

los distintos bienes que integran la herencia. No tienen ciertamente acción real sobre cada uno de los bienes concretos de la herencia repudiada por el transmisor en el libre ejercicio de una facultad que es personalísima suya, ni, tampoco, sobre todos ellos en su conjunto en cuanto objeto de un derecho hereditario que por sí sea enajenable y embargable. Pero los legitimarios podrían, como titulares de un crédito (su propio derecho legitimario) —que lo es frente a la herencia aceptada por el transmisor y frente al transmisor mismo— ejercitar el derecho que a los acreedores, en general, confiere el artículo 1.001 del Código Civil cuando el llamado repudia una herencia en perjuicio de sus propios acreedores.

8. Mas, en todo caso, si consta la repudiación de la primera herencia, nada podrá oponer el Registrador al funcionamiento respecto de ella, del derecho de acrecer, pues, aunque, de las dos tesis enunciadas en relación con la cuestión de la legítima, se siguiera la segunda, habría de llegarse a la misma solución y tampoco habría obstáculo para la inscripción solicitada, al igual que ocurriría cuando el que repudia la herencia tenga acreedores en tanto no conste que, en efecto, usaron de la facultad prevista en el artículo 1.001 del Código Civil en términos que inutilicen o mengüen el derecho de acrecer.

9. Por último, no cabe alegar el artículo 266-2.º de la Compilación, como un argumento en favor de la operatividad de la cláusula de sustitución vulgar respecto de la masa patrimonial de la primera herencia, ya que el contenido de tal artículo se limita a establecer un derecho de acrecer en favor de los herederos por derecho de transmisión (en nuestro caso hubiera sido en todo caso la viuda) o por sustitución vulgar (que aquí no ha tenido lugar), fideicomiso o compra de herencia, si se dan las condiciones que el mencionado precepto legal establece.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 23 de junio de 1986.—El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona.

19010 *RESOLUCION de 26 de junio de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alfredo Horas Casanova en nombre y representación de doña María Nieves Rodríguez Hernández y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas a mantener subsistente una anotación preventiva de suspensión.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Alfredo Horas Casanova en nombre y representación de doña María Nieves Rodríguez Hernández y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas a mantener subsistente una anotación preventiva de suspensión.

HECHOS

I

Con fecha 26 de julio y 9 de agosto de 1983, doña María Nieves Rodríguez Hernández y otros formularon demanda ante la Magistratura de Trabajo de Las Palmas, en reclamación por despido, contra don Octavio Rodríguez Rejano y doña Mercedes Muñoz Saro. Por providencia de 13 de diciembre de 1983, dictada por esa Magistratura, se ordenó el embargo de una finca urbana (hotel con jardín) situada en Santa Cruz de Tenerife, teniendo entrada dicho mandamiento en el Registro el día 19 del mismo mes y año, que fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la anotación dispuesta en el presente mandamiento por observarse los defectos subsanables de omitirse las circunstancias personales de los demandantes y demandados, así como la cuantía por la que se decreta el embargo, tomándose en lugar, por término legal de sesenta días hábiles, anotación de suspensión al folio 81 vuelto del libro 633 de este Ayuntamiento, finca número 5.456, anotación letra F).—Santa Cruz de Tenerife, 16 de enero de 1984.—El Registrador.—Firma ilegible.» Dicho mandamiento con la certificación de cargas quedó a disposición del presentante.

En escritura pública autorizada el día 23 de diciembre de 1983 por el Notario don Marcos Guimerá Peraza, doña Mercedes Muñoz Saro, propietaria del inmueble embargado, lo vende a la Comunidad Autónoma de Canarias. Dicha escritura se presenta en el Registro de la Propiedad el día 28 del mismo mes y año, y retirada por la presentante para liquidar el impuesto y presentarla en el

Ayuntamiento, a efectos del arbitrio de plusvalía, se reintegró al Registro el día 26 de marzo de 1984, y, por haber caducado el primitivo asiento de presentación, vuelve a presentarse de nuevo y se procede a su inscripción el día 29 siguiente.

Por su parte, la Magistratura de Trabajo, el día 6 de febrero de 1984 dictó sentencia declarando nulo el despido de los actores y condenando solidariamente a los demandados a la readmisión de los mismos y al abono de los salarios de tramitación; pero, al plantear los actores incidente de no readmisión, se dictó auto de 17 de abril del mismo año, declarando resueltos los contratos de trabajo y condenando a los demandados a abonar solidariamente a los actores las cantidades que para cada uno se fija. Por providencia de 15 de junio de 1984 se acuerda la ejecución por un importe de 15.779.860 pesetas de principal, más 1.000.000 de pesetas para costas, y se eleva a definitivo el embargo preventivo ya acordado anteriormente, remitiéndose mandamiento a tal fin al Registro de la Propiedad. Dicho mandamiento fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «No practicado lo ordenado en el precedente mandamiento, porque la conversión en definitiva de la anotación practicada de suspensión no procede, por haber ésta caducado y estar cancelada, y tampoco procede la práctica de nueva anotación, por figurar la finca inscrita a nombre de la "Comunidad Autónoma de Canarias", según escritura de compra de 23 de diciembre de 1983, ante el Notario de esta capital don Marcos Guimerá Peraza, de la que originó la inscripción 16 de la finca 5.476 al folio 82 del libro 633, practicada con fecha 29 de marzo del año en curso.—Santa Cruz de Tenerife, 10 de julio de 1984.—El Registrador n.º 1.—Hortensio Saavedra Queimadelos.»

Por providencia de 25 de septiembre de 1984, y a instancia de los actores, la Magistratura de Trabajo dirige oficio al Registro de la Propiedad, interesando le sea devuelto el mandamiento de embargo preventivo de fecha 13 de diciembre de 1983; lo que se cumplimenta por el Registrador en escrito de 5 de octubre siguiente, remitiendo el mandamiento referido con la nota de suspensión puesta a su pie. Y, a solicitud de los actores, dicha Magistratura, con fecha 10 de junio de 1985, dicta auto declarando la plena vigencia de la anotación preventiva de embargo sobre la finca urbana repetidamente indicada.

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad, fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «No procede mantener la subsistencia de la anotación preventiva de suspensión letra F) de la finca número 5.456 de esta capital, como se interesa en el precedente mandamiento, porque, al transcurrir los sesenta días hábiles de su vigencia, fue cancelada por caducidad; figurando ahora inscrita dicha finca a nombre de tercero.—Santa Cruz de Tenerife, 25 de septiembre de 1985.—El Registrador.—Hortensio Saavedra Queimadelos.»

II

Don Alfredo Horas Casanova, en nombre y representación de doña María Nieves Rodríguez Hernández y otros, interpone recurso gubernativo contra la anterior calificación y, tras hacer una manifestación de los hechos antes relatados, alega: Que el mandamiento de la Magistratura de Trabajo de 10 de junio de 1985 declara la plena vigencia de la anotación preventiva de embargo acordada por providencia de 13 de diciembre de 1983 y la nota de calificación entiende que no procede lo ordenado, por haber sido cancelado por caducidad el embargo preventivo y figurar la finca actualmente a nombre de terceros. Ninguna de estas razones puede admitirse, dado lo dispuesto en el artículo 83, 1.º de la Ley Hipotecaria, ya que, para que pueda cancelarse una anotación se necesita providencia ejecutoria, y tal proveído no ha sido dictado nunca por la Magistratura de Trabajo, y el hecho de que figure la finca inscrita a nombre de otra persona no afecta a una anotación hecha con anterioridad a la compraventa del bien embargado, bien que puede ser enajenado (artículo 71 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de los derechos de la persona que haya realizado un embargo. No cabe alegar caducidad de la anotación, y, por otra parte, el Registrador de la Propiedad no notificó la existencia de los defectos subsanables y, por tanto, no dio oportunidad a los interesados de realizar las subsanaciones de los defectos que se observaron, ya que la calificación nunca fue puesta en conocimiento ni del presentante ni de la Magistratura de Trabajo, ni aparece diligencia de la entrega una vez calificado como exige el artículo 105, párrafo 1.º, «in fins» del Reglamento Hipotecario. Esto sin contar que los defectos subsanables observados eran de fácil corrección y se ha incumplido además lo dispuesto en el artículo 485, c), del Reglamento Hipotecario, ya que, al existir dos titulares en el Registro de Santa Cruz de Tenerife, debieron declarar ambos la existencia de tal defecto. En resumen, es contrario derecho la denegación de la plena vigencia de la anotación preventiva de embargo acordada por la Magistratura de Trabajo y, asimismo, el no poner en conocimiento de los interesados la suspensión de tal anotación preventiva.

III

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que, al calificar el mandamiento de 13 de diciembre de 1983, apreció la existencia de los dos defectos ya señalados y, en consecuencia, el día 16 de enero de 1984, una vez que había sido reintegrado dicho mandamiento al Registro, tras la liquidación del impuesto, suspendió la anotación preventiva de embargo ordenada y, en su lugar, tomó anotación preventiva de suspensión por plazo de sesenta días hábiles. Ese mismo día se puso nota de calificación al pie del mandamiento y al margen del asiento de presentación, y, aunque esta nota no es objeto de recurso, ni podría serlo por haber transcurrido el plazo de su interposición, al ser la base en que apoya el recurrente su argumentación, resulta obligado hacer algunas puntualizaciones, entre ellas, y en primer lugar y en virtud del convenio de despacho de documentos existente entre los dos titulares del entonces Registro único de Santa Cruz de Tenerife, debidamente comunicado a la Dirección General de los Registros y del Notariado, el Registrador informante se encargaba de los asuntos relativos al Registro de la Propiedad y su cotitular a los del Mercantil, y por eso la calificación y consiguiente nota la hace quien suscribe. A pesar de ello, tanto en este caso como en los demás, la calificación era consultada con el cotitular. Así lo exige el artículo 485 del Reglamento Hipotecario, pero no establece que ello se haga constar expresamente en la nota puesta en el título. Tampoco se ha incumplido el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, ya que la precaución que se establece puede o no adoptarla el Registrador, y en la práctica sus efectos se suplen por la recogida del recibo que se entrega en el momento de la presentación. Además, en este caso, no podría haber exigido el cumplimiento aunque hubiera querido, ya que el presentante del mandamiento nunca llegó a retirar el título calificado. Tal calificación resulta ajustada a derecho, de acuerdo con lo indicado en el artículo 166, párrafo 3.º, del Reglamento Hipotecario, así como en el 72, 2, de la Ley Hipotecaria. El argumento del recurrente se basa en que los defectos de este mandamiento no pueden subsanarse porque el registrador no se los notificó ni al presentante ni a los interesados, ni a la Magistratura de Trabajo. No existe un solo precepto en la legislación hipotecaria que obligue al Registrador a ello más que verbalmente o por escrito al presentante o interesado en el propio Registro. Es el presentante el que, como mandatario de los interesados, debe hacer el seguimiento del documento, interesándose por él personalmente en el Registro, dentro de los plazos legales de despacho, no estando obligado el Registrador a hacer ninguna gestión de busca, llamada, recordatorio o notificación a los mismos, con la única excepción del muy específico caso de la certificación continuada del artículo 354 del Reglamento Hipotecario. De ahí que el artículo 249 de la Ley, entre los requisitos del asiento de presentación, no incluye el domicilio del presentante y en confirmación a lo expuesto puede acreditarse el contenido de la Resolución de 17 de mayo de 1985. En cuanto a la falta de notificación a la Magistratura de Trabajo, hay que tener en cuenta que el artículo 133 del Reglamento Hipotecario establece que, cuando se suspenda o deniegue algún asiento ordenado por la Autoridad judicial, los Registradores conservarán uno de los ejemplares del mandamiento y devolverán el otro por el mismo conducto que lo hubieran recibido, y esto es lo que se hizo, ya que se archiva uno de los ejemplares en el legajo correspondiente y se conserva el otro a disposición del presentante (conducto por el que se había recibido), para que éste lo reintegrara a la Autoridad judicial. Si el mandamiento se hubiere recibido por correo, se hubiera devuelto por el mismo medio inmediatamente después de haberse calificado, tal como se hace siempre, y cuando el 25 de septiembre de 1984 se recibió oficio de la Magistratura interesando fuera devuelto el primitivo mandamiento, ante tal requerimiento expreso se remitió por correo, aunque éste no era el conducto de su recibo.

Por otra parte, presentada en el Registro de la Propiedad el día 28 de diciembre de 1983 una escritura pública de 23 de diciembre del mismo año, por la que se enajenaba el inmueble embargado a la Comunidad Autónoma de Canarias, tras ser retirada para liquidar el impuesto y presentarla en el Ayuntamiento, a efectos del arbitrio de plusvalía, una vez reintegrados al Registro el 26 de marzo de 1984, se procedió a presentarla nuevamente, por haber caducado el primitivo asiento de presentación, y, al no haber ya impedimento alguno (lo que no sucedía en la fecha de la primera presentación de esta escritura, al faltarle el cumplimentar los dos requisitos previos a que antes se ha hecho referencia), se procedió a su inscripción, y, como además estaba caducada la anotación preventiva de suspensión del embargo, por haber transcurrido sesenta días hábiles de su vigencia, sin haberse prorrogado ni subsanado los defectos, se procedió a su cancelación por nota marginal, tal como ordena el artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Este comportamiento resulta obligado por el automatismo que en algunos aspectos tiene el proceso registral una vez iniciado. En efecto, el artículo 83 de la Ley Hipotecaria establece una regla

de carácter general, que tiene sus excepciones en la propia Ley y Reglamento Hipotecario (confróntese el artículo 85 de la Ley y 210 del Reglamento), pero sobre todo en los supuestos de caducidad de la acción, en cuyo caso la caducidad se hace constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble, sin que sea preciso providencia ejecutoria (artículos 86 y 96 de la Ley y 174, 199, 206-13 y 207, entre otros, de su Reglamento), pero es que, además, el artículo 353 antes citado obliga al Registrador a cancelar las anotaciones preventivas caducadas cuando expide una certificación o realiza algún asunto relativo a la finca.

Presentado en el Registro el 16 de junio de 1984 mandamiento de la Magistratura por el que se ordenaba la elevación a definitiva de la anotación de embargo preventivo, establecida en el mandamiento de 13 de diciembre anterior, se calificó que no procedía, por estar caducada, ni tampoco practicar una nueva, al estar la finca transmitida a nombre de tercero, y esta nota de calificación tampoco fue objeto de recurso. Por último, se presentó el 4 de septiembre de 1985 el mandamiento de 10 de julio del mismo año que ha motivado la nota recurrida en la que se reitera lo indicado ya anteriormente de no poderse hacer constar la vigencia del embargo, por estar ya caducada la anotación e inscrita la finca a nombre de otra persona, y a este mandamiento calificado acompaña el Registrador un escrito explicativo de las incidencias del mismo. En resumen, no es posible hacer constar en el Registro la vigencia de una anotación preventiva de embargo que nunca llegó a practicarse, con independencia de que ese embargo pueda estar vigente en la vida extrarregistral, así como tampoco resucitar una anotación preventiva de suspensión caducada y cancelada mientras no se declare en el procedimiento correspondiente la nulidad de la cancelación, y todo ello basando únicamente la calificación en el título presentado, en los asientos del Registro y sin prejuzgar la prioridad material entre embargo y compraventa y si el adquirente tuvo o no conocimiento del embargo laboral o de la diligencia o negligencia de los respectivos interesados en uno u otro documento cuestionado, por escapar de las facultades de calificación del Registrador.

IV

El Presidente de la Audiencia, en 2 de abril de 1986, dictó auto en el que declaraba: 1.º, No conforme a Derecho la cancelación de la anotación de suspensión efectuada por el Registrador, revocando en esta parte la nota de calificación, y 2.º, Que la inscripción del dominio de la finca a favor de la Comunidad Autónoma de Canarias hace imposible la anotación del embargo solicitado, confirmando en este punto la nota de calificación.

Los fundamentos jurídicos en que se basa dicho auto son los siguientes: La falta de notificación de la calificación recaída en el mandamiento de 13 de diciembre de 1983. Esta cuestión enlaza con el problema de la naturaleza de la función registral sobre la que se han definido principalmente tres posturas diversas: a) El Registro es una jurisdicción propia, el Registrador un sujeto en funciones judiciales y la Ley Hipotecaria una Carta Magna de los derechos privados inmobiliarios; b) el Registro es función «sui generis» análoga a la jurisdicción voluntaria, que es la postura clásica; c) el Registro es una función administrativa, de suerte que la inscripción es un acto administrativo y la Ley de Procedimiento Administrativo es supletoria del ordenamiento registral. La mayoría de la doctrina se mueve dentro de la postura clásica que cuenta a su favor con el sólido apoyo de que las resoluciones de la Dirección General de los Registros no son recurribles en la esfera contenciosa (véase Real Orden de 20 de mayo de 1878 y la sentencia de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1954). Pero esta autonomía de la función registral no puede significar desconexión con el resto del ordenamiento y, en consecuencia, ante la ausencia de normas sobre notificación en la legislación hipotecaria, habrá de aplicarse la Ley de Procedimiento Administrativo, a fin de que los interesados conozcan el acto registral que les afecte y todas las posibilidades de recurrir contra él. Abona esta interpretación algunos textos hipotecarios, como el artículo 257 de la Ley y los artículos 105, 1.º, 133 y 434 del Reglamento Hipotecario. Aparte el Decreto de 10 de octubre de 1958, que declaró procedimientos administrativos especiales a los regulados en las Leyes y Reglamentos hipotecarios.

El segundo argumento del recurrente ha de ser rechazado, ya que el artículo 83-1 de la Ley Hipotecaria se refiere a la anotación de embargo practicada, pero, como es lógico, no cubre a la suspendida, denegada o cancelada por otros motivos. Y por último, ha de respetarse la barrera que supone el artículo 17 de la Ley que protege al tercer adquirente; por lo que, al haberse inscrito la transmisión del inmueble embargado a favor de la Comunidad Autónoma de Canarias, se ha provocado el cierre del Registro para el mandamiento a que se refiere el recurso.

Termina señalando el auto la infracción del artículo 485 del Reglamento Hipotecario, al no haberse hecho constar en la nota de calificación la expresa conformidad del Registrador cotitular.

V

El recurrente y el Registrador, en sendos escritos, proceden a la apelación del anterior auto presidencial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 5.º del Código Civil; 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1.º, 6.º, 17, 19, 20, 40, 71, 72-2.º, 83-1.º, 85, 86, 96, 249 y 257 de la Ley Hipotecaria; 98 a 111, 133, 166-3.º, 206-13, 353, 427, 429, 434, 435 y 485, c), del Reglamento para su ejecución (en su redacción posterior al Real Decreto de 12 de noviembre de 1982); la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; el Decreto de 10 de octubre de 1958; las sentencias del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1928, 18 de febrero de 1936 y 6 de noviembre de 1954 y las Resoluciones de este Centro de 9 de agosto de 1955, 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968 y 28 de febrero de 1986.

1. En este recurso hay que examinar si puede practicarse en el Registro una anotación de embargo preventivo—declarada vigente por auto de la Magistratura de Trabajo—, cuando de los propios asientos registrales resulta que esta anotación de embargo nunca llegó, por defecto subsanable, a practicarse y si sólo una anotación preventiva de «suspensión», que aparece «cancelada» por caducidad. Y por otra parte la finca aparece inscrita a nombre de tercero.

2. Al estar cancelada la anotación de suspensión practicada, surge un obstáculo insalvable—como con acierto expresa el auto presidencial— derivado del hecho de que al presentarse en el Registro de nuevo el mandamiento que reitera la subsistencia de la anotación de embargo, aparece ahora la finca inscrita a nombre de una tercera persona, dado lo que disponen los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria.

3. Sólo queda por dilucidar si el Magistrado de Trabajo o, en las presentes actuaciones, el Presidente de la Audiencia o la Dirección General pueden declarar no conforme a Derecho un determinado asiento, en este caso el de «cancelación». Y, evidentemente, ello no es posible porque los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los Tribunales (cf. artículo 1.º de la Ley Hipotecaria). A falta del consentimiento de todos los interesados, sólo es posible la rectificación—si procediera— en el correspondiente proceso, el cual está sujeto a las reglas especiales establecidas en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

4. Mas, aunque se estimara que es posible entrar en el examen acerca de si la cancelación de la anotación de suspensión estaba ajustada a Derecho, la respuesta negativa no podía fundarse en el motivo de haberse infringido las normas sobre notificaciones a los interesados, establecidas en la ley de Procedimiento Administrativo, en relación con el acto registral que les afecte y los recursos que procedan. Esta cuestión lleva al examen de la naturaleza de la función registral. E, indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (cf. artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien, formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los Registradores de la Propiedad—aunque como los Jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación—, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre que versa—las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble— son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa [cf. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial 2.º, a), de la Ley de 27 de diciembre de 1956, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 51 y 62 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y sentencias del Tribunal Supremo de las Salas de lo Contencioso- de 18 de febrero de 1936 y 6 de noviembre de 1954]. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial «ordinaria» y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cf. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria).

5. Ya se planteó en este Centro directivo si la actividad registral estaba o no sometida a la ley de Procedimiento Administrativo y si esta Ley era aplicable con carácter supletorio, dado lo dispuesto por el Decreto de 10 de octubre de 1958. Y esta cuestión fue resuelta en sentido negativo por Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968 y 28 de enero de 1986; pues, como ya pusieron de manifiesto las Resoluciones de 23 de marzo de 1961 y 23 de febrero de 1968, la excepción contenida en el número 7 del artículo 1.º del mencionado Decreto, que determina los procedimientos administrativos especiales, a los que no se les aplican los

preceptos contenidos en el título primero, capítulo II, títulos 4.º y 6.º, se refiere exclusivamente a aquellos procedimientos regulados en la legislación hipotecaria cuya materia es de carácter administrativo, como son, entre otros, los establecidos en los artículos 265 y 289 de la Ley Hipotecaria o 563 y 618 de su Reglamento. Es sólo en estos procedimientos donde juega como supletoria la Ley de Procedimiento Administrativo, pero no en los que por su naturaleza y circunstancias se hallan fuera de la competencia de dicho Decreto, por ser materia ajena a las de carácter administrativo.

Nótese que varios de los preceptos aplicables del Reglamento Hipotecario, y en especial el artículo 429—que después consideraremos— han recibido confirmación o nueva redacción con posterioridad al Decreto de 10 de octubre de 1958, por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982—aunque sorprendentemente este Decreto no haya sido tenido en cuenta en estas actuaciones—, y en ella se parte, no de la vigencia supletoria de la Ley de Procedimiento Administrativo, sino de que a la actividad registral—cuando se niega el asiento solicitado o cuando se practica— le es aplicable una normativa especial autónoma de orden civil, la contenida en la legislación hipotecaria.

6. Todo lo cual no quiere decir que los interesados en una calificación registral estén desprovistos de garantías. El presentante o el interesado—pues los pronunciamientos del Registro tienen eficacia «erga omnes» y no sólo entre partes— goza de las garantías procedimentales que implica el sistema de publicidad formal del Registro y el de los rigurosos plazos preclusivos y de caducidad. En particular, el interesado que solicita el asiento debe ser notificado de la calificación desfavorable, pero no tiene el Registrador que ajustarse para ello ni a las formas administrativas ni a las formas judiciales, porque esta notificación está sujeta sólo a los requisitos que impone la legislación hipotecaria y que ofrecen garantías suficientes. Se caracteriza el procedimiento de calificación por la simplicidad formal: La permanente accesibilidad a la información registral y la comunicación oral con el Registrador que facilita la marcha del Registro y la fácil subsanación de muchas faltas. Esta simplicidad formal supone una cierta inmediación continua de los interesados que la legislación facilita a través de la figura del presentante, que es quien, por el interesado (cf. artículo 39 del Reglamento Hipotecario), se hace presente en el Registro. Sus facultades representativas no se agotan en el acto de la presentación de los títulos al Registro, sino que mantiene su carácter y facultades en diversas incidencias ulteriores relacionadas con el asiento de presentación practicado. Entre estas facultades, el presentante tiene, en concreto, la de recibir, en nombre del interesado, la notificación de la calificación si fuera desfavorable al despacho del documento presentado (cf. artículo 429 del Reglamento Hipotecario). Esta notificación no está sujeta a formas especiales y puede hacerse verbalmente o por escrito. Ahora bien, la presencia del notificado en la oficina del Registro es necesaria, puesto que el Registrador puede exigir que el notificado firme la nota de notificación que el Registrador ha de practicar al margen del asiento de presentación (cf. dicho artículo 429 del Reglamento Hipotecario). Esto impone al interesado—y, en su representación, al presentante— la carga de estar alerta a las determinaciones del Registrador; pero esta carga está compensada con la exigencia estricta de que el Registrador haya de adoptar decisiones con obligado reflejo en los libros registrales, precisamente en los cortos plazos que la Ley establece, y que si empiezan a correr es justamente porque provoca su curso la determinación voluntaria del interesado a través del acto mismo de presentación. El artículo 249 de la Ley no exige como requisito del asiento de presentación el domicilio del interesado o del presentante, lo que confirma la doctrina de que la notificación se hace en la misma oficina del Registro y no en su domicilio particular, que, ordinariamente, por tanto, será ignorado por el Registrador.

7. No ha habido vulneración del artículo 257 de la Ley por parte del Registrador, ya que la devolución a la Autoridad judicial del mandamiento calificado con la nota correspondiente ha de ser por el mismo conducto que se recibió—artículo 133 del Reglamento—, y no habiéndolo recibido por correo del Tribunal, sino a través de un presentante, es a este último a quien habría de serle entregado, sin que esta persona compareciera a recibirlo tras el ingreso del título en el Registro.

8. No cabe tampoco aceptar la alegación del recurrente de que la anotación preventiva de embargo sólo podía ser cancelada por providencia ejecutoria—artículo 83 de la Ley—, pues, aparte de que, como indica el auto presidencial, en este caso concreto no había llegado a practicarse la anotación, por lo que es de aplicación tal precepto, es de tener en cuenta, de otra parte, que las anotaciones preventivas también pueden ser canceladas por caducidad—artículos 86 de la misma Ley y 206-13 del Reglamento—, y en este caso la anotación de suspensión por defecto subsanable practicada, una vez transcurrido el plazo de caducidad de sesenta días, se cancela de acuerdo con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario.

9. Por último, es indudable que de la nota puesta en el título no resulta que el Registrador calificante pusiera en conocimiento de

su cotitular la calificación del mandamiento presentado, por lo que se ignora si dió cumplimiento a lo establecido en el artículo 485, c), del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado, con revocación parcial del auto apelado, confirmar íntegramente la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 26 de junio de 1986.-El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Las Palmas.

19011 *RESOLUCIÓN de 27 de junio de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Antonio Colom Ferrá, en nombre y representación de don Sebastián Mas Pons, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad del número 1 de Palma de Mallorca a practicar una anotación de embargo.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Antonio Colom Ferrá, en nombre y representación de don Sebastián Mas Pons, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad del número 1 de Palma de Mallorca a practicar una anotación de embargo;

Resultando que en autos de juicio declarativo de menor cuantía número 904/1981, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Palma de Mallorca, promovido por don Sebastián Mas Pons, representado por el Procurador don Antonio Colom Ferrá, contra la Comunidad de Propietarios «San Cristóbal», domiciliada en calle Ejército Español, números 26 y 30, de El Arenal, se dictó sentencia, que ganó firmeza, condenando a la comunidad demandada a satisfacer al actor la cantidad de 318.479 pesetas e intereses legales desde la fecha de la reclamación; que en providencia de 29 de junio de 1983, para garantizar la cantidad reclamada y 100.000 pesetas más calculadas para costas de la ejecución, se acordó que se tomase anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, sobre todas y cada una de las partes determinadas de finca, expedándose al efecto el oportuno mandamiento;

Resultando que presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de Palma de Mallorca, fue calificado con nota del siguiente tenor: «Denegada la anotación que se interesa en el precedente mandamiento, por cuanto las fincas embargadas figuran inscritas en este Registro a nombre de personas distintas del demandado. Palma, 12 de septiembre de 1983.-El Registrador.-Firma ilegible»;

Resultando que don Antonio Colom Ferrá, en nombre de don Sebastián Mas Pons, interpuso recurso gubernativo y alegó: Que según la tesis que se deduce de la nota para que se produzca el embargo de una parte privativa es preciso que la sentencia estimatoria de la demanda condene individual y nominativamente a cada copropietario, o sea, que la responsabilidad de cada copropietario por débitos de la comunidad precisa una condena individual; que la sentencia de 28 de julio de 1982 de la Audiencia Territorial de Baleares, dictada en los presentes autos, confirma que es suficiente el demandar a la comunidad de propietarios sin necesidad de demandar a todos y cada uno de los distintos propietarios, y que esta reclamación no es individualizada; que de un somero examen del artículo 9, 5, de la Ley de Propiedad Horizontal se deduce que cada copropietario ha de contribuir con sus propios bienes, según la cuota de participación, sin que nada se oponga a que su parte privativa sea embargada y por ende anotada; que la denegación de la anotación, por los motivos que aduce el Registrador, supone una subversión de la fundamentación jurídica de las sentencias de Primera Instancia y apelación dictadas en el presente caso;

Resultando que el Registrador informó: que el recurso se centra en resolver si es posible dar cumplimiento a un mandamiento judicial en el cual se ordena que se anote un embargo dictado contra persona distinta de la que ostenta la titularidad registral; que según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, «para anotar títulos ... deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona ... en cuyo nombre sean otorgados los referidos actos»; y en caso contrario los Registradores denegarán la inscripción solicitada; que eso es lo que ocurre en el presente caso en el que ha sido demandada la Comunidad de Propietarios de «San Cristóbal» y no las personas físicas propietarias; que idéntica regla contiene el artículo 140, 1, del Reglamento Hipotecario; que el defecto, según el artículo 65, de la Ley Hipotecaria, es insubsanable y no procede hacerse anotación preventiva;

Resultando que el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de Palma de Mallorca informó: Que el fundamento de la resolución estriba en la prevalencia de la regla 5.ª, del artículo 9,

de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto sienta la obligación de cada propietario a contribuir, con arreglo a su cuota de participación, respecto a las cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que afecten a la comunidad;

Resultando que el Presidente de la Audiencia dictó auto estimando el recurso, aduciendo que el artículo 9, regla 5.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal afecta el piso o local al pago de las obligaciones de la comunidad que no sean individualizables, cualquiera que fuere su propietario actual; que la sentencia judicial de que dimana el embargo resolvió la legitimación procesal de la comunidad, por lo que no son aplicables los artículos 20 de la Ley, y 140, 1, de su Reglamento, sino el artículo 42 de la Ley en relación con el mencionado artículo 9, regla 5.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal, criterio que parece ser compartido por la Dirección General de los Registros en resoluciones de 20, 21 y 22 de diciembre de 1966, que confirman el carácter no absoluto de la regla 1.ª del artículo 140 del Reglamento Hipotecario;

Resultando que el Registrador se alzó de la decisión presidencial, y alegó que las deudas a que se refiere la regla 5.ª, del artículo 9, de la Ley de Propiedad Horizontal, se podrán hacer efectiva por los medios establecidos en derecho, sobre los bienes de los componentes de la Comunidad, pero ello siempre que la demanda se haya dirigido contra todos y cada uno de los componentes de tal comunidad, y no contra la comunidad, que carece de personalidad jurídica; que de no seguirse esta tesis se darían situaciones anómalas, como aquella en que habiéndose transmitido una vivienda posterior a una deuda, y habiéndose inscrito la misma a favor del nuevo propietario, dicha vivienda podría resultar embargada en virtud de la deuda del titular anterior y por una demanda dirigida contra la comunidad y no contra los titulares registrales de tal vivienda;

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1165 del Código Civil; 9, 5.º, y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal; 20, 38-3.º y 42-3.º de la Ley Hipotecaria; 100, 140-1.ª y 141 del Reglamento Hipotecario; 919 y siguientes y 1447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las sentencias de 19 de junio de 1965, 6 de junio de 1968, 9 de enero de 1984, y las Resoluciones de este Centro de 18 de marzo de 1972, 1 de septiembre de 1981 y 12 de enero de 1984;

Considerando que cuando por obligaciones contraídas se demanda y condena a una comunidad de Propietarios, se demanda y condena realmente a los propietarios que la constituyen puesto que la Comunidad en sí carece de personalidad jurídica, pero hay que tener en cuenta que la deuda que pueda establecer la sentencia es una deuda que sólo lo es de los propietarios a través de la comunidad y únicamente puede hacerse efectiva sobre ellos de acuerdo con las peculiares normas que sobre gastos y deudas están contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal;

Considerando que conforme a estas normas hay dos modos de hacer efectiva la sentencia de condena dictada contra la comunidad: a) Actuando sobre los bienes comunes (dinero, créditos), que estén a disposición de los órganos colectivos de la comunidad demandada; b) Actuando sobre los bienes privativos de los mismos propietarios al ser obligación de cada propietario contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, tal como establece el artículo 9, regla 5.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal;

Considerando que una vez que ha tenido lugar la condena no surge obstáculo alguno para obtener su ejecución cuando recae sobre los bienes que estén a disposición de los órganos colectivos de la comunidad condenada, y así cabía, sin duda, que el Juez a fin de conseguir la efectividad de dicha condena, ordenara el embargo del dinero metálico común que se encontrara en poder del Administrador, o la retención (cfr. artículo 1.165 del Código Civil), del saldo que en favor de la comunidad exista en las cuentas que ésta tenga abiertas, o la entera retención de lo que a la comunidad debieren como cuota de gastos comunes los copropietarios;

Considerando, en cambio, que no sucede lo mismo cuando se trata de ejecutar una sentencia de condena sobre los pisos o locales con sus anejos inseparables a que la comunidad se refiere, ya que en cuanto bienes privativos de cada propietario no tienen sobre los mismos ningún poder directo los órganos colectivos como en el que este caso ha representado en el juicio a la comunidad que resultó vencida, y por lo mismo, también la obligación de cada copropietario de contribuir a satisfacer la obligación establecida en la sentencia no surge entre él y el acreedor, sino mediadamente a través de la comunidad, y esta obligación de contribuir es una obligación propter rem, es decir, incumbe a quien sea propietario del piso o local cuando tal obligación de contribuir vence según el acuerdo de la Junta determinando el tiempo y forma de su cumplimiento (véase artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal y sentencia de 6 de junio de 1968), si bien al pago de los gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente estará afecto con carácter preferente el piso o local, aunque pase a pertenecer a otra persona de acuerdo con el artículo 9-5.º, de la misma Ley y, en todo caso, siempre quedan a salvo las