

Mitjana Comas y doña María Asunción Navarro Messeguer, contra la denegación presunta de la petición que formularon al Consejo Superior de Protección de Menores en 28 de mayo de 1980, y contra la desestimación del correlativo recurso de alzada de 20 de enero de 1982; habiendo sido parte en autos la Administración demandada, representada por el señor Abogado del Estado, la Sala Segunda de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Madrid ha dictado la sentencia de 13 de julio de 1985, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que desestimando el presente recurso, interpuesto por el Procurador señor Domínguez Maycas, en nombre y representación de doña Dolores Mitjana Comas y doña María Asunción Navarro Messeguer, contra la denegación presunta de la petición que formularon al Consejo Superior de Protección de Menores con fecha 28 de mayo de 1980, y contra la desestimación del correlativo recurso de alzada, resuelto por el Ministerio con fecha 20 de enero de 1982, debemos declarar y declaramos la conformidad de ambas resoluciones con el Ordenamiento Jurídico, absolvemos a la Administración demandada, y todo ello sin costas.»

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 103 y siguientes de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. L. para su conocimiento y efectos.  
Madrid, 7 de julio de 1986.-P. D., el Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

**19160** RESOLUCION de 30 de junio de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Juan García Ontoria, en nombre de «Prefabricados Mallorquines, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Palma de Mallorca, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Juan García Ontoria, en nombre de «Prefabricados Mallorquines, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma ciudad, a practicar una anotación preventiva de embargo.

## HECHOS

### I

El 11 de abril de 1984 «Prefabricados Mallorquines, Sociedad Anónima», interpuso demanda de juicio ejecutivo contra la Comunidad Bahía de Palma, en reclamación de 452.903 pesetas, y requerida de pago y embargo el 28 de junio siguiente recayó sentencia de remate —que no fue apelada por el demandado— el día 3 de julio del mismo año. Instada la vía de apremio se expidió el correspondiente mandamiento judicial, que presentado en el Registro de la Propiedad fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la anotación preventiva de embargo que se ordena en el precedente mandamiento, por el defecto insubsanable de figurar inscrita a favor de terceras personas la finca que es objeto del mismo.

Palma de Mallorca, 20 de septiembre de 1984.—El Registrador.—Firma ilegible.»

### II

El Procurador don Juan García Ontoria, en nombre de la Entidad demandante, interpuso recurso gubernativo y alegó: Que según la tesis del Registrador, para poder embargar cada parte privativa inscrita en el Registro de la Propiedad, es obligado que el procedimiento se haya tramitado contra cada copropietario, lo que conlleva que la sentencia estimatoria condene individualmente a cada uno de ellos. Esta tesis no puede prosperar, ya que la Ley de Propiedad Horizontal establece que la Comunidad de Propietarios tiene plena capacidad jurídica para demandar, y por tanto puede ser demandada, y cita varias sentencias de Audiencias Territoriales en este sentido. Por lo cual hay que concluir que la Comunidad de Propietarios está plenamente legitimada para actuar en calidad de parte demandada y que no es requisito que la sentencia individualice a cada propietario. El artículo 9.º, regla 5.ª, de la mencionada Ley establece la obligación de cada copropietario de contribuir a los gastos generales del inmueble, así como la afectación a dicho pago del piso o local. Y lo mismo lo establece el artículo 396 del Código Civil y reiterada jurisprudencia de las Audiencias Territoriales.

### III

El Magistrado-Juez de Primera Instancia número 1 de Palma de Mallorca informó que la anotación denegada tiene su origen en la sentencia de remate que devino firme al no ser recurrida y la expedición del mandamiento se hizo en virtud de solicitud de la parte actora y fundamenta su expedición en el artículo 118 de la Constitución Española.

### IV

El Registrador de la Propiedad de Palma número 2, en defensa de su nota alegó que no hay ninguna duda de que la Comunidad de Propietarios no es una persona jurídica ni una titularidad solidaria, así como tampoco una comunidad de tipo romano o germánica, ya que es una figura que surge y regula la Ley de Propiedad Horizontal sin definirla, y en que lo principal es la propiedad individual y lo accesorio la comunidad. La Ley de Propiedad Horizontal en ningún momento le atribuye tal personalidad, sino que la provee de un órgano —la Junta de Propietarios—, representándola un Presidente que actúa exclusivamente en los asuntos relativos a la convivencia y usos de los elementos comunes. Para los actos de disposición y gravamen no atribuye al mismo ninguna representación de los propietarios privados. Por eso la Comunidad de Propietarios no puede ser titular registral del dominio pleno de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos. Ello no quiere decir que no pueda ser demandada en juicio, tanto activa como pasivamente, ya que así lo determina el artículo 12 de la Ley, pero ha de versar sobre cuestiones que sean competencia de la Comunidad, lo mismo procesalmente, ya que en ningún momento tiene la representación de los propietarios que la integran sobre los bienes privados de éstos y porque nadie puede ser condenado sin haber sido parte en el procedimiento en el que se le embarguen sus bienes, y regístralmente de acuerdo con los artículos 1.º, 3.º y 38. 1.º, de la Ley, sólo el titular registral está legitimado para el tráfico de los bienes inscritos y la Comunidad de Propietarios Bahía de Palma no es el titular registral del edificio. Por eso el mandamiento de embargo ha de estar dirigido a nombre de personas que aparezcan en el Registro como titulares del bien embargado. En ninguna parte de su articulado la Ley de Propiedad Horizontal autoriza que un tercero pueda hacer efectiva la responsabilidad contraída por la Comunidad de Propietarios sobre los bienes privados de éstos sin citarlos, oídos y ser parte en el procedimiento. El artículo 9.º, 5.º, se limita a señalar el deber de colaboración a los gastos generales, y en toda la cita de sentencias del escrito del recurrente no hay una sola que se refiera directa ni indirectamente al asunto discutido.

### V

El Presidente de la Audiencia, interpretando y razonando el artículo 9.º, regla 5.ª, de la vigente Ley de Propiedad Horizontal en cuanto establece una afectación directa y real de cada piso o local al pago de las obligaciones contraídas por la Comunidad estima el recurso y revocó la nota del Registrador.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1.165 del Código Civil; 9.º, 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 1.447 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, 12 de enero de 1984 y 27 de junio de 1986.

1. Este recurso plantea una cuestión idéntica a la resuelta por este Centro en la resolución de 27 de junio pasado en la que se declaró 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.

2. 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 Organos colectivos de la Comunidad demandada; b) Actuando sobre los bienes privados 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.º, regla 5.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal.

3. 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 Organos 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. art. 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.

4. En cambio, 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 Organos colectivos como el que en 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 mediatamente 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 el 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.º 5.º de la misma Ley, y en todo caso siempre quedan a salvo las repercusiones que por razón del pago puedan proceder entre antiguo y nuevo dueño según el título de transmisión.

5. Por tanto, cuando la Comunidad incurra en responsabilidad se necesita todavía un acuerdo de la Junta de Proprietarios, 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 precedentes el propietario cuyos bienes se persiguen, ha de ser llamado como parte personalmente —y no a través de los Organos 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.

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

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

Madrid, 30 de junio de 1986.—El Director general: Gregorio García Ancós.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**19161** *ORDEN 713/38492/1986, de 12 de junio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 1 de abril de 1986, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Antonio Ramón Carbonell Pérez.*

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Antonio Ramón Carbonell Pérez, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra la Administración General del Estado, sobre aplicación de los beneficios del 6/78, se ha dictado sentencia con fecha 1 de abril de 1986, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Letrado don Antonio Méndez García, en nombre de don Antonio Ramón Carbonell

Pérez, contra las Resoluciones del Ministerio de Defensa de 24 de febrero y 7 de mayo de 1984, por ser las mismas conformes a Derecho, sin que hagamos expresa condena en costas.

Así por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido junto con el expediente a la oficina de origen para su ejecución, 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 número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que comunico a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 12 de junio de 1986.—P. D., el Director general de Personal, Federico Michavila Pallarés.

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

**19162** *ORDEN 713/38519/1986, de 26 de junio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 12 de abril de 1986, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Facundo Moreno Rodríguez.*

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Facundo Moreno Rodríguez quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra las resoluciones del Ministerio de Defensa de 17 de enero de 1983 y 21 de septiembre de 1982, se ha dictado sentencia con fecha 12 de abril de 1986 cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Letrado don Víctor Niharra Alarilla en nombre y representación de don Facundo Moreno Rodríguez contra las Resoluciones del Ministerio de Defensa de 17 de enero de 1983 y 21 de septiembre de 1982, dictadas en el expediente administrativo a que se refieren estas actuaciones, Resoluciones que anulamos declarando que deben serle otorgados al recurrente los beneficios del Real Decreto-ley 6/1978, sin que hagamos expresa condena en costas.

Así, por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido para su ejecución, junto con el expediente, a la oficina de origen, 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 número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que comunico 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 de Defensa y Teniente General Jefe del Mando Superior de Personal del Ejército.

**19163** *ORDEN 713/38520/1986, de 26 de junio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 12 de abril de 1986, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Benito López Lara.*

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Benito López Lara quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra las resoluciones del Ministerio de Defensa de 25 de marzo de 1985 y 22 de mayo de 1985, se ha dictado sentencia con fecha 12 de abril de 1986 cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Benito López