual titular registral que no propietario real del piso) mediante correo electrónico el 29 de enero haber (tal y como se acordó en el acuerdo suscrito en marzo de 2012), efectuado el levantamiento del embargo preventivo (Letra A), el 18 de octubre de 2012 informándome, de forma complementaria, de la existencia de un Auto, dictado por el Juzgado de Primera instancia n.º 54 en el Procedimiento de Ejecución 327/2012 (del que soy parte en calidad de interesada en pagar la deuda exigida al propietario del piso), de fecha 14 de septiembre de 2012 aceptando la ejecución por parte de la Comunidad de Propietarios de la finca que aparece en el Registro inscrita a nombre de don A. M. y doña A. G., por una deuda

reclamada a Somoji, que nunca fue propietaria ni titular registral de esa finca, siquiera lo fue, como hemos visto, reconocida como tal propietaria en el catastro donde aparece desde 1987 quien suscribe como propietaria al haberme personado en 1987 (junto con el representante de los entonces titulares registrales), en el catastro comunicando la adquisición de dicho piso, en abril de 1987. Por último señalar que de la propia sentencia se desprende que a quien suscribe, –y a pesar de no ser la titular registral por no haber podido inscribir aun la escritura (...), a fecha de hoy en el Registro dicha propiedad libre de cargas y gravámenes al seguir apareciendo unas cargas por cantidades reclamadas a terceros no titulares ni propietarios de la finca–, solo le es de obligación, (de forma solidaria por ser la propietaria real del piso embargado por una deuda reclamada a Somoji), hacer frente al principal (17.314,74), tal y como viene reflejado en el FJ 4 último párrafo en el siguiente tenor: «En consecuencia, difícilmente antes de junio de 2010, último mes en el que la comunidad reclama las cuotas y gastos a Somoji, la actora pudiera tener noticia de transmisión ninguna de ahí que, en el mejor de los casos para Somoji, su obligación de pago de las deudas comunitarias sería solidaria con la nueva (*sic*) titular...» Deuda que, como ya he dicho y comunicado al Juzgado he propuesto a la Comunidad liquidar por segunda vez incluyendo las cuotas correspondientes a 2011 y 2012 que le siguen siendo imputadas a Somoji por la Administración de la Comunidad de Propietarios a pesar de saber, siempre lo supo, que la única y verdadera propietaria de ese piso, desde 1987, es quien suscribe y por ello obligada me veo por un lado a devolver a Somoji las cantidades entregadas a cuenta (con motivo del acuerdo de cesión de 1990), y por otro a hacer frente a los embargos anotados en ese piso siempre a mis espaldas y a petición de la Comunidad de Propietarios de (...) que solo reconoce, ante el Juzgado de Primera Instancia número 54, la propiedad de quien suscribe a partir del 21 julio de 2012, fecha en que le fue remitida por quien suscribe la propuesta de liquidación de la deuda que «aparece» en las cuentas correspondientes al ejercicio de 2011. Por todo lo anterior (...) solicito: (...) 2. Declarar la nulidad de pleno derecho de todas las anotaciones de embargo inscritas como letra B y siguientes respecto de una deuda reclamada a Somoji por la Comunidad de Propietarios de (...) por no ser esta ni la titular registral ni la propietaria real de la finca referida, solicitando de forma subsidiaria se limite la «carga» a la cantidad reclamada en forma de principal (17314,74 €), manteniendo en suspenso y/o rechazando de facto cualquier intento de sacar a subasta el piso para hacer frente a esa deuda que, como ya he dicho y reitero he asumido y propuesto pagar conforme a mis posibilidades de liquidez, a la Comunidad de Propietarios, a través del Juzgado».

## IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 21 de febrero de 2013.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1876 del Código Civil; 225, 448, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 104, 132, 133, 134, 211 a 220, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012 y 18 de enero de 2013.

1. Nuevamente este Centro Directivo tiene que precisar cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es

exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los Tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

2. A la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede prosperar pues, practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial, los mismos se hallan bajo salvaguardia judicial y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dichos asientos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 8 de mayo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.