

23106 *RESOLUCION de 24 de agosto de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Carlos Hidalgo Martín, en representación de doña Felisa Izquierdo Monedero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Palencia a practicar la anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Carlos Hidalgo Martín, en representación de doña Felisa Izquierdo Monedero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Palencia a practicar la anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

Ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Palencia se siguieron autos de juicio de mayor cuantía número 634/83, promovidos por doña Felisa Izquierdo Monedero, contra la Comunidad de Propietarios del edificio «Don Sancho» en reclamación de 4.933.165 pesetas y en la que con fecha 12 de julio de 1990 se expidió mandamiento a fin de que se anotase preventivamente el embargo trabado sobre las fincas 1 al 29 integrantes del edificio, las cuales se describían sucintamente con indicación de su cuota y de las personas a cuyo nombre figurase, y, en su caso, proporción en la que les pertenece y carácter privativo o ganancial de su adquisición.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de Palencia fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación que se interesa en el precedente mandamiento, porque el dominio de las fincas embargadas aparece inscrito en el Registro a nombre de personas distintas de la Entidad demandada (artículo 20 de la Ley Hipotecaria; artículos 140.1.ª y 141 de su Reglamento; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 y 30 de junio de 1986). Contra este acuerdo pueden interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de cuatro meses, a contar desde hoy, en la forma que regulan los artículos 112 a 131 del Reglamento Hipotecario.—Palencia, 10 de septiembre de 1990.—El Registrador, firmado: Fidel Cobos Santos».

III

Don Carlos Aparicio Alvarez, Procurador de los Tribunales en representación de la demandante doña Felisa Izquierdo Monedero, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación, alegando: 1.º Que con fecha 17 de enero de 1980 y en virtud de documento fechado en la misma ciudad el 17 de septiembre de 1979 varios copropietarios constituyeron la comunidad de carácter privado y civil edificio «Don Sancho», con la finalidad de adquirir unos solares sitos en Palencia, calle Don Sancho, número 5, y plaza Mayor, 11, y la posterior construcción en común de un edificio cuya división horizontal se establecía con asignación a cada actual comunero de los elementos que iban a corresponderle en el mismo una vez terminada la construcción de aquél. 2.º Que de los Estatutos por los que se regía dicha comunidad se deduce que la misma carece de personalidad jurídica, que está abierta a nuevos miembros y que la misma tiene un carácter provisional hasta que cumpla su finalidad y se constituya la Comunidad de Propietarios con arreglo a la normativa vigente en materia de propiedad horizontal. 3.º Que el pleito que motiva este recurso fue iniciado por la esposa de uno de los iniciales copropietarios, quien ante la carencia de recursos y conforme a lo previsto en los Estatutos renunció a la propiedad del elemento que le había sido adjudicado a cambio de que se le devolviera parte de la cantidad aportada. 4.º Que no son de aplicación los principios invocados en su nota por el Registrador, pues por sentencia firme de 4 de febrero de 1985 se condenó a la Comunidad de Propietarios del edificio «Don Sancho» al pago de cierta cantidad y en ejecución de la misma se decretó el embargo de bienes de los copropietarios que integran dicha Comunidad en sus respectivas cuotas de participación según constan en una certificación expedida previamente por el Registrador de la Propiedad de Palencia. 5.º Que el embargo sobre dichos bienes no se hace porque pertenezcan a la Comunidad, sino porque sus propietarios, son responsables de la deuda, como integrantes de la Comunidad demandada según se deduce del artículo 9.5

de la Ley de Propiedad Horizontal, pues se trata de una responsabilidad no susceptible de individualización a cuyo pago tienen que contribuir los comuneros con arreglo a la cuota de participación fijada en el título. 6.º Que si no se admitiese la posibilidad del embargo sobre los bienes de los comuneros por deudas de la Comunidad, al carecer ésta de bienes sobre los que hacer efectiva la responsabilidad del acreedor no podría obtener la satisfacción de su crédito. 7.º Que el citado precepto de la Ley de Propiedad Horizontal permite incluso el embargo aunque se trate de personas distintas del deudor o que el titular actual del bien sea distinto del anterior. 8.º Que la Junta Gestora de la Comunidad del edificio «Don Sancho» apoderada por todos los comuneros fue la que otorgó las escrituras de compraventa de los terrenos y de declaración de obra nueva y división horizontal que se inscribieron en el Registro de la Propiedad, así como los títulos de cada propietario.

IV

El Registrador de la Propiedad número 1 de Palencia mantuvo su nota de calificación e informó: 1.º Que en este recurso se ha de resolver sobre si es posible o no dar cumplimiento a un mandamiento judicial que ordena la anotación de un embargo cuando el mismo fue decretado en un procedimiento seguido contra persona distinta de la que en el Registro aparece como titular del dominio de los bienes embargados, pues la demandada fue la Comunidad de Propietarios «Edificio Don Sancho», a cuyo nombre no figura inscrito en el Registro el dominio de ninguna de las fincas embargadas. 2.º Que en el Registro solamente fue presentado el mandamiento ordenando que se extendiera la anotación y la nota recurrida se extendió únicamente en base a dicho documento y a los antecedentes obrantes en el propio Registro, por ello los documentos aportados en el escrito de recurso ni fueron objeto de calificación ni pueden serlo ahora. 3.º Que la denegación de la anotación se fundamenta en la necesidad legal de aplicar el principio de tracto sucesivo de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 y 141 de su Reglamento. 4.º Que los propietarios de las fincas embargadas no fueron demandados ni, por tanto, condenados en el declarativo cuya sentencia se ejecuta. De anotarse el embargo como la responsabilidad no se distribuye cada finca, quedarían gravadas con una carga igual a la total cantidad que la comunidad está condenada a satisfacer. Ello sería admitir que se trata de una deuda de la que todos los propietarios responden solidariamente y la solidaridad no se presume. Y aun suponiendo que de forma mancomunada y en proporción a sus cuotas fuesen responsables solidarios de la deuda de la Comunidad como tales habrían de haber sido demandados y no consta que ni siquiera hayan sido requeridos de pago. 5.º Que la deuda que motiva la presente ejecución no es de aquellas de las que según el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal responda cada propietario con arreglo a su cuota, pues no se refiere a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, ni de aquellos a los que queda afecto cada piso o local cualquiera que fuere su propietario actual. 6.º Que la ejecución de la sentencia podría hacerse sobre los bienes que estén a disposición de los órganos colectivos de la Comunidad condenada, como serían el dinero efectivo o valores que estuvieran en poder del Administrador o instando la retención del saldo que en favor de la Comunidad exista en cuentas abiertas a su nombre o de lo que a la Comunidad debieran por gastos comunes, devengados o por devengar los distintos propietarios, pero la posible obligación de cada propietario de contribuir a satisfacer la deuda que en este caso resulta de la sentencia no surgiría entre él y el acreedor sino mediadamente a través de la Comunidad, necesitándose un acuerdo de la Junta de Propietarios determinando la cuantía, el tiempo y la forma de contribuir de cada uno y si alguno no satisface su parte dentro de los quince días después de haber sido requerido para ello, se le podrá exigir por vía judicial pero en tal caso sería llamado como parte, y si se llegase al embargo se habrán cumplido los requisitos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Tendría además el acreedor a su alcance la posibilidad del artículo 1.111 del Código Civil. 7.º Que aun si el embargo se anotase, los propietarios podrían interponer la correspondiente tercera que, de prosperar, conduciría a la misma situación que la creada por la no anotación del embargo. 8.º Que aunque la parte recurrente insiste en que el inmueble está inscrito a nombre de la Comunidad, no es así. Se trata de un edificio en régimen de propiedad horizontal en donde los elementos privativos pertenecen en exclusiva a distintos propietarios y los comunes a todos ellos en proporción a sus cuotas, sin que estos últimos puedan ser transmisibles, gravados o embargados sino juntamente con la parte privativa de la que son anejo inseparable.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León acordó estimar el recurso planteado y revocar la nota del Registrador, por entender: 1.º Que aunque a la vista del mandamiento, único documento aportado, la calificación del Registrador resultaría ajustada a Derecho, no obstante lo establecido en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, dada su íntima conexión con las cuestiones debatidas y por razones de economía procesal, deben tenerse en cuenta los demás documentos apuntados en el recurso para resolver el mismo. 2.º Que la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a Jueces y Tribunales impone a los Registradores la obligación de cumplir las resoluciones judiciales, y si bien éstos deben efectuar su función calificadora para evitar que se consagre en el Registro de la Propiedad, las consecuencias de una indefensión procesal no pueden ir más allá y enjuiciar si el fallo ha de ser tachado de ilegal, aunque limite esta tacha a los efectos registrales, pues tal ilegalidad sólo corresponde hacerla valer al titular registral por los trámites procesales oportunos. 3.º Que si bien desde el punto de vista formal, debería confirmarse la nota del Registrador de la Propiedad, desde un punto de vista material y sustantivo debe revocarse la misma y acordarse la anotación solicitada para evitar un enriquecimiento injusto, máxime cuando la Comunidad de Propietarios estuvo representada en el procedimiento por su Presidente.

VI

El Registrador de la Propiedad número 1 de Palencia recurrió ante esta Dirección contra el expresado Auto, solicitando se resolviese el fondo del asunto no obstante haberse dictado aquél fundándose en datos, hechos y circunstancias que no constaban en el documento calificado, por entender que la documentación aportada de haberse presentado con el mandamiento no hubiera determinado una variación de la nota de calificación y reproduciendo las argumentaciones por él hechas en el informe emitido anteriormente en el recurso.

VII

Por esta Dirección General, al amparo del artículo 115 del Reglamento Hipotecario, se solicitó informe del Magistrado-Juez de Primera Instancia número 1 de Palencia, quien lo emitió considerando que, existiendo una sentencia firme, no incumbe al Registrador de la Propiedad calificar si el fallo es o no ajustado a Derecho y que, careciendo la Comunidad de Propietarios de personalidad jurídica propia, de conformidad con el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal es obligación de cada propietario contribuir con arreglo a la cuota de participación a las responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y, por consiguiente, de la condena contra la Comunidad de Propietarios responden sus miembros con la responsabilidad del artículo 1.911 del Código Civil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1.º, 20, 38 de la Ley Hipotecaria; 744, 921, 949, 1.447 y 1.687 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3.º, 9.º y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, 100, 140 y 141 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 27 y 30 de junio de 1986, 13 de febrero de 1992 y 25 de marzo y 17 de febrero de 1993.

1. En 12 de julio de 1990, en las actuaciones de un juicio de mayor cuantía seguido contra determinada Comunidad de Propietarios en régimen de propiedad horizontal, en reclamación de 4.933.165 pesetas, se ordena practicar anotación preventiva del embargo trabado sobre los distintos pisos o locales. Aunque del mandamiento no resulta la específica finalidad (cautelar o de ejecución) del embargo, parece que el mandamiento fue dictado —al menos, así se desprende de las afirmaciones del recurrente y de las fotocopias no auténticas que presenta— en trámites de ejecución de la sentencia por la que se condena a la Comunidad de Propietarios al pago de la referida cantidad, y el Registrador deniega la anotación «por que el dominio de las fincas embargadas aparece en el Registro inscrito a nombre de personas distintas de la Entidad demandada.»

2. La resolución de la cuestión que se plantea en este recurso debe tener en cuenta intereses encontrados. De una parte, parece que cualquier sentencia de condena dictada contra la Comunidad de Propietarios en régimen de propiedad horizontal y en procedimiento en el que esta Comunidad haya estado representada debe poder ser efectiva, como obligación común, sobre los distintos pisos o locales, sin necesidad de que el acreedor de la Comunidad haya entablado su acción de reclamación frente a todos y cada uno de los dueños. De otra, el derecho a la tutela judicial parece exigir que una sentencia dictada en procedimiento que no haya sido seguido personalmente contra el que es titular del «derecho singular y exclusivo

de propiedad» sobre cada apartamento o local no pueda hacerse efectiva directamente en bienes que pertenecen exclusivamente a su esfera privada, y en la que ningún poder de disposición tienen los órganos colectivos que representaron a la Comunidad en el pleito. Ante este conflicto, parece razonable entender que hay, sí, cuestiones decididas por la sentencia dictada contra la Comunidad que no podrán volver a plantearse por cada comunero y que la sentencia, a través de la Comunidad, va a poder hacerse efectiva frente a cada uno de ellos. Pero no puede bastar tal sentencia, sin más, para afectar ya directamente a la esfera patrimonial privativa de cada comunero si éste no ha tenido intervención en las actuaciones judiciales, dado su interés legítimo —y como tal judicialmente tutelado— en cuestiones como las siguientes: 1.º Si la condena a la Comunidad se produjo estando ésta debidamente representada en el procedimiento y si recayó sobre materias (deudas comunes) de la incumbencia de los órganos colectivos. 2.º Si el respectivo comunero era realmente el propietario del piso o local cuando el gasto común se produjo, o si es comunero que debe responder por razón de la afección real que sufre cada piso o local. 3.º Si la cantidad que se pretende hacer efectiva sobre cada piso o local es la que corresponde con arreglo a la cuota de participación respectiva.

3. En la resolución de 13 de febrero de 1992, invocada por el auto apelado, se establece la doctrina de que la obligación general de cumplir con las resoluciones judiciales exige que el Registrador limite su calificación sobre ellas al exclusivo fin de evitar que cualquier titular registral pueda ser afectado en su situación registral si no resulta que en las actuaciones en que ha recaído la resolución judicial tal titular ha tenido la intervención exigida. En el presente caso, del mandamiento de anotación de embargo no resulta que los titulares registrales de los bienes sobre los que el embargo ha de recaer hayan tenido intervención personal y directa, al menos en la fase en que el mandamiento de embargo es dictado. No puede, pues, accederse a la anotación preventiva del embargo, porque según doctrina reiterada de esta Dirección General, el principio de tracto sucesivo exige para inscribir cualquier acto, bien que éste sea otorgado por el titular registral, bien que sea dictado por la autoridad en el correspondiente juicio o expediente en el que haya tenido intervención personal y directa el titular registral (y, en los casos procedentes, el cónyuge).

Así se impide que el titular registral sufra en el Registro las consecuencias de una indefensión procesal.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y confirmar la nota del Registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Madrid, 24 de agosto de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

23107 RESOLUCION de 2 de septiembre de 1993, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo número 847/1993, interpuesto ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada.

Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada se ha interpuesto por don Ramón González González y otros recurso número 847/1993 contra Resolución de 25 de enero de 1993 que desestimó los recursos de alzada interpuestos por los interesados contra Resoluciones del Tribunal número 1 de Madrid de las pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Auxiliares de la Administración de Justicia, turno libre, convocadas por Orden de 30 de agosto de 1991.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 2 de septiembre de 1993.—El Director general, Fernando Escríbano Mora.

23108 RESOLUCION de 2 de septiembre de 1993, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo número 2/1.889/1993, interpuesto ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Sección Segunda).

Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Sección Segunda) se ha interpuesto por doña Josefa Pilar Tello Giner recurso número 2/1.889/1993