

alidad alemana, con sujeción a su régimen matrimonial y sin especificación de cuotas.

## II

Presentado el mandamiento en el citado Registro con fecha 20 de marzo de 2006, no se practica la anotación, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Calificado el precedente mandamiento se deniega la anotación preventiva del embargo que en el mismo se ordena sobre la finca registral 19.907, al folio 102, del tomo 1.140, libro 273 de Jávea, inscrita a favor de don Heindrik G.W. y su esposa, doña Christine K.W., de nacida V.G., de nacionalidad alemana, para el matrimonio, con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 del Reglamento Hipotecario), por los siguientes defectos: No consta en el expediente que se haya dirigido contra la esposa del sujeto pasivo doña Christine K.W., de nacida V.G., no siendo suficiente la mera notificación a ésta de la diligencia de embargo a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable exclusivamente al régimen de la sociedad de gananciales regulado en el Código Civil español. (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998 y 23 de noviembre de 2002.) La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior nota de calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del término de un mes a contar desde la fecha de su notificación, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 1 de agosto de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se aprueba el Cuadro de Sustituciones de los Registradores, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido. Jávea, a 30 de marzo de 2006. El Registrador. Firma ilegible.

## III

Doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, interpuso recurso contra la nota de calificación que consta en el apartado anterior, sobre la base de los siguientes argumentos: que hay que entender que la finca está inscrita pro indiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo. Los cónyuges están casados en régimen de comunidad de bienes. Dada la indeterminación del tipo de comunidad de bienes, procede aplicar las normas generales de la comunidad de los artículos 393 y siguientes del Código Civil, resultando contrario al artículo 9.1 y 3 del Código Civil considerar que es una sociedad de gananciales, ya que no consta que se hayan estipulado capitulaciones matrimoniales pactando gananciales. De manera que el artículo 144 del Reglamento Hipotecario no resulta aplicable a este caso, dado que solo se aplica a la sociedad de gananciales española. Desde la perspectiva del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, la notificación del embargo al cónyuge no deudor excluye cualquier indefensión material de éste, habida cuenta que la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla la intervención adhesiva «litis consorcial» en su artículo 13. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y Notariado que cuando el embargo corresponde al cónyuge deudor sobre la cuota global que corresponde a un cónyuge sobre el patrimonio común desde el punto de vista procesal se permite que las actuaciones se sigan sólo contra el cónyuge deudor. Y desde el punto de vista registral, se permite la anotación preventiva sobre los inmuebles o derechos que se especifiquen en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor.

## IV

El 18 de abril de 2006 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 del Código Civil, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria, 51, 9.ª, 92 y 93 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998 y 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002.

1. Una finca aparece inscrita a favor de unos cónyuges de nacionalidad alemana, sin determinación de cuotas o partes indivisas y con sujeción a su régimen matrimonial».

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por el Recaudador Municipal ordenando el embargo de la finca anteriormente expresada. El

Registrador deniega la anotación por entender que debe entablarse el procedimiento no sólo contra el marido, sino también contra la esposa, no siendo suficiente la mera notificación, único trámite realizado con la misma.

El Ayuntamiento recurre alegando que hay que entender que la finca está inscrita pro indiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo.

2. Por fundadas que sean las afirmaciones de imprecisión de la inscripción, es lo cierto que es indiferente dilucidar si está inscrita en copropiedad por mitades indivisas o no. En consecuencia, habrán de aplicarse las normas que la legislación alemana establezca para los bienes comunes del matrimonio (cfr. artículo 9, 2 y 3 del Código Civil). En el caso de que no se acrediten las normas aplicables del derecho alemán, como ocurre en el caso presente, puede solucionarse el problema dirigiendo la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que, si la anotación concluyera con la venta forzosa de la finca, el funcionario correspondiente podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía.

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, 7 de agosto de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**15479** *RESOLUCIÓN de 10 de agosto de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Alfonso López-Villalta Fernández Pacheco en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la parcela 11 de la Urbanización Nuevo Manzanares contra la negativa de la registradora de la propiedad de Manzanares a hacer constar la preferencia de un embargo en el Registro.*

En el recurso interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alfonso López-Villalta Fernández Pacheco, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la parcela 11 de la Urbanización Nuevo Manzanares contra la negativa de la Registradora de la propiedad de dicha localidad a hacer constar la preferencia de un embargo en el Registro.

### Hechos

#### I

1. El día 26 de julio de 2003 se anotó en el Registro de la Propiedad bajo la letra H un embargo a favor de la Comunidad de Propietarios de la Parcela 11, Nuevo Manzanares, para responder de la cantidad de mil ciento veintisiete euros con catorce céntimos de principal, más trescientos treinta y ocho con catorce euros para intereses gastos y costas sobre una finca propiedad de don Cosme Morago Hornos, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales en reclamación de cantidad decretado por auto de 2 de junio del mismo año en virtud de mandamiento de igual fecha.

#### II

La finca sobre la que recayó el embargo, la 24,546 N del término municipal de Manzanares, se hallaba gravada con una hipoteca a favor del Banco de Madrid, según la inscripción sexta y una anotación de embargo prorrogada y apremiada a favor del Banco Central Hispanoamericano, anteriores a la anotación de embargo a favor de la Comunidad de Propietarios.

#### III

El 11 de noviembre de 2005 se expide mandamiento por el Juzgado del procedimiento en virtud de providencia de la misma fecha por el que se ordena al Registrador de la Propiedad de Manzanares que con respecto a la anotación preventiva de embargo señalada con la letra H practicada sobre la finca registral 24.546 trabada al demandado don Cosme Morago Hornos, se haga constar que conforme a lo determinado en el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, el crédito reclamado en esta ejecución es preferente a los efectos del 1.923 del Código civil y que preceden para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3, 4, y 5 del artículo indicado.

## IV

El mandamiento fue presentado el día 17 de noviembre de 2005, causando el asiento 2060 del Diario 112 y fue calificado el día 5 de diciembre de 2005 como sigue: Suspendido el acceso de la preferencia ordenada por no determinarse la cuantía máxima correspondiente a la última anualidad vencida y la correspondiente a la anualidad corriente de los gastos de comunidad en el momento de la reclamación en el juicio ejecutivo (artículo 9 L P H y 9.3.º de la Constitución) y por aparecer la finca gravada con una hipoteca y anotaciones de embargo anterior a la anotación letra H, a favor de acreedores que no han tenido intervención en el procedimiento de reclamación de dichas cantidades de acuerdo con los artículos 24 de la Constitución y 1, 20, 38 de la Ley Hipotecaria. El recurrente subsanó el primero de los defectos mediante el correspondiente mandamiento de adición fijando la cantidad solicitada por la Registradora. Sin embargo mantuvo el segundo de los defectos por nota de 20 de febrero de 2006 y el día 30 de marzo se interpuso recurso gubernativo contra tal nota en el que el recurrente alegó: Que los artículos de la Ley Hipotecaria que se citan en la nota de calificación no son de aplicación al caso que nos ocupa; ni el 1 ni el 20 por haberse dirigido el procedimiento contra el titular registral ni el 38 ya que se trata de un procedimiento monitorio y el bien no ha pasado a manos de terceras personas; que el juicio monitorio se interpone únicamente con el deudor sin necesidad de llamar al procedimiento a otros acreedores que pueda tener el deudor principal y que el crédito por deudas a la comunidad debe ser preferente.

## V

El día 11 de abril de 2006 la Registradora emitió el preceptivo informe y lo remitió con toda la documentación a este Centro Directivo para su resolución.

## Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1987, 1 de junio de 1989 15 de enero de 1997 y 26 de diciembre de 1999.

1. El único problema que plantea este recurso es el de si anotado un embargo a favor de la Comunidad de Propietarios de un edificio por impago de cuotas por gastos de comunidad puede hacerse constar ahora el carácter de preferente y privilegiado al amparo del artículo 9 de la Ley de Propiedad horizontal cuando existen hipoteca y anotación de embargo (en fase de apremio) inscritos con anterioridad sin que sus titulares hayan tenido parte en el procedimiento, único defecto invocado por la Registradora al considerar subsanado el primero de los de su nota.

2. Este asunto ha sido ya resuelto en anteriores ocasiones por este Centro Directivo. Dejando al margen ahora que la declaración de la preferencia que se pretende se solicita dos años después de haberse anotado el embargo y que la demanda de reclamación de cantidad no existe constancia en el Registro ni de que tal crédito pudiera estar amparado por el alcance del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, debe reconocerse que tal afectación real y el carácter de crédito privilegiado supone un gravamen sobre la finca, una verdadera afectación real al pago de un crédito, que además se declara legalmente preferente. Ello implica no sólo la posibilidad de repetir contra la finca para su cobro cualquiera que sea el titular de la misma, sino también el de anteponer la garantía de que goza a cualquier otra carga inscrita o anotada sobre el mismo inmueble. Inscrito el régimen de propiedad horizontal consta ya, aunque con cierta indeterminación, la carga que supone la afectación real y su preferencia que vienen a formar parte del contenido ordinario del ámbito de poder y responsabilidad del dominio de cada piso o local sujeto a dicho régimen. Cualquier hipoteca o embargo sobre ellos ha de entenderse, por tanto subordinados en su eficacia a la afectación real y preferencia aneja que por ley se reconoce a los créditos que ampara.

3. Ahora bien, la operatividad de esa afectación en el campo registral ha de matizarse. Y en este sentido deben distinguirse dos supuestos: el primero cuando con la demanda se pretende tan solo una declaración judicial sobre la existencia, cuantía y exigibilidad de la deuda. Estas cuestiones son ajenas a los titulares de cargas sobre la finca, a los que no cabría reconocer legitimación procesal en cuanto a ellas, sin perjuicio de que posteriormente el acreedor pueda hacer valer la preferencia que tenga el crédito judicialmente reconocido en cualquier otro procedimiento de ejecución individual o colectivo y a través de los cauces procesales oportunos, momento en el que los titulares de aquellas cargas podrán oponerse al reconocimiento de la preferencia que se pretenda. El segundo, el supuesto en el que en la demanda se postula también la declaración de que dicho crédito está amparado por la afectación real preferente establecida en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, en que es obvio que tal declaración en cuanto puede afectar a los titulares de aquellas cargas ya registradas que se verán postergados si efectivamente recae

la declaración pretendida, requiere para su efectividad frente a ellos que hayan sido parte en la relación jurídico procesal a través de la extensión a los mismos de la demanda. El principio constitucional de la tutela judicial efectiva (artículo 24 C E) y la relatividad de la cosa juzgada impiden oponer a un tercero la declaración de preferencia de una carga real, aunque esté establecida por ley, sin que el mismo haya tenido posibilidad de excepcionarla, por el plazo, origen o conceptos de las partidas de la deuda o por cualquier otra causa. Sólo así puede lograr aquella preferencia su constancia registral, pues así lo exige además el principio de tracto sucesivo (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Si se hubiera hecho constar así la preferencia se darían los efectos siguientes: Llegada su ejecución podrían cancelarse todas aquellas cargas frente a las que ha sido declarada preferente, además de la necesaria observancia de las reglas sobre la comunicación a sus titulares de tal ejecución par que puedan hacer valer sus derechos Y que si se ultima antes la ejecución de alguna de esas cargas postergadas la correspondiente adjudicación se produzca con subsistencia de la afectación declarada preferente.

4. En este supuesto y sin perjuicio de la posible preferencia del crédito que podrá hacerse valer en el procedimiento de ejecución o concursal que proceda, lo que no puede pretenderse es la constatación registral de tal preferencia cuando del mandamiento y de las aseveraciones del recurrente se desprende que en el procedimiento en el que se dictó la sentencia objeto de ejecución solo había sido demandado el titular registral (con domicilio desconocido según se dice en el mandamiento), existiendo en el Registro inscritas y anotadas sobre la finca embargada otras cargas cuyos titulares no fueron demandados, por lo que debe confirmarse el defecto observado por la Registradora.

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, 10 de agosto de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 15480

*RESOLUCIÓN de 10 de agosto de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ángel Sanz Iglesias, ante la negativa del Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 2, a inscribir una escritura de ampliación y modificación del préstamo en divisas con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid, don Ángel Sanz Iglesias, ante la negativa del Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 2, don Jesús María del Campo, a inscribir una escritura de ampliación y modificación de préstamo en divisas con garantía hipotecaria.

## Hechos

## I

El 7 de julio de 2005 por el Notario de Madrid, don Ángel Sanz Iglesias, se autorizó una escritura de ampliación y modificación de un préstamo en divisas con garantía hipotecaria otorgada por Bankinter, S.A., a los cónyuges don Gustavo Espinosa Gómez y doña Eva María Chacón Mercado; por la misma se ampliaba el plazo y se novaba el tipo de interés del préstamo que a los mismos cónyuges les había otorgado dicha entidad el 30 de diciembre de 1999 por escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Agustín Sánchez Jara. En dicha escritura se hipotecaron dos fincas, siendo los hipotecantes de una de ellas no correspondiente al distrito hipotecario de Fuenlabrada, don Francisco Chacón Cárdenas y doña Encarnación Mercado Torres que lo hicieron como hipotecantes no deudores. Los deudores hipotecaron la otra sita en la demarcación registral de Fuenlabrada. En la escritura de 7 de julio de 2005 los hipotecantes no deudores comparecen para afianzar solidariamente la ampliación y modificación del préstamo en divisas, quedando en todo lo demás inalterado el préstamo inicial en todas sus cláusulas.

## II

La escritura de novación modificativa fue presentada en el Registro el 23 de diciembre de 2005, bajo el asiento 656 del Diario 71, y fue calificada con el tenor siguiente: «Dado que el precedente documento modifica el préstamo inicial en cuanto al plazo de vencimiento, se hace necesario o bien que don Francisco Chacón Cárdenas y doña Encarnación Mercado