

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5934** *Resolución de 9 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la práctica de la cancelación de una anotación preventiva extendida por el registrador de la propiedad de Barcelona n.º 3.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. A. G., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Barcelona, contra la práctica de la cancelación de una anotación preventiva extendida por el registrador de la Propiedad de Barcelona número 3, don Javier Madurga Rivera.

#### Hechos

##### I

El día 22 de septiembre de 2016 se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 3 decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedidos en un único documento, de fecha 9 de mayo de 2016, por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Barcelona en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 169/2014-Y. El día 19 de diciembre de 2016 dicho documento fue calificado positivamente y despachado, causando la inscripción 10.<sup>a</sup> de la finca registral número 2.824. En dicho asiento se hizo constar la inscripción de la finca a favor del adjudicatario, «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», la cancelación de la inscripción 7.<sup>a</sup> de la hipoteca ejecutada extendida con fecha 5 de mayo de 2006, así como de la inscripción 9.<sup>a</sup> de ampliación, de la nota marginal de expedición de certificación y de la carga posterior, anotación preventiva de embargo letra A, extendida el día 25 de septiembre de 2014, a favor de una comunidad de propietarios de Barcelona en méritos del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 7169/2014, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Barcelona.

##### II

La cancelación de la anotación de embargo fue comunicada por correo certificado al Juzgado de Primera Instancia número 7 de Barcelona, responsable de la ejecución que dio lugar a la anotación letra A, cuya entrega se llevó a cabo por el Servicio de Correos el día 27 de diciembre de 2016.

##### III

El día 20 de febrero de 2017, doña M. M. A. G., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Barcelona, presentó escrito de recurso contra la práctica de la cancelación de dicha anotación preventiva en los siguientes términos: «Alegaciones Antecedentes de hecho Primero.—Deuda a favor de Comunidad de Propietarios (...) y anotación prventiva de embargo Que en el procedimiento de ejecución de título judicial 7169/2014-4B, Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona, seguido contra la Comunidad de Propietarios (...) de Barcelona, contra M. A., en reclamación de ochocientos setenta y tres euros con cuarenta y ocho céntimos de principal se acordó el embargo preventivo de la vivienda sita en calle (...) de Barcelona (...), el cual fue inscrito como anotación preventiva letra A, a través de mandamiento judicial de lecha 29 de julio de 2014. Segundo.—Improcedencia de la cancelación de la anotación preventiva de embargo: declaración de crédito preferente y de afección real del inmueble Que por medio

del presente escrito se recurre la resolución del Registro de la Propiedad n.º 3 de Barcelona por la que se cancela la anotación preventiva letra A ya que se trata de un crédito preferente a favor de la Comunidad afecto al inmueble por lo que a pesar del cambio de titularidad del inmueble, la carga sigue estando vigente, siendo tanto el anterior propietario como el nuevo, responsables solidarios de la deuda que dio lugar a la inscripción de la anotación preventiva de embargo letra A. El inmueble sito en calle (...) de Barcelona tenía una carga hipotecaria en favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA, quién se adjudicó el inmueble en pleno dominio a través de mandamiento judicial, expedido por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Barcelona, el día 23 de marzo de 2016, según nota simple informativa del Registro de la Propiedad de 24 de enero de 2016 (...). Es por ello que esta parte solicita que se declare la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 CC los créditos a favor de la Comunidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1 e) párrafo 2º de la Ley de Propiedad Horizontal y se declare la afección real del inmueble por las cantidades adeudadas a la comunidad, así como a los intereses y costas judicial de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1 e) párrafo 3.1 LPH. Por lo que teniendo en cuenta que Banco Bilbao Vizcaya S.A. adquirió el inmueble en virtud de mandamiento judicial en fecha 23 de marzo de 2016, e inscribió la adjudicación en fecha 19 de diciembre de 2016, siendo la deuda a favor de la Comunidad inscrita con anotación preventiva letra A, a través de mandamiento judicial de fecha 29 de julio de 2014, responde el nuevo titular registral Banco Bilbao Vizcaya SA de la deuda en favor de la Comunidad, así como de las costas e intereses devengados en el procedimiento judicial que desembocó en el embargo preventivo de la vivienda. Con ello se pretende el reconocimiento y reflejo registral de la afección real ya existente por disposición legal (RDGRN 3 de marzo de 1999). Y es que la afección del artículo 9.1 e) LPH no tiene el carácter de una mera preferencia creditual sino de una verdadera afección del inmueble, en garantía del pago de los créditos a favor de la Comunidad derivados de los gastos comunes, intereses y costas judiciales, que opera con carácter erga omnes, esto es, cualquiera que sea el titular del inmueble y de las cargas sobre él constituidas».

## IV

El registrador emitió su informe, alegando tanto la extemporaneidad del recurso como su errónea interposición conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, formó expediente y lo elevó a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 77, 97 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014 y 29 de julio de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si el registrador de la Propiedad debió cancelar una anotación preventiva de embargo a favor de una comunidad de propietarios en propiedad horizontal, como consecuencia de la ejecución de una hipoteca prioritaria.

2. Respecto de tal cuestión debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación al objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

En efecto, los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente 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 negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no a practicar una cancelación de una anotación preventiva de embargo como consecuencia del ejercicio de una ejecución judicial hipotecaria de una carga preferente, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

3. 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).

Esta doctrina se adapta y complementa perfectamente con la anterior, de forma que no desplaza a aquélla, antes al contrario la complementa y refuerza. Como ha dicho este Centro Directivo en su Resolución de 28 de julio de 2014, la calificación positiva es requisito imprescindible, insoslayable, de la inscripción, como fundamento que es, junto con la publicidad y consiguiente cognoscibilidad legal, de sus fuertes efectos defensivos y ofensivos, pero la calificación positiva no es ni se confunde con la inscripción misma, siendo así que es esta y no la calificación positiva previa la que, en paralelo a la salvaguardia judicial de la misma (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), sale del ámbito de la disponibilidad del registrador, pasando a ser intangible para el mismo.

4. A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia del ejercicio de una acción directa contra bienes hipotecados, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

No procede por tanto entrar en la argumentación del recurrente sobre si la mencionada anotación preventiva de embargo debiera haberse cancelado o no como por aplicación del principio de purga: las cuestiones relativas a la validez o nulidad de las inscripciones practicadas han de ser ventiladas en el procedimiento legalmente establecido y no en el presente que, como queda dicho, tiene limitado su conocimiento a la calificación negativa emitida por un registrador en el ámbito de su competencia.

5. Por último en cuanto a la extemporaneidad aducida por el registrador, como se ha dicho, el objeto de recurso es la nota de calificación negativa, sin que pueda tenerse por tal, como ha hecho la recurrente, la preceptiva comunicación que el registrador efectuó al Juzgado ante el que se sigue el procedimiento que dio lugar a la extensión de la anotación, con la finalidad de que dicho órgano judicial tuviera constancia de su cancelación. En cualquier caso, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria el plazo para la interposición del recurso será de un mes, por lo que el recurso, de no haberse interpuesto indebidamente por razón de su objeto, habría sido extemporáneo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 9 de mayo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.