

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada condena.

Lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I.

Madrid, 24 de junio de 1986.—P. D., el Subsecretario, Liberto Hierro Sánchez-Pescador.

Ilmo. Sr. Director general de Relaciones con la Administración de Justicia.

**19277** *RESOLUCION de 7 de julio de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Pedro María del Olmo Ardaiz, en representación de doña Elena Díaz Crespo, contra la calificación del señor Registrador de la Propiedad número 1 de San Sebastián, por la que se deniega la anotación preventiva de embargo sobre bienes inmuebles, ordenada por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 2 de San Sebastián.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Pedro María del Olmo Ardaiz, en representación de doña Elena Díaz Crespo, contra la calificación del señor Registrador de la Propiedad número 1 de San Sebastián por la que se deniega la anotación preventiva de embargo sobre bienes inmuebles, ordenada por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 2 de San Sebastián;

Resultando que doña Elena Díaz Crespo interpuso con fecha 8 de mayo de 1980, ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de San Sebastián, demanda de juicio de mayor cuantía, contra las Comunidades de Propietarios de las Casas 4-A y 4-B de la avenida de Larratxo de San Sebastián, sobre declaración de derechos y reclamación de indemnizaciones por un importe de 2.070.000 pesetas de principal y 350.000 pesetas de costas; que la demanda versaba sobre el hecho de que la recurrente era propietaria de un local bajo, que había sido habilitado por la misma para negocio de droguería y tras haber sido totalmente habilitado quedó, a las pocas fechas, arruinado por importantes filtraciones de agua, provenientes de una gran terraza que hacía de tejado y techo de la droguería, de tal modo que nunca se pudo utilizar ni tan siquiera abrir la misma; que siendo dicha terraza elemento común del edificio donde se ubicaba la droguería, se pedía en la demanda el correcto mantenimiento de la terraza, con el fin de que cesaran las filtraciones; que el Juzgado de Primera Instancia número 2 de San Sebastián dictó sentencia de fecha 9 de mayo de 1981, por la que condenaba a las Comunidades de Propietarios demandadas a reparar la terraza en cuestión y a indemnizar a la recurrente por el lucro cesante; que ante la citada sentencia, las Comunidades demandadas interpusieron recurso de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, dictando esta sentencia de fecha 23 de junio de 1982, por la que modificando únicamente el monto de la indemnización, mantenía en el resto la sentencia de primer grado; que la sentencia de la Audiencia devino firme por no haber sido recurrida en casación; que al no cumplir las Comunidades demandadas con la sentencia, la recurrente instó la ejecución de la misma con fecha 29 de septiembre de 1983, únicamente en cuanto a la condena a pagar determinada indemnización; que en trámite de ejecución la recurrente instó, y el Juzgado se lo concedió, el embargo de los locales comerciales y sótanos determinadamente, especificando su superficie y datos registrales, y pertenecientes a los edificios cuyas comunidades fueron demandadas; y que, conforme también con lo que le autoriza la Ley, la recurrente instó, y le fue concedido por el Juzgado, anotación preventiva de dichos embargos en el Registro de la Propiedad número 1 de San Sebastián;

Resultando que presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad, para su anotación, fue denegada la misma, con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la anotación que ordena el precedente mandamiento, por carecer la Comunidad de Propietarios de personalidad jurídica; conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y Resoluciones de 5 de mayo de 1970, 15 de junio de 1973 y 1 de septiembre de 1981. Por lo tanto no puede ostentar titularidad dominical inscrita y en consecuencia los bienes sobre los que se ordena el embargo no figuran inscritos a su favor. Y siendo insubsanable dicho defecto, no procede la anotación ordenada.—San Sebastián, 13 de junio de 1984.—El Registrador 1, firma ilegible.»

Resultando que don Pedro María del Olmo Ardaiz, en representación de doña Elena Díaz Crespo, interpuso recurso gubernativo contra la negativa del Registrador a practicar la anotación preventiva de embargo sobre determinados bienes inmuebles, ordenada por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 2 de

San Sebastián, y alegó: Que aun admitiendo que las Comunidades de Propietarios carecen de personalidad jurídica, tal principio es irrelevante a los efectos del mandamiento de anotación, y es irrelevante por dos motivos ya que el mandamiento en cuestión no ordena anotación sobre bien alguno perteneciente a las Comunidades demandadas, sino sobre bienes de propietarios determinados, incluso identificados expresamente, todos los cuales sí tienen personalidad jurídica y ostentan, por consiguiente, titularidad dominical inscrita; y por otra parte el segundo motivo es que la misma Ley de Propiedad Horizontal resuelve con claridad, el tema de la falta de personalidad en su artículo 12 al señalar que «los propietarios elegirán de entre ellos un Presidente, que representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten», comprendiendo esta representación no sólo los actos judiciales, sino cualquier otro «asunto» distinto a los mismos; que tal punto de vista sobre el carácter de la «representación» del Presidente de la Comunidad, ha sido suficientemente matizado por la Jurisprudencia, especialmente en la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de enero de 1984, que en su tercer considerando expone la tesis de que la voluntad del Presidente sustituye la auténtica voluntad social o común, viniendo a ser un instrumento físico a través del cual actúa la pluralidad de titulares y situándose en una zona intermedia entre la representación orgánica y la puramente voluntaria; que está claro que la carencia de personalidad jurídica en la Comunidad queda obviada por la representación ostentada por el Presidente concedida por imperativo legal; que de lo que trata, en el fondo, la nota denegatoria ahora recurrida es de restar legitimidad pasiva a las Comunidades para ser sujetos de derechos y obligaciones, cuando dicha legitimación pasiva está sobradamente reconocida en el procedimiento judicial, en el que comparecieron los dos Presidentes de las Comunidades demandadas, por lo que a partir de ese momento, se entiende que han comparecido en autos todos y cada uno de los comuneros, representados por el Presidente y de ahí que la condena final del pleito afecte también a todos y cada uno de los comuneros, y por consiguiente sea correcta la petición de embargo sobre bienes privativos de los comuneros, en particular si no se cumple la sentencia condenatoria; que cualquier otra forma de ver el caso llevaría al absurdo, porque en un pleito contra Comunidades de Propietarios el no cumplimiento de sentencias condenatorias quedaría impune, o bien porque los bienes comunarios son inembargables o bien al prosperar los motivos de la nota denegatoria recurrida no habría forma de acceder al Registro de la Propiedad al pretender ejecutar bienes inmuebles; que en cuanto a lo que asevera la nota denegatoria recurrida de que «los bienes sobre los que se ordena el embargo no figuran inscritos a favor de las Comunidades demandadas» no guarda relación con el mandamiento judicial en sí, porque lo que se ordena es la anotación sobre bienes, no de la Comunidad, sino de determinados comuneros, bienes que sí están inscritos a favor de tales comuneros; y que una última consideración jurídica cabe formular sobre la susceptibilidad de poder ser embargados los bienes privativos, puesto que el párrafo segundo del artículo 396 del Código Civil, «a sensu contrario», admite la embargabilidad de «las partes en copropiedad» siempre que lo sean «juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable», siendo, así, lo lógico para poder dar cumplimiento a dicho precepto legal, embargar una parte privativa junto con su cuota de participación en los elementos comunes, y en el presente caso esta parte lo ha comprendido así al pedir que sean embargada la «totalidad» de los bienes que específicamente identifica el mandamiento judicial de anotación cuya denegación ahora se recurre;

Resultando que el señor Registrador informó: 1.º) Que conforme el artículo 99 del Reglamento Hipotecario en aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, «es preciso por parte del Registrador» se proceda a «calificar los documentos» que tengan acceso al Registro, en orden a los obstáculos que puedan surgir del propio Registro; 2.º) que en el presente caso estamos en presencia de una anotación de embargo, ordenada en trámites de ejecución de sentencia, de las previstas en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria apartado 3.º; 3.º) que cualquiera que sea la consideración que merezca la Comunidad de Propietarios, en régimen de Propiedad Horizontal, es lo cierto, que conforme trataba de ponerse de relieve en la primera parte de la nota de calificación, carece de personalidad jurídica, al menos al efecto que pueda tener bienes inscritos a su favor en un Registro de Propiedad, conforme con ello, los bienes sobre los cuales se ordena el embargo no están inscritos a nombre de la Comunidad de Propietarios; 4.º) que conforme se desprende de los artículos 12 y 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, el Presidente de la Comunidad de Propietarios, representa a ésta como organización social, pero no ostenta la representación de las diferentes titularidades de los propietarios sobre sus concretas propiedades; 5.º) que conforme a los artículos 9.º, párrafo 5.º y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, los propietarios responden frente a la Comunidad siempre en relación con su cuota de participación; pero para que puedan ser embargados bienes inscri-

tos a favor de personas concretas es preciso que los deudores sean demandados, a tenor de lo dispuesto en los artículos 921 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 20, párrafo 1 y artículo 38, párrafo 3 de la Ley Hipotecaria, 140 del Reglamento Hipotecario y concretamente y en el presente caso de ejecución de la anotación prevista en el párrafo 3.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria; el artículo 141 del Reglamento Hipotecario como ponen de relieve entre otras Resoluciones de la Dirección General de fecha 20 de diciembre de 1966, 30 de junio de 1967 y 18 de marzo de 1972;

Resultando que el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de San Sebastián emitió informe expresando: «Somos conscientes del vacío legal, que provoca un sinnúmero de injusticias en la materia que ahora nos ocupa, máxime ante la actitud indolente, cuando no claramente obstaculizadora de muchos copropietarios demandados, y si bien hemos de admitir las precisiones del señor Registrador en orden a la carencia de personalidad jurídica de las Comunidades de Propietarios, no estimamos descabellado el razonamiento del recurrente a la hora de hacer hincapié que son los copropietarios los que comparecen y litigan en el pleito si bien a través de la persona de su Presidente, por lo que con la simple constatación de que determinada persona pertenece a la Comunidad que en su día pleiteó y perdió el litigio, cabría aceptar cualquier medida contra sus bienes.—No ya tan importante como la resolución del presente recurso sería el que se apuntase por V. E. posibles soluciones al objeto de dar salida a todas las situaciones, cada vez más numerosas, que se nos plantean, para evitar no solamente enojosos procedimientos como el actual, sino desconfinanzas con Organismos que como el Registro cooperan de forma tan eficaz en la Administración de Justicia»;

Resultando que el Presidente de la Audiencia tras apuntar diversas vías o caminos, por los que podría intentar resolverse la cuestión planteada, confirmó la nota del Registrador, en cuanto que resulta inadmisibles las peticiones de unas anotaciones preventivas que sólo se dirigen contra unos muy determinados locales, obligando a sus respectivos titulares a soportar la totalidad de una posible ejecución de sentencia que sin embargo incluye a todos ellos en proporción a sus cuotas, pues tampoco existe solidaridad, ni menos aún, exclusividad de responsabilidades, y por último condeno en costas a la parte recurrente.

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1165 del Código Civil; artículo 9.º, párrafo 5.º, y artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal; artículo 20, artículo 38, párrafo 3.º, y artículo 42, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria; artículo 100, artículo 140, párrafo 1.º, y artículo 141 del Reglamento Hipotecario; artículo 919 y siguientes y artículo 1.447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las sentencias de 19 de junio de 1965, 6 de junio de 1968 y 9 de enero de 1984; y las Resoluciones de este centro de 18 de marzo de 1972, 1 de septiembre de 1981, 12 de enero de 1984 y 27 y 30 de junio de 1986;

Considerando que en este recurso se plantea una cuestión que en principio es coincidente con las resueltas en las Resoluciones de 27 y 30 de junio de 1986, si bien presenta además la circunstancia de que en trámite de ejecución de sentencia la demandante instó, y el Juzgado se lo concedió, el embargo no de todos los pisos y locales correspondientes a la Comunidad de propietarios demandada, sino que se concretó dicho embargo solamente sobre los locales comerciales;

Considerando que tal como declararon las mencionadas Resoluciones y en un resumen de su contenido, que cuando se condena a una comunidad de propietarios por obligaciones que ha contraído, al carecer ésta de personalidad jurídica, hay dos modos de hacer efectiva la condena: a) Actuando sobre los bienes comunes (dinero, créditos) que estén a disposición de los Organismos colectivos de la Comunidad demandada, en cuyo caso no surge obstáculo alguno para obtener su ejecución; b) Actuando sobre los bienes privativos de los mismos propietarios (dada su obligación de contribuir a los gastos, artículo 9-5.º de la Ley), en donde ya no sucede lo mismo, ya que los Organismos colectivos no tienen ningún poder directo sobre ellos, dado que la obligación de cada propietario surgida de la Sentencia no surge entre él y el acreedor, sino mediatamente a través de la Comunidad, y es una obligación «propter rem»;

Considerando por tanto, que cuando la Comunidad incurre en responsabilidad se necesita todavía un acuerdo de la Junta de Propietarios, debidamente convocada, por el que se determine el tiempo y forma de la contribución de cada uno, y no cabe proceder judicialmente frente al propietario que no cumpla hasta que hayan transcurrido quince días desde que fehacientemente sea requerido de pago, según establece el mencionado artículo 20 de la Ley, y si bien es cierto que la actuación de la Junta puede ser suplida judicialmente, ello ha de ser sin merma de las garantías de los propietarios que debían ser personalmente convocados y requeridos, garantías que ahora se concretan en que en las actuaciones judiciales procedentes, el propietario cuyos bienes se persiguen, ha de ser llamado como parte personalmente, y no a través de los

Organismos colectivos, y por eso es correcta, conforme a los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, la denegación de la anotación de embargo si de los títulos presentados no resulta que el titular registral fuera parte, con carácter personal y directo, en las actuaciones judiciales que dieron lugar al embargo de sus bienes privativos;

Considerando que con mayor razón procede esta denegación cuando además el embargo se constituye, como sucede en este caso, en garantía no de la obligación que personalmente pueda exigirse al titular registral, sino de la deuda total de la Comunidad, a la que por lo dicho, no está cada propietario de manera directa, personalmente obligado.

Esta Dirección general ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

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

Madrid, 7 de julio de 1986.—El Director general, Gregorio García Ancós.

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

## MINISTERIO DE DEFENSA

**19278** REAL DECRETO 1479/1986, de 16 de julio, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al señor Presidente de la «Empresa Nacional de Autocamiones» (ENASA), don Federico Sotomayor Gippini.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el señor Presidente de la «Empresa Nacional de Autocamiones» (ENASA), don Federico Sotomayor Gippini,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 16 de julio de 1986.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,  
NARCISO SERRA SERRA

**19279** ORDEN 713/38527/1986, de 26 de junio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 21 de febrero de 1986, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don José Mateos Recio.

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Quinta de la Audiencia Nacional entre partes, de una, como demandante, don José Mateos Recio, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra sentencia dictada en 14 de enero de 1985, se ha dictado sentencia con fecha 21 de febrero de 1986, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos desestimar y desestimamos íntegramente el presente recurso de apelación, promovido por don José Mateos Recio, contra la sentencia dictada, con fecha 14 de enero de 1985, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de la Audiencia Nacional, en cuya virtud fue desestimado el recurso contencioso-administrativo del Ministerio de Defensa de 20 de octubre de 1981, confirmatorio de la Orden del 16 de julio anterior por la que se dispuso que el recurrente pasará a la situación de licencia absoluta el 13 de octubre de 1981, y confirmando en todas sus partes la meritada sentencia, no hacemos pronunciamiento especial sobre las costas.

Así, por nuestra sentencia firme, que se notificará a las partes, con indicación de los recursos que procedan, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa 54/1982, de 16 de marzo, dispongo: que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que se comunica a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 26 de junio de 1986.—P. D., el Director general de Personal, Federico Michavila Pallarés.

Excmos. Sres. Subsecretario y Teniente General Jefe del Mando Superior de Personal del Aire.