



**FACULTAD DE DERECHO**  
**GARANTÍAS Y PRIVILEGIOS DE LOS CRÉDITOS DE**  
**LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

**Autor: Jaime Calmarza Lozano**  
**5º E-3 A**  
**Derecho Civil**  
**Tutora: Rosa María de Couto Gálvez**

**Madrid**  
**Abril 2020**

## RESUMEN

Dentro del régimen de propiedad horizontal, se considera que el mantenimiento de los elementos y servicios comunes del inmueble es una obligación ineludible y esencial de todos los propietarios. Debido a que su incumplimiento conlleva graves consecuencias para toda la comunidad, el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal dispone una serie de medidas dirigidas a garantizar el cobro de los gastos comunes. De entre estas garantías, la preferencia de los créditos a favor de la comunidad y la afección real del inmueble son las que más han destacado por su relevancia en la práctica jurídica.

El presente trabajo tratará de profundizar en el estudio de estas dos figuras analizando sus diferentes rasgos definitorios, así como los debates entorno a su naturaleza jurídica. Igualmente, se remarcará el papel fundamental del Registro de la Propiedad para el desenvolvimiento eficaz de estas garantías.

**Palabras Clave:** régimen de propiedad horizontal, gastos comunes, preferencia del crédito, afección real, hipoteca legal tácita, obligación propter rem.

## ABSTRACT

Within the horizontal property laws, it is considered that the maintenance of the common elements and services of the building is an unavoidable and essential obligation for every owner. Due to the fact that the infringement carries serious consequences to the whole community, article 9.1 e) of the *Ley de Propiedad Horizontal* includes a set of measures directed to guarantee the payment of the common expenses. Among these guarantees, credit preference and real property encumbrance are the ones that have stood out the most because of their relevance in the legal practice.

The present paper will attempt to delve into the study of these two figures analyzing their different defining features, as well as the debates surrounding their legal nature. In addition, we will be underlined the fundamental role of the Property Registry for the effective development of these guarantees.

**Key Words:** horizontal property laws, common expenses, credit preference, real property encumbrance, tacit legal mortgage, *propter rem* obligation.

## ÍNDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS .....	4
1. INTRODUCCIÓN Y EVOLUCIÓN LEGISLATIVA.....	5
1.1. La propiedad horizontal.....	5
1.2. La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Sus modificaciones. .7	
2. PREFERENCIA O PRELACIÓN DEL CRÉDITO.....	11
2.1. La naturaleza del privilegio o preferencia del crédito de la Comunidad de Propietarios. ....	11
2.1.1. <i>Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.</i> .....	16
2.1.2. <i>Jurisprudencia del Tribunal Supremo.</i> .....	18
2.2. Determinación y examen de los créditos de la Comunidad de Propietarios. ....	20
2.3. Limitación temporal de la preferencia. Cómputo de las fechas. ....	23
2.4. Créditos sobre los que actúa la preferencia y créditos que son preferentes al de la Comunidad.....	24
3. LA AFECCIÓN DEL PISO O LOCAL. ....	25
3.1. Naturaleza de la afección del piso o local. ....	25
3.2. Transmisión de la responsabilidad al nuevo propietario.....	26
3.3. Deudas cubiertas por la afección y cómputo de los plazos. ....	29
4. LA CONSTANCIA DE LA PREFERENCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	30
4.1. La constancia registral de la preferencia del crédito de la Comunidad frente a créditos anteriormente inscritos. ....	30
4.2. Requisitos para anotar en el Registro la demanda por la que se pretenda hacer constar el carácter real de la preferencia. ....	34
4.3. Requisitos para la anotación de la demanda cuando ha surgido un nuevo titular registral y se reclame contra éste por razón de la afección real del piso o local.....	37
4.4. Anotación de embargo preventivo y anotación de embargo en proceso de ejecución.....	38
5. CONCLUSIONES .....	40
6. BIBLIOGRAFÍA.....	42

## LISTADO DE ABREVIATURAS

Art./Arts.	Artículo/Artículos
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
ROJ	Repertorio Oficial de Jurisprudencia
Ibid.	Ibídem (“en el mismo lugar”)
FJ	Fundamento Jurídico
p./pp.	Página/Páginas
LC	Ley Concursal
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LGT	Ley General Tributaria
LH	Ley Hipotecaria
LPH	Ley de Propiedad Horizontal
Núm.	Número
Op. cit.	Opere Citato
SAP MA	Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga
ss.	Siguientes
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TS	Tribunal Supremo

## **1. INTRODUCCIÓN Y EVOLUCIÓN LEGISLATIVA.**

### **1.1. La propiedad horizontal.**

En base al artículo 396 del Código Civil, se ha definido la propiedad horizontal como una propiedad especial constituida exclusivamente sobre edificios divididos en pisos o locales que atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble. Sus rasgos definidores son los siguientes:

- A. Existe una propiedad separada que recae sobre cada uno de los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de un edificio “que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública” (art. 396 CC).
- B. La propiedad de cada piso, local o parte del edificio lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio. Entendiendo elementos comunes como todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute del edificio.
- C. Los elementos comunes del edificio no son susceptibles de división. Asimismo, sólo podrán ser enajenados, gravados o embargados junto con el piso o local al que están unidos.
- D. En caso de enajenación de un piso o local, el título de propiedad del resto de los vecinos del edificio no constituye un derecho de adquisición preferente, ni de tanteo ni de retracto.

El mantenimiento de estos elementos y servicios comunes es obligación ineludible y esencial de todos y cada uno de los propietarios. Es ineludible, pues ninguno de ellos puede quedar excluido de contribuir a los gastos generales en función de la cuota de participación fijada en su título de propiedad (art. 9.1. e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal). Y es esencial, puesto que si no pudieran mantenerse estos elementos y servicios comunes por falta de presupuesto, su desaparición imposibilitaría el pleno ejercicio de los derechos sobre cada uno de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente. Es decir, el pleno disfrute de cada piso o local exige que se encuentren operativos y en buen estado de salubridad e higiene elementos y servicios como el mantenimiento de escaleras y ascensores, limpieza y reparación de las

zonas comunes, atención de los suministros de electricidad o sistema de calefacción, cargas y tributos que afectan a la totalidad del inmueble, etc.

La regulación de la forma de atender al reparto de los gastos que genera el sostenimiento del inmueble tiene tal trascendencia para la viabilidad de esta forma especial de propiedad que ya la redacción originaria del artículo 396 CC se preocupó de fijar unos criterios básicos para su contribución por los propietarios<sup>1</sup>. El legislador de entonces no se preocupó en definir la naturaleza jurídica ni los rasgos esenciales de esa figura; sí le preocupó, sin embargo, cómo, a falta de lo que pudiera haberse pactado en el título de propiedad, debía contribuir cada propietario a los gastos de las cosas de uso común.

El artículo 1 de la Ley de 26 de octubre de 1939 (publicado el 28 de octubre de 1939, en vigor desde el 17 de noviembre de 1939) reformó el artículo 396 CC para disponer que cada uno de los distintos propietarios de un edificio contribuirá a los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes según el valor de su piso o local. Sin embargo, una forma de propiedad tan compleja demandaba una regulación más detallada y completa.

El desarrollismo de los años sesenta del siglo XX y la expansión de las ciudades como consecuencia de la emigración rural, promovió la construcción de bloques y edificios multifamiliares y, con ello, se multiplicaron los conflictos. La norma del artículo 396 CC resultó ser claramente insuficiente para atender todos los problemas que se generaban en la práctica. Ante esta situación, el legislador optó por promulgar una ley especial que regulara esta forma de propiedad, la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (publicada el 23 de julio de 1960, en vigor desde el 12 de agosto de 1960).

---

<sup>1</sup> Artículo 396 CC (redacción originaria publicada el 25 de julio de 1889 en vigor a partir del 16 de agosto de 1889).

“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes:

1.ª Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso.

2.ª Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

3.ª La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente.”

La Ley sobre Propiedad Horizontal dio nueva redacción al artículo 396 CC. Desaparece del artículo cualquier referencia a los gastos de reparación y conservación de las cosas comunes y a la forma de determinar la contribución de cada propietario. Su omisión tiene sentido porque la regulación de esta materia se va a contener de manera más exhausta en la nueva ley especial a la que se remite. Así, el último párrafo de la nueva redacción del artículo 396 CC aclara que el régimen de propiedad horizontal se regirá por disposiciones legales especiales y, dentro de los límites que éstas establezcan, por la voluntad de los interesados.

El vigente texto del artículo 396 CC es fruto de la reforma llevada a cabo por la disposición adicional única.1 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley sobre Propiedad Horizontal (publicada el 8 de abril de 1999, en vigor a partir del 28 de abril de 1999), la cual no altera lo dicho en el párrafo precedente. Tuvo, sin embargo, esta reforma importancia trascendental para el tema que tratamos, según se explica a continuación.

### **1.2. La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Sus modificaciones.**

Según explica su Exposición de Motivos, La Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal representa, no tanto una reforma de la legalidad vigente, como una ordenación completa y novedosa de un régimen especial de propiedad. Se justifica su promulgación por ser la propiedad horizontal una institución que ha adquirido durante los años sesenta una gran relevancia sin tener más respaldo normativo que el artículo 396 del Código Civil, claramente insuficiente para la realidad social de la época.

Por lo que respecta a la atención de los gastos que generan las cosas comunes, la Exposición de Motivos señala como uno de los objetivos más importantes de la ley el de reforzar el cumplimiento de los deberes impuestos a los propietarios de un piso o local. En concreto, el de garantizar el abono de los gastos comunes puesto que su incumplimiento supone graves consecuencias para toda la comunidad de propietarios. La normativa entonces vigente disponía que ante la inobservancia de una obligación comunitaria se generaba acción judicial dirigida a solventar la situación mediante la adecuada indemnización o exigiendo lo que voluntariamente no se ha realizado. Sin embargo, esta solución no resultó lo suficientemente eficaz principalmente porque no se consigue satisfacer el propósito final de conciliar la convivencia en la comunidad de

propietarios. Por consiguiente, la nueva ley opta por asegurar el abono de los gastos de los elementos comunes por medio de una afectación real del piso o local al pago de este crédito, considerado ahora como preferente.

Es el artículo 9 LPH en su apartado quinto el que determina la afectación del piso o local al pago de los gastos comunes producidos durante el último año y la parte vencida de la anualidad presente, sin importar cual sea su propietario actual o el título de adquisición del transmitente. Igualmente, señala el carácter preferente de este crédito a favor de la comunidad de propietarios, sin perjuicio de las responsabilidades personales oportunas

La Ley 2/1988, de 23 de febrero, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (publicada el 27 de febrero de 1988, en vigor a partir de 18 de marzo de 1988) modificó este apartado quinto del artículo 9 LPH añadiendo una nueva obligación: en caso de transmisión onerosa del piso o local, el transmitente estará obligado a manifestar en la escritura de transmisión de propiedad estar al corriente en el pago de los gastos comunes o, en caso contrario, especificar cuales no han sido abonados. A pesar de existir un nuevo propietario, el transmitente seguirá obligado al pago de aquellos gastos comunes que no fueron pagados ni declarados adecuadamente en la correspondiente escritura. Cabe señalar que esta ley no contiene en su Exposición de Motivos una justificación de las reformas introducidas, quizás por lo limitado de su contenido.

De mayor calado fueron las reformas introducidas por la ya citada Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley sobre Propiedad Horizontal (publicada el 8 de abril de 1999, en vigor a partir del 28 de abril de 1999). Esta reforma no podía eludir el gran problema que se seguía existiendo en la práctica para garantizar el cobro de las cuotas de las comunidades de propietarios. Para ello, da nueva redacción al apartado quinto del artículo 9 LPH, además de cambiar su numeración, pues se sustituye este apartado quinto por la letra e) del apartado 1 del artículo 9 con una redacción más completa y detallada.

En esta ocasión, la Exposición de Motivos sí se preocupa de argumentar la reforma introducida. Razona que, vista la realidad social del momento en la lucha contra la morosidad de los copropietarios por los gastos comunes no pagados, es necesaria la adopción de nuevas medidas, tales como: crear un fondo de reserva, exigir al transmitente aportar certificación sobre el estado de las cosas en el instrumento público de enajenación, garantizar el pago de los gastos comunes mediante la afectación real del



inmueble transmitido, establecer un procedimiento de ejecución judicial eficaz para el cobro de los gastos generados por las cosas comunes o definir como responsable solidario al transmitente que no comunique a la Comunidad del cambio de titularidad.

El apartado correspondiente del artículo 9.1 LPH quedó con la siguiente redacción (*Son obligaciones de cada propietario*):

*e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.*

*Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.*

*El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.*

*En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude (...).*

Este apartado e) fue objeto de nueva reforma por la disposición final 1.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (publicada el 27 de junio de 2013, en vigor a partir del 28 de junio de 2013). En ella se amplía de uno a tres años, además de la parte vencida de la anualidad corriente, el período durante el cual las cuotas generadas e impagadas gozan de preferencia y a cuyo pago queda vinculado el nuevo adquirente del piso y local por la afección del bien transmitido. Su

Exposición de Motivos no contiene ninguna justificación para la ampliación de este período, lo que induce a pensar que fue introducido durante la tramitación de la ley.

Hubo después otra modificación de este artículo pero que sólo afecta a la letra f) del apartado 1 del artículo 9 relativo al fondo de reserva, realizada por el artículo 2.1 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo. Éste viene a sustituir al mismo artículo del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre que no fue convalidado por el Congreso de los Diputados.

Esta evolución legislativa revela la gran importancia que tiene para el buen funcionamiento de las comunidades de propietarios el puntual cumplimiento por sus integrantes de las obligaciones inherentes a su derecho, en especial, la de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades.

El intento del legislador de frenar la alta morosidad que se produce en este tipo de comunidades se refleja en las garantías y privilegios que ha dispuesto la legislación vigente en orden a evitar los impagos y estimular el cumplimiento. Estas garantías y privilegios son: (i) Dotar al crédito de la Comunidad de un privilegio o preferencia sobre otras deudas del mismo propietario (art. 9.1 e) LPH); (ii) Establecer la afección del piso o local al pago de las cuotas en caso de transmisión del bien (art. 9.1 e) LPH); (iii) Obligar a certificar sobre el estado de las deudas con ocasión de esta transmisión (art. 9.1 e) LPH); (iv) Imponer la responsabilidad solidaria del antiguo propietario por las deudas contraídas por el nuevo si no se comunicó al administrador el cambio de titularidad (art. 9.1 i) LPH); (v) Recurrir al proceso monitorio para exigirlos judicialmente (artículo 21 LPH); (vi) Privar al propietario moroso de voto en las reuniones de la Junta (art. 15.2 LPH).

En este trabajo, por evidentes razones de extensión, limitaremos el estudio a las medidas con mayor complejidad y más relevancia en la realidad jurídica: la preferencia o prelación de estos créditos y la afección del piso o local.

Así, el primer capítulo estará dedicado a profundizar en la figura de la preferencia del crédito de la comunidad, delimitando cuáles son los créditos que gozan de esta preferencia, cuál es su limitación temporal y sobre qué créditos es preferente. Igualmente, se abordará con especial interés la naturaleza jurídica de esta garantía ya

que tradicionalmente la doctrina ha debatido ampliamente sobre si este privilegio de los créditos constituye o no un auténtico derecho real; es decir, una hipoteca legal tácita.

En segundo lugar, se ahondará en la afección del piso o local cuando un nuevo adquirente deba responder de las deudas con la comunidad de propietarios de los anteriores titulares. De nuevo, se tratará de aclarar la naturaleza de esta figura puesto que algunos autores han considerado que esta transmisión de responsabilidad al nuevo adquirente induce a pensar que los créditos de la comunidad conforman verdaderas obligaciones *propter rem*. Asimismo, también se discutirá acerca de cuáles son los requisitos necesarios para el desenvolvimiento de la afección real y cuáles son las deudas que quedan cubiertas por la afección.

Por último, el tercer capítulo estará dirigido a dilucidar el papel que tiene el Registro de la Propiedad como institución encargada de dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. En este apartado podremos estudiar cómo, a pesar de que los créditos de la comunidad no tienen la consideración de derecho real, en ciertos casos y bajo ciertos requisitos, la preferencia del crédito y la afección real pueden quedar reflejadas en el Registro mediante sus correspondientes anotaciones.

A lo largo de todo el trabajo las explicaciones se apoyarán en la legislación estatal, especialmente en la Ley de Propiedad Horizontal, y estarán complementadas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina reflejada en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado<sup>2</sup>.

## **2. PREFERENCIA O PRELACIÓN DEL CRÉDITO.**

### **2.1. La naturaleza del privilegio o preferencia del crédito de la Comunidad de Propietarios.**

En el artículo 1.911 CC queda consagrado el principio de responsabilidad patrimonial universal: “del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros”. De este principio deriva otro principio general, la igualdad todos los acreedores para recibir la satisfacción de sus créditos con cargo a ese patrimonio. Es el llamado principio *par conditio creditorum*, es decir, la igualdad de

---

<sup>2</sup> Cabe mencionar que, desde enero de 2020, y tras más de un siglo, la dirección general fue renombrada como Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Sin embargo, todas las referencias que se hacen a la misma en este trabajo son anteriores al cambio de nombre por lo que se ha mantenido su anterior denominación.

trato de todos los acreedores. El problema surge cuando los bienes y derechos del deudor no alcanzan a cubrir todas las obligaciones que tiene contraídas, en cuyo caso hay que establecer una preferencia o prelación para el pago de los créditos.

El principio de igualdad de todos los créditos quiebra cuando, por razones de política legislativa, se favorecen unos créditos sobre otros. Como ha escrito el profesor Díez-Picazo<sup>3</sup>, nos encontramos ante un crédito de carácter privilegiado cuando la ley confiere a un acreedor la posibilidad de ver satisfecha su deuda con preferencia a los demás acreedores ordinarios. Su condición de excepción al principio general de *par conditio creditorum* conlleva que su interpretación, y posterior aplicación, deba realizarse de forma restrictiva.

Como ya se ha visto, la regulación de la preferencia, respecto de las deudas generadas en favor de las comunidades de propietarios, se contiene en el artículo 9.1 letra e) LPH. Sin embargo, a tenor de lo expuesto por FÉLIX RODRÍGUEZ LÓPEZ<sup>4</sup>, los párrafos segundo y tercero de este apartado letra e) parece que regulan dos supuestos distintos. El segundo, se refiere a la preferencia o prelación de estos créditos con relación a otros créditos, donde el problema se plantea cuando existen varios acreedores contra el mismo propietario. El tercer párrafo establece la afección real del piso o local respecto de los adquirentes; en este caso estamos ante la responsabilidad real del piso o local con respecto de los adquirentes posteriores.

Resulta evidente que, si el propietario deudor no tiene más obligaciones pendientes de pago, no resulta necesario aplicar al crédito de la comunidad de propietarios ninguna preferencia sobre otro crédito. De igual manera, si el deudor continúa siendo dueño del piso o local, tampoco hará falta que entre en juego la afección legal.

En cuanto a la preferencia o prelación del crédito, se ha discutido tradicionalmente en la doctrina la naturaleza jurídica de este privilegio, en el sentido de si constituyen o no auténticos derechos reales, es decir, una especie de hipoteca legal tácita. Hipoteca legal, pues no nace de la voluntad de las partes, como ocurre con la hipoteca voluntaria sino por disposición de la ley. Y tácita, pues despliega su preferencia, aunque no conste inscrita en el Registro de la Propiedad; siendo la inscripción constitutiva para las hipotecas ordinarias (art. 1.875.1 Código Civil).

---

<sup>3</sup> DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos de derecho civil patrimonial. Volumen II. Las relaciones obligatorias*. 6ª edición. Civitas, Cizur Menor (Navarra), 2008, p. 904.

<sup>4</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, F., *Propiedad horizontal. Gastos generales. Preferencia de créditos y afección del piso o local. Repercusión registral*. Cuadernos de Derecho Registral, Madrid, 2012, pp. 106-107

En principio, en nuestro derecho los supuestos de hipoteca legal tácita vienen expresamente regulados en la ley y son únicamente los dos siguientes: 1.- La hipoteca legal tácita a favor de los Ayuntamientos por una cantidad equivalente al cobro de los tributos que graven periódica, directa e individualmente al inmueble durante la anualidad presente y el año inmediatamente anterior (art. 78 Ley General Tributaria)<sup>5</sup>; y 2.- La hipoteca legal tácita a favor de los aseguradores por las primas de seguro del inmueble de dos años (art. 195 Ley Hipotecaria)<sup>6</sup>. A estos habría que añadir, en base a la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo<sup>7</sup>, las afecciones urbanísticas por las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística, que deben ser consideradas como hipoteca legal tácita a los efectos de su calificación como crédito con privilegio especial, conforme al artículo 90.1.1º de la Ley Concursal.

En cambio, los supuestos regulados en nuestro ordenamiento de créditos singularmente privilegiados son únicamente las siguientes: 1.- Los créditos salariales superprivilegiados del artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, es decir, los correspondientes a treinta días y hasta alcanzar una cantidad equivalente al doble del salario mínimo interprofesional; y 2.- Los gastos de comunidad del artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal que afectan a los pisos y locales de los edificios en régimen de propiedad horizontal, correspondientes a los tres últimos años y a la parte vencida de la anualidad corriente.

A priori, no se considera que los gastos de la comunidad de propietarios constituyan una hipoteca legal tácita debido a la falta de la nota de *reipersecutoriedad*, propia de los

---

<sup>5</sup> Ley General Tributaria. Artículo 78. Hipoteca legal tácita.

“En los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque éstos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior”.

<sup>6</sup> Según el artículo 195 de la Ley Hipotecaria aún en este supuesto parece que no tendrían más derecho que exigir su constitución. Parece que no basta que la ley haya concedido al acreedor la facultad de exigir la constitución de hipoteca, sino que es necesario que la hipoteca se haya efectivamente constituido y que se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que no es propiamente una hipoteca tácita.

<sup>7</sup> La calificación de las afecciones urbanísticas como hipoteca legal tácita ha sido objeto de amplio debate por nuestra jurisprudencia. Sin embargo, el Tribunal Supremo, en la sentencia núm. STS 379/2014, de 15 de julio, despeja toda duda al respecto. Así, en su Fundamento Jurídico Quinto, constata que las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística tienen un carácter real con una preferencia de cobro por encima de cualquier otro derecho inscrito con anterioridad, es decir, estamos ante una hipoteca legal tácita conforme al artículo 90.1.1º LC; asimismo, según el art. 158 párrafo 2º LH su constancia en el Registro da derecho a convertir estas hipotecas en expresas mediante la inscripción de los planes de urbanización.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) núm. 379/2014, de 15 de julio de 2014, FJ: 5. ROJ: STS 3169/2014.

derechos reales. Hay que tener en cuenta que, según el artículo 158 de la Ley Hipotecaria, “sólo serán hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter”. El precepto de la Ley sobre Propiedad Horizontal no habla de hipoteca legal tácita, sino de privilegio o preferencia. Sin embargo, no podemos obviar que, a continuación, el mismo precepto habla de un rasgo propio de la hipoteca como es la afección del piso o local al cumplimiento de esta obligación.

Quienes sostienen que se trata de una hipoteca legal tácita argumentan que el artículo 9.1.e) Ley sobre Propiedad Horizontal está consagrando a favor de la Comunidad de Propietarios una auténtica garantía de origen legal. Garantía, porque se constituye para asegurar el importe de una obligación de pagar una cantidad de dinero. Real, porque recae sobre un inmueble el piso o local que está afecto al cumplimiento de dicha obligación. Y legal, porque viene impuesta por la ley.

En contra, para el profesor DIEZ-PICAZO<sup>8</sup>, el privilegio o la prelación del crédito no constituye un derecho subjetivo autónomo, sino que se trata de una simple cualidad o facultad atribuida al crédito, es decir, forma parte del contenido de un derecho más amplio. Por esta razón, sí podemos considerar que existe un derecho real cuando la preferencia de crédito va unida a un derecho real de garantía como la prenda o la hipoteca; pero no podremos decir lo mismo en los casos donde el privilegio se conceda a un acreedor que carezca de una garantía especial puesto que falta la nota esencial de reipersecutoriedad.

En esta línea se sitúa BRUNO RODRÍGUEZ-ROSADO<sup>9</sup> al marcar una clara diferencia entre la prelación del crédito y la afección del piso o local. Entiende que el privilegio del crédito de la Comunidad constituye únicamente una preferencia sobre otros créditos siempre y cuando el piso o local se encuentre en el patrimonio del deudor, no se trata pues de una garantía real. No obstante, esta facultad de preferencia del crédito tiene como ámbito de aplicabilidad únicamente el de las ejecuciones singulares y no el del concurso, pues no se encuentra entre los créditos privilegiados del art. 90.1 de la Ley Concursal. En cambio, la afección real despliega sus efectos ante los sucesivos

---

<sup>8</sup> DÍEZ-PICAZO, L., *op. cit.* p. 907.

De acuerdo con este mismo autor, los rasgos definitorios de los derechos reales son el carácter inmediato y el carácter absoluto.

<sup>9</sup>GARCÍA GARCÍA, J.M., *La propiedad horizontal. En la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*. 1ª edición. Civitas, Cizur Menor (Navarra) 2017, p. 1427.

adquirentes, es decir, contiene la nota de reipersecutoriedad una vez el piso o local haya pasado al patrimonio de terceros, constituyendo entonces un derecho real<sup>10</sup>.

En oposición a esta última afirmación sobre el alcance de la afección del piso se ha manifestado FÉLIX RODRÍGUEZ LÓPEZ<sup>11</sup>. Este autor explica que la comunidad de propietarios, al hacer efectiva esta afección, realmente no está practicando una acción directa contra el piso o local mediante la cual se ejercite el *ius distrahendi*. El verdadero contenido de la afección radica en conceder a la Comunidad la legitimación necesaria para reclamar su deuda frente al nuevo adquirente en base a su título de propiedad. Por tanto, se puede afirmar que la ejecución del piso o local se produce debido a la reclamación de un crédito personal y no en razón de una carga real. De hecho, no existe ninguna previsión legal que establezca un proceso sumario como sucede para la ejecución de los derechos reales de garantía, sino que el proceso para reclamar el pago será el común de los derechos obligacionales.

Para concluir, puede arrojar alguna luz en esta materia la propia sistemática de la Ley General Tributaria cuando distingue entre la hipoteca legal tática y la afección de los bienes transmitidos por los tributos que gravan tales transmisiones (arts. 78 y 79 respectivamente). En efecto, en el primer caso (artículo 78 LGT) resulta evidente que se trata de una hipoteca legal tática que grava el inmueble y que tiene las características de derecho real: cualquiera que sea el propietario, la Administración titular del tributo en cuestión puede dirigirse directamente contra el inmueble para exigir el pago de esos tributos que se devengan periódicamente y por las anualidades que el precepto indica. Y este crédito será preferente sobre ese bien inmueble contra cualquier otro, conforme al artículo 1.923 1º CC.

En cambio, en la afección del artículo 79 la responsabilidad del adquirente es subsidiaria, esto es, la Administración no puede actuar directamente contra este nuevo titular. Para reclamar el pago al tercer adquirente es preciso que previamente se haya declarado fallido al deudor original, y que se dicte un acto expreso de derivación de responsabilidad contra el nuevo adquirente. En caso de seguirse ejecución contra este último, deberá procederse al embargo del bien y este embargo tendrá la prioridad y

---

<sup>10</sup> Sin embargo, este autor no aclara si, en caso de concurso de acreedores del adquirente del piso o local, el crédito que se le exija por la afección del inmueble tendrá o no la consideración de privilegiado especial, ex artículo 90.1.1º Ley Concursal. No parece razonable que el crédito mute su naturaleza según se haya transmitido o no el inmueble.

<sup>11</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, F., *op. cit.* pp. 179-181

preferencia que le corresponda según su orden de ingreso en el Registro de la Propiedad (art. 1.923 4º CC).

Es decir, la afección no implica hipoteca legal tácita sobre el bien, ni un derecho real, sino la posibilidad de derivar al nuevo adquirente la responsabilidad por las deudas contraídas por quien ya no es su titular. Este es el sentido que debe darse a la expresión “afección legal del piso o local”<sup>12</sup>.

### ***2.1.1. Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.***

La primera doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la materia defendía que nos hallamos ante una verdadera afección real. Esta declaración implicaba, no sólo la posibilidad de repetir contra la finca para su cobro cualquiera que sea su titular, sino también el anteponer la garantía de que el crédito goza a cualquier otra carga inscrita o anotada sobre el mismo inmueble<sup>13</sup>. Posteriormente, las resoluciones de 15 de enero de 1997 y 26 de febrero de 1999 matizaron que, cuando sobre el inmueble en cuestión existan cargas anteriores, para que se pueda reflejar registralmente la preferencia es preciso que todos los titulares de éstas hayan sido parte en el procedimiento que la hubiese decretado<sup>14</sup>. Sólo así la preferencia podrá desplegar todos sus efectos: de un lado que, llegada la ejecución, queden canceladas todas aquellas cargas frente a las cuales fue declarada preferente; y, de otro que, en caso de haberse ejecutado alguna de las otras cargas, la adjudicación se produzca considerando la afección preferente frente a ellas.

Sin embargo, en su doctrina más reciente, en cuanto a la naturaleza de la preferencia del crédito del artículo. 9.1.e LPH y la posibilidad de reflejarlo en el Registro, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido que no es una hipoteca legal tácita, pues no hay ningún precepto legal que avale esta afirmación; es más, el citado precepto sólo habla de "crédito preferente". Así pues, la preferencia creditual, en principio, sólo determina una prioridad en el cobro y, precisamente por su falta de carácter real, no puede ser reflejada en el Registro. Ahora bien, cosa distinta sería que

---

<sup>12</sup> Sobre esta cuestión se volverá más adelante en el punto 3 del trabajo.

<sup>13</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 9 de febrero de 1987. BOE núm. 42, miércoles 18 de febrero de 1987. FJ: 2

<sup>14</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 15 de enero de 1997. BOE núm. 55, miércoles 5 de marzo de 1997. FJ: 2

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 26 de febrero de 1999. BOE núm. 76, martes 30 de marzo de 1999. FJ: 3



una resolución judicial dictada en procedimiento seguido contra el titular de una carga anterior así lo ordenase. En las resoluciones DGRN de 22 de enero de 2013, 23 de junio de 2014 y 12 de abril de 2018 se reproduce exactamente la siguiente fundamentación<sup>15</sup>:

- El artículo 9.1 e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal señala que los créditos derivados de la participación en los gastos comunes de la comunidad de propietarios tienen la condición de crédito singularmente privilegiado del artículo 1.923 del Código Civil.
- Tradicionalmente ha existido un gran debate sobre la naturaleza jurídica de esta preferencia a fin de concretar si tiene los efectos propios de una garantía real o el alcance personal de los derechos obligacionales.
- Se ha venido considerando que sí existe una hipoteca legal tácita respecto al impago de las cuotas correspondientes a la anualidad en curso y a los tres años inmediatamente anteriores. Sin embargo, para que esta hipoteca tuviera efectos registrales sería necesario que nos encontráramos ante una de estas dos situaciones:
  - o Que existiera un precepto legal que configura la prelación del crédito del art. 9.1 e) LH como hipoteca legal tácita (art. 158 de la Ley Hipotecaria)
  - o Que existiera una resolución judicial que estableciera de forma clara y expresa el carácter real de la preferencia y ordene su constancia registral; siempre y cuando todos los interesados hayan sido partes del procedimiento correspondiente.
- Con todo, no existe ningún precepto que respalde la naturaleza real de esta preferencia. No lo hace el artículo 168 de la Ley Hipotecaria al enumerar las hipotecas legales, ni el propio artículo 9.1 e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal pues en ningún momento utiliza el término “hipoteca legal” y se limita a calificar el crédito como preferente a efectos del artículo 1.923 del Código Civil.

Como se aprecia, la Dirección General de los Registros y del Notariado se inclina por su consideración como crédito privilegiado y no admite que se trate de una hipoteca legal tácita. No obstante, sí que parece admitir la constancia registral del carácter real de la

---

<sup>15</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 22 de enero de 2013. BOE núm. 44, miércoles 20 de febrero de 2013. FJ: 4 - 6  
Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 23 de junio de 2014. BOE núm. 183, martes 29 de julio de 2014. FJ 3 - 4  
Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 12 de abril de 2018. BOE núm. 100, miércoles 25 de abril de 2018. FJ: 3 - 5

preferencia si ésta viene dada por la resolución judicial de un proceso en el que han sido partes todos los interesados<sup>16</sup>.

### **2.1.2. Jurisprudencia del Tribunal Supremo.**

No se ha encontrado en la jurisprudencia sentencias que aclaren de modo expreso la naturaleza jurídica de la preferencia del crédito del art. 9.1 e) LPH. De modo indirecto, varias de ellas abordan la cuestión. En concreto la STS de 22 de abril de 2015<sup>17</sup> en sus fundamentos de derecho números 5 y 6 donde el Tribunal Supremo trata el tema de la legitimación pasiva en relación con las deudas por impago de los gastos de la comunidad de propietarios.

La regla general es que el obligado al pago de los gastos es el propietario que lo sea cuando la cuota se devengue; éste es el que estará legitimado pasivamente. Debido a que se trata de una obligación *propter rem*<sup>18</sup>, como regla general, la transmisión de la cosa a otra persona determina que sea el nuevo adquirente el que deba responder del abono de las cuotas devengadas a partir del momento de la transmisión. Asimismo, ese nuevo adquirente no está obligado personalmente al abono de las cuotas devengadas hasta ese momento.

El supuesto de hecho de esta sentencia no es el caso más normal en relación con la aplicación del artículo 9.1e) LPH donde se demanda a un adquirente posterior al que le afectaban las deudas del anterior propietario con el límite temporal de la anualidad corriente y las tres anteriores. En el caso de la sentencia se da el supuesto contrario, es decir, el demandado es titular registral, pero no es propietario por haber transmitido ya el bien y tampoco era propietario en el momento en que se genera la deuda de la comunidad de propietarios. Además, la Comunidad ya conocía que no era propietario porque había comunicado de forma clara y expresa la transmisión del piso en cuestión. En primera instancia se desestimó la demanda por falta de legitimación pasiva del demandado. Esta sentencia se revocó por la Audiencia Provincial al extender la legitimación pasiva no sólo al propietario del piso, sino también al propietario anterior y el titular registral.

---

<sup>16</sup> Sobre este punto se volverá más adelante a la hora de tratar del reflejo registral de la preferencia.

<sup>17</sup> Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) núm. 211/2015, de 22 de abril de 2015, FJ: 5-6. ROJ: STS 1536/2015.

<sup>18</sup> Se profundizará en este tipo de obligaciones en el punto 3 al tratar el tema de la afección real. Por ahora, cabe señalar que son obligaciones no personales derivadas de la titularidad del bien y que se transmiten con éste.

En su decisión el TS, distingue, por un lado, entre la responsabilidad del deudor obligado al pago de la deuda con la Comunidad, que es el propietario del piso o local en el momento de devengo de la deuda, y que responde frente a la Comunidad con todos sus bienes. Si al mismo tiempo continúa siendo propietario del piso o local, responde evidentemente con el piso, pero también responde con todos sus bienes presentes y futuros como señala el artículo 1.911 CC sobre la responsabilidad patrimonial universal. Y, por otro lado, la responsabilidad por el pago de la deuda que se extiende al nuevo adquirente al que el deudor haya transmitido el piso. En este caso, la responsabilidad se concreta al piso o local como afección real únicamente por el límite de anualidades que marca la ley. Es de destacar que la sentencia afirma expresamente que la afección del artículo 9.1.e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal es una afección real, es decir, sobre el piso.

Así, fija como doctrina que cuando el deudor de las cuotas por gastos comunes y el titular registral no coincidan, únicamente se podrá reclamar la ejecución sobre el piso o local inscrito a su nombre por acción real derivada de la afección legal. De ello se desprende que:

- A. El responsable del pago de los gastos comunitarios es el propietario de la vivienda que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacerlos.
- B. Sin embargo, la ley extiende tal responsabilidad a otras dos personas, sin perjuicio del derecho de repetición de éstas contra el obligado al pago. Tales personas son:
  - (i) el propietario actual adquirente del bien responde por las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por los anteriores titulares hasta el límite de las tres anualidades, con afección real del piso o local al cumplimiento de la obligación. No es necesario que el adquirente lo sea con título inscrito en el Registro de la Propiedad;
  - (ii) el propietario anterior que omita la obligación de comunicar a la Comunidad del cambio de titularidad, que será responsable solidario de las deudas devengadas tras la transmisión junto con el nuevo titular del bien inmueble (art. 9.1 i) LPH)
- C. Por tanto, el titular registral se encontrará legitimado pasivamente para reclamarle el pago de la deuda cuando en él coincidan alguna de las tres figuras anteriores. Fuera de estos supuestos no existe obligación legal, propia ni por extensión de responsabilidad, por parte del titular registral al pago de las deudas por gastos de la

comunidad de propietarios; por lo que no se encontraría legitimado pasivamente para soportar una reclamación de esa naturaleza.

En estas circunstancias, y teniendo en cuenta que la transmisión del inmueble se ha comunicado correctamente a la comunidad de propietarios, dice la sentencia que el propietario antiguo, aunque siga siendo titular registral, no puede tener legitimación pasiva procesal como deudor. Es decir, no puede ser demandado por acción personal pues no es deudor. Únicamente podría ser demandado por acción real por razón de la afección real y a efectos exclusivos de garantizar la ejecución de la deuda contra dicho piso o local.

## **2.2. Determinación y examen de los créditos de la Comunidad de Propietarios.**

De la redacción del apartado e) del artículo 9.1 LPH resulta que tienen una condición privilegiada los créditos a favor de la comunidad de propietarios nacidos por el impago de la obligación de contribuir a los gastos generales de las cosas comunes, siempre que las cuotas sean imputables dentro de la anualidad corriente y los tres años naturales anteriores. Según el primer párrafo de este apartado, se consideran como gastos generales aquellas partidas destinadas al mantenimiento del edificio, sus cargas y servicios, cuando no puedan ser individualizadas.

El apartado f) de este mismo artículo 9.1 LPH impone también como obligación a los propietarios la de contribuir a la provisión de un fondo de reserva que tendrá el propósito de financiar aquellas obras relacionadas con la rehabilitación, reparación y conservación del inmueble, incluyendo las obras de accesibilidad del artículo 10.1 b) LPH.

Finalmente, el apartado 2 del artículo 9 de la Ley establece que, “para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4”<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Tras la modificación introducida por la disposición final 1.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, en vigor desde 28 de junio de 2013 el artículo 17.4 LPH queda con la siguiente redacción:  
“Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

Es decir, tenemos por un lado los gastos generales que son los necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble y, en otro apartado, las deudas derivadas de la necesaria dotación del fondo de reserva, las generadas para la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo 10.1.b) de la ley y los gastos señalados en el artículo 17.4 LPH. La cuestión es determinar si la preferencia y afección se extiende a todas estas obligaciones o, por el contrario, se limita a los gastos generales recogidos en el apartado e).

Antes conviene hacer dos precisiones. Una, que las dudas sobre la preferencia de crédito deben ser de interpretación restrictiva por tratarse de una excepción a la regla general de igualdad de condición todos los acreedores (artículo 4.2 CC). Y otra, que para que surjan las obligaciones propias del régimen de propiedad horizontal no es necesario el otorgamiento del título constitutivo de la propiedad horizontal ni su inscripción en el Registro de la Propiedad. Tras la reforma llevada a cabo por la Ley 8/1999 de 6 de abril, se ha previsto el supuesto que no se hubiera otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal, es la llamada propiedad horizontal de hecho. Para tal caso, es en el apartado b de su artículo 2 donde se establece que será aplicable el mismo régimen jurídico de propiedad horizontal dispuesto en esta ley.

Del articulado de la ley parece que puede llegar a distinguirse hasta cuatro tipos de obligaciones de contribución por parte de los propietarios: (i) los gastos generales; (ii) la obligatoria dotación de fondo de reserva; (iii) la derivadas de la realización de las actuaciones previstas en el artículo 10.1 b) de la ley; y (iv) las que generan nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble que, aunque se adopten por la mayoría de tres quintos, no serán exigibles al propietario disidente, conforme al artículo 17.4 LPH.

---

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarsele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal (...)"

En cuanto a la obligación de contribuir a los gastos generales en los términos del apartado e), ninguna duda cabe sobre la plena aplicación de la preferencia puesto que es en este apartado en donde se ubica la regulación de la preferencia y la afección.

Tampoco puede dudarse de su aplicación a los gastos derivados de las actuaciones previstas en las letras a) a la d) el artículo 10.1 de la ley que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios<sup>20</sup>. El apartado 2 del mismo precepto dispone, respecto a las actuaciones a que se refieren las letras a) a la d), que: “Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales”.<sup>21</sup>

Respecto de la dotación del fondo de reserva, lo cierto es que ninguna referencia hace el apartado f) del artículo 9 a la preferencia, por lo que la aplicación de la preferencia y afección tendría que ser por analogía. Algunos autores entienden que no está incluido en la preferencia o prelación de crédito, basándose precisamente en una interpretación restrictiva. En sentido contrario, se ha sostenido que la realidad muestra que las cantidades necesarias para la dotación o reposición del fondo de reserva no se giran a los propietarios de forma independiente de las correspondientes a los gastos generales. Por tanto, la doctrina y la jurisprudencia han acordado que el régimen de gastos generales engloba también la obligación de contribuir a la dotación del fondo de reserva.

Finalmente, en cuanto a los gastos derivados de las mejoras no requeridas para el adecuado sostenimiento del inmueble previstos en el artículo 17.4 de la ley, es evidente

---

<sup>20</sup> Se refiere este artículo 10.1 a:

“a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes (...)

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (...)

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario (...)

<sup>21</sup> Adviértase que el apartado 10.2 de la ley que reconoce la preferencia para los gastos derivados de las actuaciones a que se refieren los apartados a) a d), excluye expresamente el apartado e) relativo a los actos de división de pisos o locales, que no gozarán de la preferencia. Seguramente porque se trata de gastos particulares de interés únicamente del propietario afectado y no de obras de interés de la comunidad.

que el legislador establece un régimen singular para este tipo de gastos, diferente del de los demás gastos comunes. Para empezar, no obligan a todos los propietarios y además se satisfacen por medio de una “*cuota de instalación*”, llamada comúnmente derrama que implican un gasto eventual. Dada su distinta naturaleza, en estos casos parece que no puede aplicarse por analogía la preferencia prevista para los gastos generales. Por esta misma razón, el artículo 21.1 LPH limita la aplicación del proceso monitorio a la exigibilidad de las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 y no a las demás.

En conclusión, en materia de gastos comunes de la comunidad de propietarios sólo debe hablarse de dos categorías:

- A. Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, entre los que deben incluirse los de la dotación del fondo de reserva y los derivados de las actuaciones previstas en las letras a) a la d) del artículo 10.1 de la ley; y
- B. Los gastos que no puede reputarse generales, como los no requeridos para el adecuado sostenimiento del inmueble, es decir, las mejoras e innovaciones no exigibles previstas en el artículo 17.4 de la ley; y los gastos particulares derivados de las actuaciones previstas en la letra e) del artículo 10.1 relativa a actos de división, segregación o agrupación del piso o local.

Sólo a los del primer grupo le serían aplicables las reglas de preferencia o prelación de créditos.

### **2.3. Limitación temporal de la preferencia. Cómputo de las fechas.**

El artículo 9 de la ley sólo concede preferencia a las cuotas imputables a la parte vencida y no pagada de la anualidad en curso y los tres años inmediatamente anteriores. Como se ha visto en el apartado introductorio, la reforma del año 2013 amplió la preferencia de la parte vencida de la anualidad en curso y de la anualidad inmediatamente anterior a las tres anualidades actuales.

Es indiferente cuándo se reúna la Junta General para aprobar los presupuestos anuales, o que la contabilidad de la Comunidad se cierre en uno u otro mes. La preferencia del crédito se extiende, en cuanto a los años naturales anteriores, desde el uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de cada año.

En cuanto al inicio del cómputo de la anualidad corriente se ha sostenido que el momento decisivo es el de la interposición de la correspondiente demanda por la Comunidad y no el de la emisión del certificado acreditativo de la deuda por parte del administrador; ya que no deja de ser un documento privado que se elabora de forma unilateral por la Comunidad. Este criterio de tener por determinante el día de la presentación de la demanda es el admitido por la mayoría de los tribunales.

#### **2.4. Créditos sobre los que actúa la preferencia y créditos que son preferentes al de la Comunidad.**

El crédito de la comunidad de propietarios, en los términos antes vistos, tiene la condición de privilegiado definida en el artículo 1.923 Código Civil, es decir, únicamente sobre el piso o local correspondiente, “y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores”. Esto significa que es preferente a todo otro crédito contraído frente al propietario del piso o local, con excepción de las contribuciones a favor del Estado, las primas de seguro y la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores por el salario los últimos treinta días de trabajo y en cuantía que no supere el doble del salario mínimo interprofesional (art. 32.1 del Estatuto de los Trabajadores<sup>22</sup>).

Asimismo, el crédito de la comunidad de propietarios es crédito preferente frente a las hipotecas constituidas sobre la finca y frente a los embargos, aunque en el Registro no haya constancia expresa de esa carga en favor de la Comunidad. Según la ya mencionada resolución DGRN de 15 de enero de 1997, la carga de la afección y la preferencia resultan ya, aunque con cierta indeterminación, de la inscripción del régimen de propiedad horizontal.

---

<sup>22</sup> Estatuto de los Trabajadores. Artículo 32.1. Garantías del salario.

“1. Los créditos salariales por los últimos treinta días de trabajo y en cuantía que no supere el doble del salario mínimo interprofesional gozarán de preferencia sobre cualquier otro crédito, aunque este se encuentre garantizado por prenda o hipoteca.”



### 3. LA AFECCIÓN DEL PISO O LOCAL.

#### 3.1. Naturaleza de la afección del piso o local.

Como ya se ha visto, la doctrina<sup>23</sup> entiende que el actual artículo 9.1e) LPH distingue en párrafos separados la afección del bien inmueble respecto del adquirente de un piso o local de la preferencia del crédito de la Comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble.

Se ha analizado también como, para la mayoría de la doctrina y jurisprudencia registral, esta afección no tiene la naturaleza de hipoteca legal tácita. La afección legal entra en juego cuando el inmueble es transmitido a un tercero que no era titular cuando se generó la deuda con la Comunidad, y legitima a ésta para exigirla al nuevo adquirente por derivación de responsabilidad por razón de ser propietario.

Por esta razón, tradicionalmente se ha hablado de las deudas de la comunidad de propietarios como un verdadero ejemplo de obligaciones *propter rem*, entendidas como aquellas obligaciones que se derivan de la titularidad del bien y se transmiten con éste.

El problema es que la naturaleza de este tipo de obligaciones no aparece perfectamente perfilada en nuestro derecho positivo, ni la doctrina está de acuerdo en sus características definitorias.

Para una parte de la doctrina, las características fundamentales de las obligaciones *propter rem* serían: la condición de obligación accesoria respecto de una titularidad jurídico-real; la designación del sujeto pasivo conforme a la titularidad del derecho real; la transmisión de la obligación por la transmisión del derecho real, sin que sea necesaria la voluntad concreta de transmitir la obligación; la posibilidad de renuncia y abandono liberatorio; y la no aplicación del dogma de la autonomía de la voluntad.

La asimilación de las deudas de la comunidad de propietarios a las obligaciones *propter rem* así definidas es criticada por FÉLIX RODRÍGUEZ LÓPEZ<sup>24</sup> para quien sólo de manera muy limitada puede encajarse en este género. En el caso de los créditos de la comunidad de propietarios no hay posibilidad de abandono liberatorio. La obligación del pago de los gastos comunes adeudados no desaparece por el mero hecho de la

---

<sup>23</sup> Añadimos a las resoluciones de la nota núm. 14 la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 23 de noviembre de 2016 (1ª). BOE núm. 302, jueves 15 de diciembre de 2016. FJ: 3

<sup>24</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, F., *op. cit.* pp. 152-153

transmisión del piso o local, se requiere también que esta transmisión se haya comunicado de forma clara y expresa a la Comunidad. Igualmente, de la transmisión del bien no nace una obligación personal directa de los gastos hasta entonces adeudados para el nuevo propietario, sino que únicamente responderá con la afección del inmueble adquirido. Por ello concluye que los créditos analizados, aunque tengan aspectos y características comunes y cercanas con las que definen las obligaciones *propter rem*, no se identifican con ellas.

Sin embargo, DIEZ PICAZO<sup>25</sup> entiende que, debido a la naturaleza casuística de las normas que rigen las obligaciones *propter rem*, no es posible obtener una definición homogénea que englobe todos los distintos supuestos. No obstante, todos los casos previstos en la ley se caracterizan por su *ambulatoriedad*, que es el factor que permite la identificación del obligado. Es decir, nos encontramos ante obligaciones cuya especialidad es que el sujeto pasivo será quienquiera que sea el titular del derecho real sobre el bien; pero una vez determinado el sujeto pasivo, seguirán el régimen general de las obligaciones. Y en este entendimiento de la naturaleza de la obligación *propter rem*, ningún obstáculo se encuentra para considerar como tales a las deudas de las comunidades de propietarios.

### **3.2. Transmisión de la responsabilidad al nuevo propietario.**

Como se ha explicado ya en la parte final del apartado 2.1 de este trabajo al analizar la naturaleza jurídica de los privilegios, la mayor parte de la doctrina y de la jurisprudencia registral no consideran que esta afección tenga las características de un derecho real. De acuerdo con FÉLIX RODRÍGUEZ LÓPEZ<sup>26</sup>, el concepto de la afección se traduce únicamente en legítima a la comunidad de propietarios para reclamar la cantidad adeudada al nuevo adquirente del piso o local; por ello se trata de una acción estrictamente personal y no real. Cosa distinta es que para que la reclamación sea efectiva se recurra a la afección del bien.

Cuando entra en juego la afección, el adquirente responde por ser el nuevo titular del bien, pero sin que por ello el transmitente deje de ser deudor. La responsabilidad del nuevo adquirente por razón de las cuotas impagadas por el anterior propietario es, en todo caso, subsidiaria de la de este último. Es decir, sólo procederá en caso de impago

---

<sup>25</sup> DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos de derecho civil patrimonial. Volumen III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*. 5ª edición. Thomson-Reuters, 2008, pp. 104-105.

<sup>26</sup> Rodríguez López, Félix. *op. cit.* p. 184.

del deudor principal, que será quien fuera propietario en el momento del nacimiento de la obligación. Además, respecto del nuevo adquirente, la responsabilidad por razón de la afección estará limitada al valor del piso o local, mientras que el transmitente responderá con todos sus bienes presentes y futuros. Asimismo, la Audiencia Provincial de Málaga señala que tampoco podrán exigirse al nuevo propietario los intereses moratorios por las deudas del anterior propietario<sup>27</sup>.

Para hacer efectiva la afección deberá demandarse a este nuevo propietario. Como señala el artículo 21.4 LPH, cuando se inicie el procedimiento monitorio, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente. Lo más normal es que se demande conjuntamente el deudor principal, como responsable personal, y al actual titular, como responsable por la afección. Y sin perjuicio del derecho de éste a repetir contra aquél, en caso de que finalmente tenga que satisfacer la deuda.

En esto radica la esencial diferencia entre el juego de la afección y un derecho real de garantía como es la hipoteca. En esta última, se atribuye directamente al acreedor hipotecario el llamado *ius distrahendi*; esto es, mediante el ejercicio de la acción hipotecaria podrá vender directamente el bien hipotecado al margen del deudor, o incluso contra la voluntad del mismo, sin contienda entre las partes o estrictamente limitada a determinados motivos de oposición tasados por la ley.

Por el contrario, para que entre en juego la afección es preciso que, previamente y a través del oportuno procedimiento ordinario o monitorio se fije la cuantía de la deuda. Sólo después, en ejecución de esa sentencia declarativa, se podrá proceder al embargo del bien y, en su caso, la venta del piso o local para la satisfacción de la deuda.

En definitiva, la hipoteca otorga al acreedor un poder inmediato y directo sobre la cosa que permite su directa realización de valor en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. La afección permite que, en el correspondiente procedimiento de ejecución de título judicial, se pueda embargar el bien. Refiriéndonos al embargo como una medida de carácter puramente procesal, de simple sujeción del bien a una traba dentro de la ejecución general.

---

<sup>27</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 4) núm. 113/2018 de 19 de febrero de 2018, FJ: 2. ROJ: SAP MA 198/2018.

Puede comprenderse mejor el funcionamiento de la afección por razón de las deudas de la comunidad de propietarios si, como se ha hecho al principio al tratar de la naturaleza jurídica de esta figura, se compara con el juego de las afecciones fiscales del artículo 79 LGT cuando se dirige la acción contra el nuevo adquirente. Del texto del artículo resulta que “los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga”; y se diferencia así de la hipoteca legal tácita del artículo 78 LGT.

En el caso de esta afección fiscal, como en el caso que estamos estudiando, también hay una transmisión de la responsabilidad del pago de la deuda al transmitirse el bien afecto. Pero como ha recogido la doctrina de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, no se trata de una hipoteca legal tácita. Al tratarse por tanto de una responsabilidad subsidiaria por derivación de la acción tributaria, y conforme a la doctrina sentada por la STS 5-6-2018<sup>28</sup>, resulta que para poder practicar en el Registro de la Propiedad la nota marginal de afección fiscal será necesario tramitar el oportuno procedimiento de derivación de responsabilidad, conforme a lo previsto en los artículos 67 Reglamento General de Recaudación y 174 y 176 LGT.

La constancia registral de las afecciones fiscales evita que, por el juego de la fe pública registral, el tercer adquirente pueda considerarse de buena fe y esquive así la derivación de responsabilidad. Ahora bien, la nota marginal de afección no atribuye por sí sola a la deuda tributaria ninguna prioridad o preferencia frente a las demás cargas. Además, al tratarse el nuevo adquirente de un deudor subsidiario, para poder hacer efectiva la deuda sobre el bien transmitido es preciso: una previa declaración de fallido del deudor principal, un acto de derivación de la acción tributaria al nuevo adquirente y un procedimiento de apremio seguido contra este último.

La afección del artículo 9.1 LPH implica, como en el caso de la afección fiscal, una vinculación de la finca al pago de la deuda, aunque pase a un nuevo adquirente y una responsabilidad subsidiaria del nuevo adquirente. Es cierto que la Ley no habla expresamente de responsabilidad subsidiaria, pero así se desprende del propio texto pues en ningún caso se dice que el deudor principal deje de serlo por haber transmitido el bien y, además, existe la posibilidad de que el nuevo adquirente pueda repetir contra el deudor primitivo. No existe, lógicamente y por su propia naturaleza, un acto de

---

<sup>28</sup> Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2) núm. 932/2018, de 5 de junio de 2018, FJ: 2. ROJ: STS 2394/2018.

derivación de responsabilidad hacia el nuevo adquirente, pero sí la exigencia de que la demanda se dirija también contra él, pues de no ser así no podría practicarse la anotación del embargo en el Registro por aplicación del principio del tracto sucesivo (art. 20 Ley Hipotecaria).

Y, como también se apuntó antes, en este caso no hace falta que el Registro publique la afección mediante un asiento específico para evitar que surja un tercero protegido por la fe pública. La propia sujeción de la finca al régimen de propiedad horizontal sirve para advertir a todo el mundo de la carga de la afección y la preferencia, aunque sea de manera indirecta.

### **3.3. Deudas cubiertas por la afección y cómputo de los plazos.**

Respecto de las deudas de la Comunidad cubiertas por la afección y de las que responderá el nuevo adquirente deben reputarse iguales que aquéllas que están cubiertas por la preferencia y que se analizaron en el apartado 2.2. Es decir, la afección y la preferencia tienen el mismo ámbito de aplicación, dicho de otro modo, el nuevo adquirente responderá respecto de las deudas vencidas e impagadas por los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, entre los que deben incluirse los de la dotación del fondo de reserva. No responderá, por el contrario, de los gastos que no pueden reputarse generales, como las mejoras e innovaciones no exigibles ni de los gastos particulares derivados de los actos de división, segregación o agrupación del piso o local.

En cambio, respecto al cómputo de los plazos, la responsabilidad derivada de la transmisión del bien se computa, no desde el momento de la presentación de la demanda, sino desde el momento en que tuvo lugar la adquisición. El nuevo adquirente responderá por la afección por las deudas vencidas e impagadas por el anterior titular y devengadas en el año de la adquisición y las tres anualidades anteriores. Por tanto, responde de las deudas vencidas e impagadas del año en que adquiere y hasta el día de su adquisición y, además, de los tres años naturales anteriores, computados éstos últimos completos de enero a diciembre.

Antes de la reforma de 1999 se planteaba el problema del día del inicio del cómputo, pero con la redacción actual vigente tras esa fecha debe entenderse resuelta la cuestión y considerar en todo caso como límite la fecha de la adquisición. Dice el texto vigente: “la

parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición la adquisición y a los tres años naturales anteriores”<sup>29</sup>.

Fijar como límite la fecha de la adquisición, diferenciándose del cómputo para la preferencia, tiene todo su sentido pues, una vez adquirido el piso o local, el nuevo propietario responderá de las deudas que se vayan generando por derecho propio, como deudor principal y personal, y no por derivación de responsabilidad.

#### **4. LA CONSTANCIA DE LA PREFERENCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

##### **4.1. La constancia registral de la preferencia del crédito de la Comunidad frente a créditos anteriormente inscritos.**

Para una mejor comprensión de este apartado, resulta imprescindible hacer una breve referencia al funcionamiento y efectos del Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad es una institución destinada a dotar de seguridad jurídica al tráfico jurídico inmobiliario que produce dos efectos fundamentales: respecto del titular, la *legitimación*; respecto de los terceros, la *oponibilidad*. La legitimación significa que el titular registral está oficialmente legitimado para actuar en el ámbito extrajudicial y judicial, y por tanto será considerado como titular del derecho inscrito por las autoridades y organismos administrativos y judiciales, en tanto que no se pruebe la inexactitud del Registro. La *oponibilidad* significa que los derechos inscritos *afectan* a los terceros exactamente en los términos en que figuren inscritos, y que tanto los derechos no inscritos como las limitaciones de los derechos inscritos no les afectan.

El Registro de la Propiedad español se lleva por fincas. Una finca es una unidad susceptible de tráfico independiente A cada una se le abre un historial donde se van recogiendo todas las transmisiones de dominio y los derechos y cargas que pesan sobre ellas (art. 8 la Ley Hipotecaria). El orden de los asientos, tanto inscripciones como anotaciones, en el historial de cada una de las fincas determina el orden de oponibilidad de los derechos inscritos. Y el orden de los asientos viene determinado por el orden cronológico presentación de los títulos correspondientes con independencia de la fecha en la que fueron creados<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Artículo 9. 1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, párrafo tercero.

<sup>30</sup> Aportado un documento al Registro, debe hacerse constar el día, hora y minuto de la presentación en un Libro llamado Diario, que será único en cada Registro de la Propiedad (artículo 248 Ley Hipotecaria). El principio de prioridad impone al registrador la obligación de calificar y, en su caso, despachar los

La preferencia que atribuye el principio de prioridad al título primeramente presentado puede revestir una doble faceta: excluyente o de mejor rango.

- A. Faceta excluyente de la prioridad. Tiene lugar la faceta excluyente cuando los derechos presentados al Registro, afectantes a la misma finca, son incompatibles entre sí, de manera que la inscripción de uno de ellos impide la inscripción del otro o permite la inscripción del otro, pero mermado de su contenido. Sería el caso del dominio, que no puede coexistir con otro dominio, fuera de los casos de comunidad y el caso de la doble venta (artículo 1.473 CC).
- B. Faceta de mejor rango. El principio de prioridad en su faceta de mejor rango tiene lugar cuando los derechos reales concurrentes sobre una misma finca no sean incompatibles entre sí, sino que puedan coexistir. Por ejemplo, los derechos reales de adquisición o de realización de valor. Sobre una misma finca pueden concurrir varios derechos reales de hipoteca o un derecho de retracto y un derecho de hipoteca. En estos supuestos el principio de prioridad organiza la preferencia entre los derechos reales concurrentes y compatibles atribuyéndoles un rango en relación con los demás (oponibilidad). Dicho rango viene definido por la fecha de presentación de los títulos en el Registro con independencia de la fecha del título en que fueron creados.

Cuando se trata de embargos, que se publican a través de un asiento con una vigencia temporal limitada como es la anotación preventiva, el orden cronológico de su acceso al Registro determinará su rango en relación con los demás. El embargo que se presente antes será preferente al que se presente después; y a este último le será oponible el que ha accedido antes al Registro. De esta manera, la ejecución de un embargo con la adjudicación del bien en subasta determina la cancelación de todas las cargas posteriores (hipotecas, embargos, etc.). Sin embargo, la ejecución de un embargo posterior no afectará, no será oponible, a la hipoteca o el embargo que hubiera ingresado antes en el Registro. Es decir, por el juego del rango hipotecario el ejercicio de una carga anterior supone la cancelación de la carga posterior (artículo 692.3 de la Ley de

---

documentos por el riguroso orden de entrada que queda reflejado en el asiento de presentación que se practica en el Libro Diario (artículo 17.2 Ley Hipotecaria).

El factor tiempo determinado por el asiento de presentación es hasta tal punto importante que el artículo 24 Ley Hipotecaria establece que, “se considerará como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma”. Y añade el artículo 25 Ley Hipotecaria que, “para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a la misma finca, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos”.

Enjuiciamiento Civil y artículo 134 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 175.2.<sup>a</sup> de su Reglamento). Este es el llamado principio de purga que rige en el procedimiento de ejecución conforme al artículo 674 LEC<sup>31</sup>.

De acuerdo con este artículo, para la purga se atiende únicamente al rango de las inscripciones, “mandará la cancelación de todas las inscripciones o anotaciones posteriores”, sin tomar en consideración la preferencia de los créditos. La actuación de la preferencia entre créditos supone un reconocimiento judicial de la misma a través de procedimiento de tercería de mejor derecho en procedimiento contradictorio entre los dos acreedores concurrentes (artículos 613 y siguientes LEC). Conforme al artículo 614.1 LEC, “quien afirme que le corresponde un derecho a que su crédito sea satisfecho con preferencia al del acreedor ejecutante podrá interponer demanda de tercería de mejor derecho, a la que habrá de acompañarse un principio de prueba del crédito que se afirma preferente.”

El ejercicio de la preferencia otorgada a cualquier crédito (como es el reconocido en el artículo 9.1e) LPH), tiene como cauce procesal ordinario el de la tercería de mejor derecho. La tercería ha de plantearse como una incidencia en la ejecución del crédito contra la que se pretenda hacer valer. La ejecución de este crédito no se interrumpirá por ello, y la cuestión se limita tan sólo al reparto de la cantidad obtenida con la realización del bien.

En este sentido, la DGRN ha destacado que el simple mandato judicial de hacer constar registralmente la preferencia no tiene cabida en el Registro, pues la determinación de las preferencias crediticias es una cuestión totalmente ajena a éste, al ser una cuestión para resolver judicialmente a través de las correspondientes tercerías de mejor derecho (arts. 613, 614 y 620 LEC). Como dice el Fundamento de Derecho 4 de la ya mencionada resolución DGRN de fecha 23 de junio de 2014: “El efecto natural de una declaración de preferencia del crédito en los términos del artículo 9.1.e)[...], sólo permitiría alegar dicha preferencia a su titular a través de una tercería de mejor derecho con motivo de la ejecución del derecho de cualquier titular del asiento anterior, pero no para adelantarse

---

<sup>31</sup> Ley de Enjuiciamiento Civil. Artículo 674. Cancelación de cargas.

“A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.

Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados (...)”



en el rango, sino para obtener el cobro con preferencia a él en la ejecución; o bien para ejercitar la declaración de preferencia en cualquier otra vía, pero sin modificación del rango de derechos inscritos con anterioridad”.

Por tanto, en principio, la preferencia de crédito sólo determina una prioridad de cobro, es decir, una acción personal que deberá ejercitarse en la ejecución correspondiente del crédito perjudicado por la preferencia del de la comunidad de propietarios. Pero sin olvidar que esta preferencia creditual, precisamente por su falta de carácter real, no puede reflejarse en el Registro. Ahora bien, dice la resolución de 12 de abril de 2018, cosa distinta sería que una resolución judicial dictada en procedimiento seguido contra el titular de la carga perjudicada así lo ordenase.

En efecto la anteriormente citada resolución DGRN de 12 de abril de 2018 abre la vía para la extensión de la figura de la alteración de rango a la declaración judicial de preferencia, con efectos reales, del crédito a favor de las comunidades de propietarios. El supuesto de hecho de la resolución es el siguiente:

- En un procedimiento de ejecución de títulos judiciales se inserta un decreto mediante el que se acuerda el embargo de dos fincas registrales correspondientes a una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal. En tal decreto se ordena practicar la anotación preventiva del embargo y hacer constar en la anotación la preferencia del crédito frente a una hipoteca previamente inscrita sobre tales fincas a favor de un Banco, conforme al artículo 9.1.e), párrafo segundo, de la Ley sobre propiedad horizontal.
- La preferencia del crédito a favor de la Comunidad respecto al crédito hipotecario se había manifestado en el correspondiente procedimiento declarativo; en concreto en la sentencia se exponía que “(...) el crédito a favor de la Comunidad demandante[...] tiene preferencia sobre el hipotecario, que sobre la citada finca tiene constituido la codemandada Banco el cual deberá ser postergado, condenando a la citada entidad bancaria a estar y pasar por dicha declaración, de la carga que titulariza registralmente (...)”<sup>32</sup>.
- El registrador rechaza la inscripción de la constancia registral de la citada preferencia creditual en base al hecho de que las fincas objeto de embargo están gravadas con otras anotaciones preventivas de embargo distintas a la hipoteca a favor de ese Banco, todas ellas son posteriores a la hipoteca y anteriores a la

---

<sup>32</sup> *Ibid.* FJ: 1, apartado b).

anotación de embargo preferente ahora practicado; sin embargo, los titulares de dichas anotaciones, a pesar de estar considerados como partes interesadas en el procedimiento, no han participado en él. Esta circunstancia resulta de gran importancia para el registrador debido a que es requisito para la constancia registral de la anteposición de rango registral que hayan sido parte del procedimiento todos los interesados.

La DGRN estima el recurso y revoca la nota de calificación. Su principal argumento es que el rango registral no debe confundirse con la preferencia de créditos. La distinción entre el rango y la preferencia de crédito ha sido explicada en varias ocasiones por la Dirección General. De entre ellas se destaca la resolución de la DGRN de 3 de abril de 1998<sup>33</sup> donde se afirma que la preferencia de crédito únicamente actúa cuando varios acreedores exigen la responsabilidad patrimonial universal de su deudor común, mientras que la afección de un bien hipotecado no requiere el desenvolvimiento de la responsabilidad universal, sino que implica la actuación de un derecho real integrado en el patrimonio del acreedor.

En el caso debatido, la resolución judicial no se limita a ordenar la preferencia del crédito, sino que expresamente ordena que se haga constar la preferencia sobre el crédito hipotecario. De esta decisión se desprende con claridad el carácter real de la preferencia y la modificación del rango de la hipoteca respecto del de la anotación de embargo. Esta preferencia puede perfectamente reflejarse en el Registro, pues, dice la Dirección General, que sólo afecta a la hipoteca, y no a los titulares de las cargas intermedias entre la hipoteca y el embargo a favor de la comunidad de propietarios. Por tanto, la ejecución del embargo preferente afectará sólo a la hipoteca, y no a los embargos intermedios. De igual modo, la ejecución de estos embargos intermedios afectará a la anotación de embargo de la comunidad de propietarios.

#### **4.2. Requisitos para anotar en el Registro la demanda por la que se pretenda hacer constar el carácter real de la preferencia.**

El Registro de la Propiedad tiene por principal objeto la inscripción del dominio y los demás derechos reales de cualquier tipo sobre bienes inmuebles, y de todas las relaciones jurídicas que les afecten como la transmisión, modificación o extinción (arts.

---

<sup>33</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 3 de abril de 1998. BOE núm. 107, martes 5 de mayo de 1998. FJ: 7

1 y 2 de la Ley Hipotecaria). Pero esto no limita el objeto de la inscripción registral, sino que también comprende, las resoluciones judiciales relativas a la interposición de acciones relacionadas con bienes inmuebles; tales como los embargos, secuestros, prohibiciones de disponer, demandas de propiedad, etc., así como las resoluciones judiciales que pongan fin a dichos procedimientos.

En relación con las anotaciones de demanda interpuestas y por las que se pretende hacer constar el carácter real de la preferencia en el Registro de la Propiedad, la resolución DGRN de 23 de noviembre de 2016 (1ª)<sup>34</sup>, distingue varias posibilidades.

- A. La simple demanda en juicio ordinario en reclamación de las cuotas impagadas a la Comunidad carece de eficacia real y, por consiguiente, no es anotable. Las soluciones para la Comunidad en este caso son, o bien solicitar el embargo preventivo del inmueble (art. 21 LPH), o la anotación de embargo en la ejecución de la sentencia que se obtenga (anotación de embargo ordinario).
- B. La demanda en la que reclame el carácter real de la preferencia del crédito de la Comunidad frente a otros acreedores anteriores. En caso de que todos los interesados sean parte del procedimiento, existe la posibilidad de practicar la anotación preventiva de la demanda. Las partes interesadas son todos los titulares de créditos anteriores, puesto que la sentencia que se dicte podría dar lugar a una anteposición en el rango registral, con la consiguiente postergación de los derechos reales anteriores y a su cancelación automática en el momento en que se consuma la ejecución y adjudicación.
- C. La demanda en la que, por haber surgido un nuevo adquirente, se reclame contra éste con carácter real el importe de las anualidades a las que está afecto el piso o local. Debido a su carácter real, también será susceptible de anotación preventiva de demanda. “Si, en efecto, se lleva a cabo la enajenación del piso, este precepto permite que se inicie un procedimiento frente a dicho adquirente en reclamación de dicha cantidad no solo a efectos obligacionales sino en ejecución de la afectación real y en este supuesto dado que la ejecución, de llevarse a cabo, sí implicaría una modificación de la titularidad podría así mismo ser objeto de anotación”<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 23 de noviembre de 2016 (1ª). BOE núm. 302, jueves 15 de diciembre de 2016. FJ: 3

<sup>35</sup>*Ibid.* FJ: 3

La conclusión que obtiene de esta doctrina JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA<sup>36</sup> es que, si no existen cargas inscritas con anterioridad o un nuevo adquirente, no cabe anotación preventiva de demanda, aunque en ella se exprese el carácter real de la preferencia. Es decir, solo admite la DGRN la anotación preventiva de demanda en los dos supuestos anteriores, señalados en los apartados b) y c), y con los requisitos que en ellos se han indicado.

Muy crítico con este planteamiento y la doctrina de la DGRN se ha manifestado FÉLIX RODRÍGUEZ LÓPEZ<sup>37</sup> para quien la anotación de demanda no se adapta a la naturaleza del crédito privilegiado en ninguno de los casos. Argumenta su posición en base a:

- El Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal aclaran expresamente que el carácter preferente se refiere únicamente al cobro del crédito privilegiado. No se prevé en la norma ningún otro alcance como pueda ser la alteración del rango registral de los derechos inscritos. De haberse pretendido tal efecto, habría sido necesario hacer una mención específica.
- En oposición a la doctrina, la jurisprudencia y la propia redacción del artículo 158 de la Ley Hipotecaria, la DGRN ha convertido, *de facto*, a los privilegios concedidos por el art. 9. 1 e) en hipotecas legales tácitas. LPH.
- El procedimiento ejecutivo tiene como resultado final la adjudicación de la finca y, por consiguiente, la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores. No existe en la ley ninguna excepción a esta norma, tampoco para los créditos de la Comunidad (arts. 674 y 692.3 LEC y art. 134 LH).
- La tercería de mejor derecho es el cauce procesal por el que hacer valer la preferencia de cualquier crédito (arts. 613 y ss. LEC).
- La DGRN estaría concediendo a los créditos la comunidad de propietarios un privilegio registral mayor que a los créditos salariales del art. 32 del Estatuto de los Trabajadores, obviando el propio art. 9.1 e) LPH donde se menciona expresamente que estos últimos tendrán preferencia sobre aquellos.

---

<sup>36</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *op. cit.*, p. 1.432.

<sup>37</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, F., *op. cit.*, pp. 190 y ss.

#### **4.3. Requisitos para la anotación de la demanda cuando ha surgido un nuevo titular registral y se reclame contra éste por razón de la afección real del piso o local.**

Como se ha señalado ya en el apartado anterior, la DGRN ha admitido que pueda anotarse en el Registro de la Propiedad la demanda en la que, por haber surgido un nuevo adquirente del piso o local, se reclamen contra éste con carácter real por razón de la afección el importe de las anualidades a las que está afecto el piso o local. Una vez obtenida sentencia firme, cabe la conversión de la anotación de demanda en inscripción, pues con ello se reflejará adecuadamente en el Registro la existencia de la carga<sup>38</sup>.

En este supuesto será imprescindible, por el principio registral del tracto sucesivo reflejado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria<sup>39</sup>, que la demanda se siga contra el actual titular.

El principio de tracto sucesivo implica que, para que pueda ser inscrito un derecho, es necesario esté previamente inscrito el derecho del transferente u otorgante. Su finalidad es que la cadena de transmisiones que constituye el historial de una finca se produzca de modo continuo, sin saltos ni interrupciones, de modo que el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana, y que el transmitente de hoy haya sido el adquirente de ayer.

Como consecuencia de ello, el artículo 140 del Reglamento hipotecario después de disponer que se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales decretado en juicio civil o criminal, aclara que “si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos”.

De esta forma, la resolución DGRN de 3 de marzo de 1999 ha confirmado la denegación de una anotación preventiva de demanda, al amparo del artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, sólo contra el deudor; debido a que la finca se encontraba

---

<sup>38</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 4 enero 2000. BOE núm. 40, miércoles 16 de febrero de 2000. FJ: 3

<sup>39</sup> Artículo 20. Ley Hipotecaria

“Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.”

ya inscrita a favor de un tercero<sup>40</sup>. La DGRN declara que no procede tomar la anotación, al no haberse dirigido la demanda contra el titular registral; cuestión distinta sería si se hubiera dirigido la demanda también contra el nuevo titular por razón de la afección real.

#### **4.4. Anotación de embargo preventivo y anotación de embargo en proceso de ejecución.**

Por la anotación de demanda, el Registro puede publicar la resolución judicial relativa a la interposición de una acción contra el titular registral. Cuando se trata de anotaciones de embargo, lo que publica el Registro ya es la traba del bien, esto es, la afección del bien a la satisfacción de las responsabilidades exigidas en el proceso, ya sea con carácter cautelar (embargo preventivo), o con carácter definitivo (embargo ejecutivo).

En este sentido, el artículo 21.1 LPH faculta al presidente o al administrador de la comunidad de propietarios para exigir judicialmente al propietario de la vivienda o local el cumplimiento de las obligaciones del pago de las cuotas a través del proceso monitorio.

Pues bien, si el deudor se opone a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de sus bienes en la cantidad suficiente para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución.

La adopción de esta medida cautelar de carácter provisional, debe hacerse constar en el Registro para su publicidad a través de un asiento de anotación preventiva de embargo preventivo, para su eficacia frente a terceros. Es el Letrado de la Administración de Justicia quien deberá expedir el oportuno mandamiento al Registro de la Propiedad.

El embargo preventivo se configura así como una medida cautelar previa al embargo propiamente dicho que es cuando, dentro del mismo procedimiento, se decreta la traba, esto es, la afección del bien a las resultas del proceso.

La conversión del embargo cautelar inicial en embargo definitivo se hace constar en el Registro a través de una nueva anotación que tendrá una duración de cuatro años y

---

<sup>40</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 3 de marzo de 1999. BOE núm. 73, viernes 26 de marzo de 1999. FJ: 2

tendrá la preferencia del primer asiento practicado<sup>41</sup>. Bien sea por conversión del embargo preventivo en embargo ejecutivo, bien sea por adoptarse esta medida directamente dentro del procedimiento, si el deudor no paga se decretará el embargo de bienes del deudor en cuantía suficiente para cubrir el importe de las deudas.

El embargo es una afección real en virtud de la cual el bien trabado queda vinculado *erga omnes* al proceso en el que se decreta, y no al crédito que lo motiva, con el fin de facilitar la actuación de la Justicia y la efectividad de la ejecución. Así, atribuye al órgano jurisdiccional poderes inmediatos sobre el bien trabado, que pueden ser ejecutados sin la mediación de su dueño, y restringe las facultades dominicales de éste, siendo sólo posible la enajenación de ese bien respetando el embargo. Para su eficacia es imprescindible que se haga constar en el Registro de la Propiedad mediante un asiento de anotación preventiva.

En cualquier caso, según hemos visto en los artículos 20 Ley Hipotecaria y 140 Reglamento Hipotecario, para que pueda practicarse en el Registro la anotación preventiva del embargo, debe haber sido demandado el titular registral del inmueble. De no ser así, el registrador rechazará la práctica del asiento, quedando la medida prácticamente ineficaz. En esta línea, cabe mencionar la resolución la DGRN de 3 de abril de 2001<sup>42</sup>, donde la DGRN añade que, si se pretende evitar la denegación por cambio de titular, durante la tramitación del procedimiento se puede instar la anotación de la demanda.

---

<sup>41</sup>En la Resolución de 2 de septiembre de 2016 (BOE núm. 233, martes 27 de septiembre de 2016; FJ: 4) la DGRN se plantea cuál es el asiento adecuado, para reflejar en el Registro la conversión de un embargo de preventivo en ejecutivo, si una nota marginal o una nueva anotación. Concluye que procede la nota marginal cuando la modificación del embargo incide únicamente en su cuantía, pero no supone la extensión del embargo preventivo a una nueva obligación. Por el contrario, si de lo que se trata es de reflejar en el Registro el hecho de que el embargo cautelar inicial ha pasado a ser definitivo, el asiento precedente es el de anotación.

<sup>42</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 3 de abril 2001. BOE núm. 135, miércoles 6 de junio de 2001. FJ: 2

## 5. CONCLUSIONES

PRIMERA. - La morosidad en una comunidad de propietarios compromete seriamente el pleno ejercicio de los derechos que corresponden a los titulares de cada piso o local. Para reducir este riesgo, la legislación especial sobre la materia ha evolucionado imponiendo una serie de garantías para el cobro de estas deudas.

De entre las medidas que ha dispuesto la legislación vigente para estimular el cumplimiento, se han estudiado dos: la preferencia de las deudas de las comunidades de propietarios y el establecimiento de la afección del piso o local al pago de las cuotas en caso de transmisión del bien.

SEGUNDA. - El artículo 9.1 e) LPH distingue estos dos supuestos. Su párrafo segundo se refiere a la preferencia o prelación de estos créditos en relación con otros créditos del mismo. El tercer párrafo establece la afección real del piso o local respecto de terceros.

Por un lado, el problema de la preferencia se plantea cuando existen varios acreedores contra el mismo propietario; siendo una preferencia únicamente sobre el piso local y no sobre el resto del patrimonio del deudor. Por otro lado, la afección surge cuando se transmite el piso o local a un tercero que no era titular cuando se generó la deuda.

Ninguno de ambos supuestos ha sido calificado por la doctrina mayoritaria, ni por la jurisprudencia, como un caso de hipoteca legal tácita ni de derecho real.

TERCERA. - La preferencia, en principio, sólo determina una prioridad en el cobro con relación a ese piso o local en cuestión. Preferencia que tiene su cauce adecuado a través del ejercicio de una tercería de mejor derecho con motivo de la ejecución del derecho de cualquier titular de una carga anterior, pero que no sirve para adelantarse en el rango registral. Es decir, otorga derecho a la comunidad de propietarios para obtener el cobro con preferencia a otros créditos en caso de ejecución sobre el piso o local. La preferencia creditual alcanza a las deudas generadas hasta el momento de la presentación de la demanda y los tres años naturales anteriores.

Sin embargo, la DGRN ha admitido que se pueda hacer constar en el Registro de la Propiedad la preferencia del crédito de la Comunidad respecto de otras cargas anteriores (hipotecas y embargos) siempre que se ordene así por resolución judicial firme en procedimiento seguido contra los titulares de estas cargas. De esta manera la ejecución de una carga anterior no purgará el embargo a favor de la comunidad de propietarios



que se haya declarado preferente, aunque sea posterior. Y la ejecución de éste permitirá cancelar la carga anterior, porque su rango se ha visto alterado. Esta postura ha sido muy criticada por un sector doctrinal por entender que ello lo convierte, de hecho, en hipoteca legal tácita.

CUARTA. - Tampoco el efecto de la afección real permite considerarlo como derecho real o hipoteca legal tácita. La afección implica exclusivamente la posibilidad de dirigir una acción de reclamación de cantidad contra el nuevo titular, que no lo era cuando se generó la deuda. Es decir, la afección real legitima a la Comunidad de Propietarios para exigir la deuda impagada, dentro de los límites temporales marcados por la ley, al nuevo adquirente. Esta derivación de responsabilidad no priva de la suya al anterior propietario y, en caso, de que el nuevo titular llegue a pagar podrá repetir contra el deudor principal.

La responsabilidad por la afección real se limita a las deudas generadas hasta la fecha de la adquisición y de las tres anualidades anteriores. La responsabilidad del nuevo adquirente está limitada al valor del piso o local, no comprende los intereses de demora que pudiera haber generado la deuda del deudor principal que sólo serán exigibles a éste, y, en caso de pagar, tendrá acción de repetición.

QUINTA. - La cuestión de si las deudas de la comunidad de propietarios, a raíz de la transmisión de la responsabilidad al nuevo adquirente, conforman o no obligaciones *propter rem* depende únicamente, como es lógico, de la definición que le dé cada autor a este tipo de obligaciones. En cualquier caso, esta consideración carece de relevancia práctica pues el régimen jurídico del crédito seguirá siendo el mismo.

SEXTA. - El desarrollo de la afección real implica la necesidad de demandar al nuevo titular, junto con el antiguo; obtener una sentencia judicial que fije el importe de la deuda; iniciar el procedimiento de ejecución de este título judicial; establecer embargo sobre el piso o local y solicitar la anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad. La prioridad de este embargo vendrá determinada por la fecha de la anotación preventiva de embargo.

## **6. BIBLIOGRAFÍA**

### **Legislación:**

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Gaceta de Madrid núm. 206, de 25 de julio de 1889. Referencia: BOE A-1889-4763.

Ley de 26 de octubre de 1939 sobre construcción, gravamen y régimen de viviendas de pisos o partes determinadas. BOE núm. 301, de 28 de octubre de 1939, pp. 6034-6036. Referencia: BOE-A-1939-12087.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960. Referencia: BOE-A-1960-10906.

Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. BOE núm. 84, de 8 de abril de 1999, pp. 13104-13112. Referencia: BOE-A-1999-7858.

Ley 2/1988, de 23 de febrero, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. BOE núm. 50, de 27 de febrero de 1988, pp. 6246-6246. Referencia: BOE-A-1988-4823.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. BOE núm. 153, de 27 de junio de 2013. Referencia: BOE-A-2013-6938

Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE núm. 304, de 18 de diciembre de 2018. Referencia: BOE-A-2018-17293.

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2019, pp. 21007-21024. Referencia: BOE-A-2019-3108.

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. BOE núm. 302, de 18 de diciembre 2003. Referencia: BOE-A-2003-23186

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946. Referencia: BOE-A-1946-2453

Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. BOE núm. 164, de 10 de julio de 2003. Referencia: BOE-A-2003-13813

Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. BOE núm. 255, de 24 de octubre de 2015. Referencia: BOE-A-2015-11430.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. BOE núm. 7, de 08 de enero de 2000. Referencia: BOE-A-2000-323

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. BOE núm. 106, de 16 de abril de 1947. Referencia: BOE-A-1947-3843

**Jurisprudencia:**

***Tribunal Supremo, Sala de lo Civil***

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) núm. 379/2014 de 15 de julio de 2014. ROJ: STS 3169/2014.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) núm. 211/2015 de 22 de abril de 2015. ROJ: 1536/2015.

***Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo***

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2) núm. 932/2018, de 5 de junio de 2018. ROJ: STS 2394/2018.

***Audiencia Provincial de Málaga***

Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 4) núm. 113/2018 de 19 de febrero de 2018. ROJ: SAP MA 198/2018.

***Dirección General de los Registrados y del Notariado***

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 9 de febrero de 1987. BOE núm. 42, miércoles 18 de febrero de 1987

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 15 de enero de 1997. BOE núm. 55, miércoles 5 de marzo de 1997.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 3 de abril de 1998. BOE núm. 107, martes 5 de mayo de 1998.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 3 de marzo de 1999. BOE núm. 73, viernes 26 de marzo de 1999.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 26 de febrero de 1999. BOE núm. 76, martes 30 de marzo de 1999.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 4 enero 2000. BOE núm. 40, miércoles 16 de febrero de 2000.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 3 de abril 2001. BOE núm. 135, miércoles 6 de junio de 2001

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 22 de enero de 2013. BOE núm. 44, miércoles 20 de febrero de 2013.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 23 de junio de 2014. BOE núm. 183, martes 29 de julio de 2014.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 23 de noviembre de 2016 (1ª). BOE núm. 302, jueves 15 de diciembre de 2016.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 2 de septiembre de 2016. BOE núm. 233, martes 27 de septiembre de 2016.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 12 de abril de 2018. BOE núm. 100, miércoles 25 de abril de 2018.

### **Obras Doctrinales:**

DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos de derecho civil patrimonial. Volumen II. Las relaciones obligatorias*. 6ª edición. Civitas, Cizur Menor (Navarra), 2008.

GARCÍA GARCÍA, J.M., *La propiedad horizontal. En la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*. 1ª edición. Civitas, Cizur Menor (Navarra), 2017.

PAU PEDRÓN, A. *Elementos de Derecho Hipotecario*. Publicaciones de la Universidad Pontificia Comillas. Colección Jurídica nº 25. Madrid, 2003.

PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, M. *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. Centro de Estudios Registrales. 3ª edición. Madrid, 1999.

RIVAS TORRALBA, R., *Tomo I. Anotaciones de embargo*. Fundación Registral. Madrid, 2006.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, F., *Propiedad horizontal. Gastos generales. Preferencia de créditos y afectación del piso o local. Repercusión registral*. Cuadernos de Derecho Registral, Madrid, 2012.

ZURRILLA CARIÑANA, M. A. “Comentario al artículo 9 de la LHP” en BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R (coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Editorial Aranzadi. 5ª edición. Cizur Menor (Navarra), 2014, pp. 273-352.