

de 12 de diciembre de 2000 (BOE 22 de diciembre de 2000) «Las comunicaciones a titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca que se ejecute a que se refiere el artículo 689 en relación con el 659 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, las realizará el Registrador de la Propiedad tratándose de ejecuciones iniciadas con arreglo a la citada Ley (DT 7.ª de la Ley 1/2000). Las ejecuciones hipotecarias que aún se tramiten por el procedimiento judicial sumario con arreglo al artículo 131 de la Ley hipotecaria todavía vigente, las realizará el Juez, aunque el mandamiento ordenándolas se presente una vez en vigor aquella». En consecuencia, teniendo en cuenta que la certificación se expide conforme a la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria en méritos de «procedimiento judicial sumario de dicho artículo» cabe destacar: 1.-Se mantienen los defectos 1 y 2 por no incluirse entre los titulares notificados y las cargas a cancelar los asientos de presentación vigentes y que se incluyen en la certificación referida. RDG 24 agosto 1981 (Defecto ya subsanado en cuanto a los asientos 2.477 y 2.797 Diario 27 por no haber prorrogado asiento alguno al haber caducado RDG 23 de abril 1969). Concretamente, el asiento omitido es la anotación letra J a favor de «Mercantil Catalunya S.A.». 2.-Los defectos 3 y 4 se entienden en parte subsanados al haberse manifestado la distribución del importe de lo reclamado por fincas, manteniéndose no obstante la exigencia de hacer constar, al haber superado el valor de lo adjudicado el total crédito del acto y previa determinación definitiva del sobrante por la aprobación de intereses y costas «que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores» conforme al extremo 4.º del artículo 132 de la LEC. Santa Coloma de Gramenet a 16 de septiembre de 2003. El Registrador. Firma ilegible.

### III

Don Julio Sisniega Murciano, como administrador único de «Finsis Inmuebles, S. L.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Cumplimiento de las exigencias del artículo 233 del Reglamento Hipotecario.—Que retrotrayéndose los efectos de la nota marginal de expedición de la certificación del artículo 131 de la Ley Hipotecaria a la fecha del asiento de presentación y siendo la anotación preventiva de embargo de fecha posterior, se entiende que la misión en el mandamiento de cancelación de cargas y auto de remate presentados de las circunstancias específicas de esa anotación no vulnera las exigencias del artículo 233 del Reglamento Hipotecario, por entrar dicho asiento en la excepción prevista en el propio precepto citado; 2.º Práctica de las notificaciones previstas en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria.—Que se deben dar aquí por reproducidas las consideraciones expuestas en el párrafo anterior; 3.º Aplicación de la Ley 1/2000, de 7 de enero.—Que se sostiene que conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 7.ª de la citada Ley, la conclusión debería ser justamente la contraria. Esto es, la certificación debería haberse expedido conforme a lo dispuesto en los artículos 656 y siguientes de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil y no conforme a la regla cuarta del artículo 131. Por tanto, con arreglo a los artículos 689 y, por remisión 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la comunicación debía haberla realizado el Registrador, no impidiendo la ausencia de comunicación la inscripción del derecho de quien adquirió el inmueble en subasta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que no obstante, se sostiene que la extensión de la nota marginal surtió los efectos propios de la notificación para «M. C., S. A.»

### IV

El Registrador de la Propiedad informó con fecha 4 de noviembre de 2003 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 131 de la Ley Hipotecaria y 99, 100, 225 y 226 de su Reglamento (todos ellos en la redacción vigente antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil), así como la resolución de esta Dirección General de 24 de agosto de 1981.

1. El único problema que se plantea y que puede ser abordado en el presente recurso radica en dilucidar si, como consecuencia de un procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria, puede cancelarse una carga posterior de la hipoteca cuyo título se hallaba presentado en el momento de expedir la certificación (y así se hizo constar en la misma), inscribiéndose con posterioridad a la nota de expedición, si no resulta haberse notificado el procedimiento al titular de tal derecho.

2. Como ha dicho ya este Centro Directivo (cfr. Resolución de 24 de agosto de 1981), la nota marginal que debe extender el Registrador al expedir certificación registral exigida en la indicada regla 4.8 del artículo 131 de la Ley tiene como fundamento hacer constar en el Registro la

incoación del procedimiento entablado a fin de que pueda ser conocido por los futuros adquirentes del inmueble hipotecado, o en su caso por los terceros interesados, y que les sirva a la vez de notificación a los efectos procesales oportunos, entre los cuales se encuentra el de poder intervenir en la subasta, así como que no sea necesaria la expresión individualizada de sus respectivos asientos para que puedan en su día ser cancelados, tal como establece la regla 17 del mencionado artículo 131 y el artículo 233 del Reglamento Hipotecario. En cambio, a los titulares de cargas o derechos reales inscritos con anterioridad a la expresada nota marginal, pero posteriores a la inscripción de la hipoteca en fase de ejecución, se hace preciso según la regla 5.8 de dicho artículo 131 notificarles la existencia del procedimiento para que en su día, habida cuenta el sistema de purga establecido por la Ley, pueda ser ordenada por el Juez que entiende del mismo la correspondiente cancelación, y el Reglamento Hipotecario al desarrollar esta materia en los artículos 225 y 226-2.º va indicando quiénes son estos titulares a los que es necesario notificar, y entre ellos y a los efectos de este recurso interesa destacar que aparece designado aquél que tiene presentado un título en el Registro que pueda provocar un asiento de inscripción o anotación, lo que está plenamente justificado, dado que la fecha de estos asientos si se lleva a cabo su práctica es según el artículo 24 de la Ley la del asiento de presentación, y de ahí que sea ajustada a derecho la nota de calificación que señala que al titular de un derecho cuyo título se hallaba presentado con anterioridad a la fecha de la nota marginal practicada es rigurosamente preceptivo que se realice la notificación legalmente establecida.

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, 6 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Santa Coloma de Gramenet (Barcelona).

**13165** RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Sindicatura de la Quiebra de Grand Tibidabo, S. A., contra la cancelación por registrador de la propiedad de la propiedad de Dos Hermanas de la inscripción 7.ª de la finca registral n.º 48.997, de declaración del estado legal de quiebra voluntaria.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Sindicatura de la Quiebra de Grand Tibidabo, S. A., contra la cancelación por registrador de la propiedad de Dos Hermanas, don Manuel Rodríguez-Sañudo y Gutiérrez, de la inscripción 7.ª de la finca registral n.º 48.997, de declaración del estado legal de quiebra voluntaria.

### Hechos

#### I

El 11 de junio de 2004 fue cancelada la inscripción 7.ª de declaración del estado legal de quiebra voluntaria de la sociedad Grand Tibidabo, S. A., tramitada en el Juzgado de Primera Instancia n.º 9, de Barcelona en el Procedimiento n.º 640/1999, afectante a la finca registral 48.997, por haberse adjudicado la finca por Auto de 10 de enero de 2002 en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido con el n.º 66/2000, en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1, de Dos Hermanas, en el que se libró mandamiento ordenando dicha cancelación, con fecha 23 de mayo de 2002.

#### II

El citado mandamiento de 23 de mayo de 2002, fue calificado con la siguiente nota: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 659.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 y 135 de la Ley Hipotecaria, pongo en conocimiento de V.I., que en el día de hoy ha sido cancelada la inscripción de declaración del estado legal de quiebra voluntaria de la sociedad Grand Tibidabo, S. A., tramitada en ese Juzgado en el procedimiento número 640/1999, afectante a la finca registral 48.997, por haberse adjudicado la finca en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido con el

número 66/2000, en el Juzgado de Primera Instancia número uno de Dos Hermanas, en el que se ha librado mandamiento ordenando dicha cancelación.—Dos Hermanas, 11 de junio de 2004.—El Registrador. Fdo.: Manuel Rodríguez-Sañudo y Gutiérrez.

### III

La Sindicatura de la Quiebra de Grand Tibidabo, S. A., no estando de acuerdo con la cancelación de la inscripción 7.<sup>a</sup>, interpuso recurso gubernativo, y alegó: 1.<sup>a</sup> Que la cancelación de la inscripción relativa a la declaración de quiebra de Grand Tibidabo, S. A., es consecuencia de la genérica cancelación practicada en todas las inscripciones y anotaciones posteriores que gravan la finca, conforme a lo prevenido en el artículo 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con los artículos 78 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 2.<sup>a</sup> Que por Auto de 25 de octubre de 1999 fue declarado el estado legal de quiebra de la sociedad citada, acordándose retrotraer los efectos de la quiebra al 1 de enero de 1996, tal como resulta del mandamiento en su día expedido por dicho Juzgado al Registro de la Propiedad, causante de la inscripción 7.<sup>o</sup> en la finca n.<sup>o</sup> 48.997; 3.<sup>a</sup> Que la cuestión planteada ha sido tratada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 7 y 8 de noviembre de 1990 y 12 de abril de 1991; 4.<sup>a</sup> Que se trata, en definitiva, de preservar el derecho de la masa de la quiebra que dicha inscripción conlleva, en relación con los efectos de la retroacción derivada de dicha declaración judicial de quiebra. Que la anterior circunstancia reviste especial significación habida cuenta que precisamente se sigue a instancia de los órganos de la quiebra procedimiento judicial tendente a la declaración de nulidad del título constitutivo del derecho real de hipoteca en virtud de cuya ejecución se procede a la cancelación de la inscripción de la declaración de quiebra.

### IV

El Registrador de la Propiedad Accidental informó que de acuerdo con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, con lo que resulta de la regulación del recurso gubernativo, contenida en los artículos 322 y siguientes del mismo texto legal, y con la reiterada doctrina del centro directivo, el recurso gubernativo sólo podrá interponerse contra la calificación del título hecha por el registrador por virtud de la cual se deniegue o suspenda la practica del asiento solicitado, no siendo el cauce adecuado dicho recurso para reclamar contra la decisión del Registrador de proceder a inscribir el título de que se trate. En este punto cabe citar las resoluciones de 28 de mayo y 17 de diciembre de 1971, 1 de marzo de 1980, 22 de diciembre de 1986 ó 22 de abril de 1996, entre otras.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 66, 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones entre otras de 29 y 31 de mayo de 1993, 23 de noviembre de 1998, 22 de abril, 9 de junio, 20 y 22 de septiembre de 1999 y 15 de enero de 2000, 7 de mayo, 11 de septiembre de 2003, 29 de diciembre de 2004, y 4 de enero de 2005.

1. En el presente supuesto se ha practicado la cancelación de una inscripción de declaración de estado legal de quiebra en virtud de mandamiento judicial derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria. Realizada por el Registrador conforme al artículo 659.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la comunicación de la cancelación al Juzgado donde se tramita el procedimiento de quiebra y trasladada esa comunicación a la sindicatura de dicha quiebra, se interpone recurso gubernativo por ésta contra la calificación del Registrador relativa a la cancelación de la inscripción de quiebra, solicitando la rectificación de dicha calificación y en su caso interponiendo recurso gubernativo.

2. El recurso gubernativo se contrae a resolver sobre la calificación del registrador suspendiendo o denegando la inscripción; en él no puede discutirse la procedencia o improcedencia de una cancelación ya practicada. Una vez practicado un asiento en el Registro, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, procediendo su rectificación sólo en la forma prevista en el artículo 40 del mismo cuerpo legal; no siendo el recurso gubernativo cauce adecuado para discutir la validez de una inscripción ya practicada, como resulta además de doctrina reiterada de esta Dirección General.

Esta Dirección General ha acordado no admitir el recurso.

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 mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. registrador de la propiedad de Dos Hermanas número 1.

## 13166

*RESOLUCIÓN de 9 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Isabel Gumá García, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 16, a inscribir una escritura de cambio de uso de departamento.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña María Isabel Gumá García frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 16 don Ramón Vicente Modesto Caballero, a inscribir una escritura de cambio de uso de departamento.

### Hechos

#### I

Mediante escritura de cambio de uso de departamento formalizada el 20 de junio de 2003 ante Notario de Hospitalet de Llobregat, Don Juan García Sáez se modifica por la propietaria y aquí recurrente, la descripción de un local sito en Barcelona y se convierte en vivienda, adaptándola al uso o destino que siempre se le había dado.

#### II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro de Barcelona número 16 fue calificada con la siguiente nota: Documento calificado: Escritura de cambio de uso de departamento autorizada por el notario de L'Hospitalet de Llobregat don Juan García Sáez el día 20 de junio de 2003, número 1.524 de su protocolo. Calificado el precedente documento, se deniega la inscripción del mismo, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.—El documento precedente fue presentado en este Registro de la Propiedad el día 9 de julio de 2003, causando el asiento de presentación n.º 1.148 del Diario 34. 2.º En dicho documento se otorga cambio de uso de un departamento, que pasa de local a vivienda. Calificación negativa. Se deniega la inscripción del precedente documento, por observarse el siguiente defecto: 1).—Falta acompañar licencia urbanística del Ayuntamiento que autorice el cambio de uso a que se refiere el precedente documento o la primitiva licencia urbanística de obras de la que resulte autorización suficiente para la transformación del departamento de local en vivienda (artículos 179 y 210 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo de la Generalitat de Catalunya). Fundamentos de Derecho: El cambio de uso objeto del precedente documento supone un incremento de las viviendas construidas que puede ser contrario a las determinaciones del planteamiento urbanístico regulador de la edificabilidad de la zona en la que se halla el departamento cuyo uso se quiere modificar. Siendo causa de denegación el defecto señalado, no se practica anotación preventiva. La presente calificación negativa determina la prórroga de la vigencia del asiento de presentación causado por el precedente documento, en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de Derecho común o ante el órgano jurisdiccional competente en materia de Derecho propio de la Comunidad Autónoma, mediante escrito presentado en este Registro o en otros Registros y oficinas a que se refiere el artículo 327,3.º de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, con los requisitos y trámites de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; o bien cabe instar la aplicación del cuadro de sustituciones en los términos y supuestos que establece el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Barcelona, a 22 de julio de 2003. El Registrador. Fdo. Ramón Vicente Modesto Caballero.

#### III

El 29 de Julio de 2003, Doña María Isabel Gumá García, propietaria del local objeto de la escritura, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que el propietario de toda finca en régimen de propiedad horizontal puede otorgar a la misma el uso o destino que crea conveniente bien como vivienda bien