

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.