

título de Conde de Montegudo de Mendoza, a favor de don Íñigo Castellano y Barón, por distribución de su madre, doña María de la Blanca Barón y Osorio de Moscoso.

Madrid, 6 de septiembre de 1988.

MUGICA HERZOG

Excmo. Sr. Subsecretario.

22180 *ORDEN de 6 de septiembre de 1988 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Cuadro de Alba de Tormes, a favor de don José Ruiz de Gauna y Moreno.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Cuadro de Alba de Tormes, a favor de don José Ruiz de Gauna y Moreno, por fallecimiento de su padre, don Ricardo Ruiz de Gauna y Lascruain.

Madrid, 6 de septiembre de 1988.

MUGICA HERZOG

Excmo. Sr. Subsecretario.

22181 *ORDEN de 6 de septiembre de 1988 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Pardo Bazán, a favor de doña María del Carmen Colmeiro Rojo.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Pardo Bazán, a favor de doña María del Carmen Colmeiro Rojo, por fallecimiento de su padre, don José Carlos Colmeiro Laforet.

Madrid, 6 de septiembre de 1988.

MUGICA HERZOG

Excmo. Sr. Subsecretario.

22182 *RESOLUCIÓN de 5 de septiembre de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jacinto García Sainz, en nombre de don Manuel Aurelio Murillo Campos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Moguer a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del Procurador recurrente.*

EXCMO. SR.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jacinto García Sainz, en nombre de don Manuel Aurelio Murillo Campos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Moguer a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del Procurador recurrente.

HECHOS

I

En juicio declarativo de menor cuantía, promovido por don Manuel Aurelio Murillo Campos ante el Juzgado de Primera Instancia de Moguer, contra la Comunidad de Propietarios Zona Oriental de Dunas de Odiel de Mazagon, a fin de que por dicha Comunidad se realizaran una serie de obras con objeto de posibilitar al actor la entrada a un garaje de su propiedad en la citada urbanización, se dictó sentencia el día 4 de marzo de 1981, que condenó a la Entidad demandada a que efectuara las obras precisas para posibilitar la entrada en el citado garaje. En estos autos la Comunidad de Propietarios citada compareció mediante poder otorgado, en fecha 21 de noviembre de 1978, ante el Notario de Moguer

don Matías Valdecantos García. Dicha sentencia devino firme y, una vez resueltos los pronunciamientos declarativos, el 23 de noviembre de 1981, ante la inactividad de la condenada, se solicitó y obtuvo del Juzgado que se procediese a ejecutar la misma por la parte actora y a costa de la demandada. El día 6 de septiembre de 1984, terminada la obra, se presenta liquidación de su coste, mediante la oportuna justificación documental, que ascendía en aquella fecha a 970.517 pesetas, solicitándose el embargo de bienes por dicho importe, así como la cantidad de 200.000 pesetas que se presupuestaban para gastos y costas sin perjuicio de ulterior liquidación.

Durante el período anterior la Comunidad de Propietarios presentó interdicto de obra nueva, que concluyó por sentencia de 21 de mayo de 1984, en que se declaraba no haber lugar a la demanda.

Con fecha 24 de julio de 1986, se dictó providencia en la que se accedía a la práctica de embargo del solar para edificar en término de Moguer y al sitio denominado Dunas de Odiel, conocido con el nombre de Zona E, de superficie 58.808 metros cuadrados comunes, que pertenece proindiviso a los miembros de la Comunidad ejecutada, que se llevó a cabo mediante diligencia de 22 de agosto siguiente. Contra la providencia y diligencia se interpuso recurso de reposición por la Comunidad citada, solicitando se dejara sin efecto el embargo trabado por pertenecer el bien embargado no a la Comunidad de Propietarios sino a cuotas de miembros de la misma. En auto de 22 de septiembre de 1986, el Juez de Primera Instancia de Moguer mantiene en todas sus partes la resolución recurrida, rechazando el recurso y debiendo proseguir la ejecución de la sentencia, considerando que «si, en los Estatutos, la Comunidad aparece con personalidad jurídica plena y capacidad de obrar, pudiendo comparecer y actuar ante los Tribunales, como lo ha efectuado, no existe obstáculo a que una vez condenada y vencida en juicio se practique embargo en bienes de los copropietarios a través de la persona del Presidente de la Comunidad». Este auto ha sido recurrido ante la excelentísima Audiencia Territorial de Sevilla, estando en tramitación dicho recurso.

II

Presentado el mandamiento judicial correspondiente en el Registro de la Propiedad de Moguer, fue calificado con la siguiente nota: «Devuelto hoy el precedente mandamiento, se deniega la anotación preventiva de embargo ordenada en el mismo, por el defecto insubsanable de no haberse dirigido la demanda contra los titulares registrales de la finca embargada, y sí contra una Comunidad de Propietarios, que por carecer de personalidad jurídica, no tiene por sí titularidad dominical sobre dicha finca. Artículos 20, párrafo primero, y 38, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Moguer a 7 de octubre de 1986.-El Registrador.-Firmado: Francisco M. Álvarez Moreno».

III

El Procurador de los Tribunales don Jacinto García Sainz, en representación de don Manuel Aurelio Murillo Campos, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en el artículo 2.2 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de la Zona Oriental Dunas de Odiel, se cita la personalidad jurídica de la misma, diciendo que «... tendrá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar en todos sus actos, pudiendo igualmente comparecer y actuar ante cualquier clase de autoridades, Organismos y Tribunales», y el artículo 3.1 dice que los fines de ésta los constituirán, entre otros: «la utilización y aplicación en beneficio común de la zona indivisa de la finca E... a cuyo objeto la Comunidad tendrá las más amplias facultades en orden a su administración, permuta, enajenación, hipoteca o gravamen»; constando lo anteriormente dicho en el poder otorgado a la Comunidad, con fecha 21 de noviembre de 1978, ante el Notario de Moguer don Matías Valdecantos García. Que se considera una actuación de mala fe y con abuso de los medios que están previstos en las normas procesales para mayor garantía de los legítimos derechos, la presentación de un interdicto de obra nueva por la Comunidad citada. Que conforme a lo establecido en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 22 de mayo y 14 de julio de 1965, y basándose en la nota de denegación de la anotación preventiva de embargo, hay que fundamentar el recurso en dos cuestiones: A) Personalidad jurídica de la Comunidad. Este no es un tema de calificación registral, toda vez que el reconocimiento de esta personalidad ha de corresponder a órganos jurisdiccionales. De cualquier modo una relativa incidencia en este asunto puede tener el hecho de reconocerse personalidad jurídica a la Comunidad, con objeto de que al menos pueda atribuírsele una posibilidad de ser sujeto en las relaciones procesales y, lo que es más importante, represente la administración de los bienes comunes o en proindiviso de la Comunidad, así pues: 1.º La capacidad jurídica y de obrar aparece, como hemos dicho, en el artículo 2.2 de los Estatutos vigentes de la Comunidad; 2.º Se considera generalmente aceptado por la doctrina la falta de personalidad jurídica de las Comunidades de Propietarios, no ya las provenientes de comunidades de bienes reguladas en el Código Civil, sino incluso las reconocidas en la Ley de Propiedad Horizontal; pero la doctrina científica y jurisprudencial reconocen «personalidad procesal» a las Comunidades de Propietarios, de este

modo aparecen como partes de los procedimientos civiles, sin que el Tribunal Supremo en ningún supuesto haya dejado de reconocer esta capacitación procesal, pudiéndose citar como ejemplo la sentencia de 2 de octubre de 1986, y 3.º Otro hecho concluyente es que la capacidad jurídica procesal ha venido siendo utilizada por la Comunidad a que nos referimos a lo largo de todo el pleito, recursos e incidentes, por lo que difícilmente puede ahora argumentarse de contrario si no fuera en contra de los principios de buena fe y de la teoría de la vinculación a los actos propios. B) Posibilidad de embargo de bienes comunes. La personalidad de la Comunidad ha de ser también utilizada para reconocerse una capacidad de representación para la administración de los bienes comunes; pero si se admite tal administración, hay que estar no sólo a las gestiones positivas de aprovechamiento, sino a las negativas de responsabilidades a asumir, ya que lo contrario sería una interpretación parcial. Si en absoluto se le reconoce personalidad, estaríamos en el absurdo jurídico de poder ser condenada tras un largo proceso contradictorio y después no poder ejecutar la sentencia; este problema hace tiempo que la jurisprudencia registral lo tiene estudiado y resuelto, pudiéndose citar como ejemplo las Resoluciones de 27 y 30 de junio y 7 de julio de 1986. La cuestión se centra entonces en si los bienes sobre los que se trabó embargo son de los llamados privativos o por el contrario son comunes y si, de acuerdo con la Resolución citada de 27 de junio, los bienes embargados y no anotados están sujetos al control de los órganos colectivos, y para ello hay que acudir a varios indicios que así lo demuestran: 1.º La defensa de estos bienes ha sido siempre asumida dentro del proceso por la Comunidad de Propietarios; 2.º Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de la Zona Oriental de las Dunas de Odiel establecen en su artículo 3.1 que constituyen fines de la misma la utilización y aplicación en beneficio común de dichos bienes, tal como se ha expresado al principio de las alegaciones; 3.º Ello es así en un aspecto también práctico, ya que la zona común se encuentra sin deslinde individualizado y en circulares informativas de la propia Comunidad se habla de las «parcelas que la Comunidad posea al final de la zona»; 4.º En las notificaciones sobre ejercicio de derecho de adquisición preferente que concedió el Patrimonio Forestal del Estado, se diferencia claramente lo que es una parcela individualizada y para edificar de la cuota en proindiviso en una finca no parcelada; 5.º El hecho de aparecer estas cuotas proindivisas en titularidades independientes es la lógica consecuencia de la falta de personalidad jurídica de la Comunidad que realmente no existe, salvo en la citada personalidad procesal, y 6.º Haciendo una síntesis de lo anterior, se puede decir que sin perjuicio de la falta de titularidad registral de la Comunidad, el embargo sobre bienes propiedad de los comuneros, pero que son de origen, destino, uso y disposición de los órganos de la Comunidad son, no sólo embargables, sino que también esta diligencia es anotable en el Registro de la Propiedad.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: 1.º Que como cuestión previa hay que precisar que la finca embargada es un resto de finca matriz, después de segregarse 59 parcelas para formar fincas independientes, a las que, a medida que se enajenaban se les asignaba una cuota de participación indivisa sobre dicho resto, que conjuntamente se transmitía con las fincas segregadas; así pues, sobre la finca embargada existe una comunidad de tipo romano, por cuotas indivisas; por otra parte, según el Registro, la finca que se embarga está constituida por una superficie de 58.808 metros cuadrados, que es el resto destinado a viales y superficies comunes de las fincas segregadas. 2.º Que se embarga la citada finca como propiedad de una llamada Comunidad de Propietarios de la Zona Oriental de Dunas del Odiel de Mazagón; figura que carece de personalidad jurídica y que, a semejanza de la regulada en la Ley de Propiedad Horizontal, suele constituirse en parcelas y chalés próximos para la defensa de intereses comunes, y es obvio que no es la comunidad de bienes formada por todos y cada uno de los titulares de participaciones indivisas sobre la finca que se embarga; dichos titulares, incluso, pueden no formar parte de la denominada Comunidad de Propietarios de la Zona Oriental. 3.º Que dado que no consta que la citada Comunidad ostente personalidad jurídica, por no haberse constituido para ello conforme a derecho, no puede tener titularidad dominical sobre finca alguna, y que el pretendido poder de disposición de la mencionada Comunidad sobre la finca en cuestión se basa en lo dispuesto en sus Estatutos, que al no estar inscritos en el Registro no perjudican a tercero, toda vez que rige íntegramente el principio de fe pública registral en su aspecto de publicidad negativa. 4.º Que si se admitiese la anotación preventiva de embargo se producirían los siguientes efectos: a) La indefensión de los titulares registrales, toda vez que éstos no han sido parte en el procedimiento, ni se les ha hecho saber la existencia del mismo, ni notificado el embargo; b) La vulneración del principio de tracto sucesivo regulado en los artículos 20, párrafo primero, y 38, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y 140, párrafo primero, de su Reglamento, y c) La incongruencia de embargar un bien que no es propiedad de la parte condenada, como exigen los artículos 921 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 141 del Reglamento Hipotecario, y 5.º Que la cuestión planteada la resuelven para un supuesto similar las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado, de fechas 27 y 30 de junio y 7 de julio de 1986, si bien en éstas la parte demandada era la Comunidad de Propietarios regulada en la Ley de Propiedad Horizontal y la responsabilidad de los propietarios individuales se basa en los artículos 9, párrafo quinto, y 20, de la citada Ley. En el supuesto que motiva este recurso hay que aplicar las normas del Código Civil que regulan la comunidad de bienes, en especial el artículo 397 y la jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo, sentencias de 10 de diciembre de 1971, 18 de marzo de 1972 y 31 de enero de 1973, entre otras; por lo tanto, los principios de éstas se aplican con mayor motivo a este caso, pues se precisa que los titulares registrales sean parte, con carácter personal y directo en la actuación judicial que dio lugar al embargo de bienes.

V

El Ilustrísimo Magistrado-Juez de Primera Instancia de Moguer informó: Que se observa ha sido librado mandamiento de embargo contra una finca supuestamente propiedad de la Comunidad de Propietarios de la Zona Oriental de Dunas de Odiel de Mazagón, la cual figura inscrita con otra titularidad diferente, resultando ser un proindiviso entre una serie de propietarios de parcelas a las que se les adjudicaba conforme iban siendo enajenadas y segregadas de la finca matriz, y es el caso que los titulares registrales de la finca embargada no ha sido parte en el procedimiento, puesto que no se ha dirigido éste contra los mismos, sino contra dicha Comunidad de Propietarios que, por carecer de personalidad jurídica, tampoco tiene titularidad dominical sobre la finca embargada, y supondría una total y absoluta indefensión para los titulares registrales de la finca de referencia la anotación preventiva del embargo solicitado. Que se mantiene un criterio coincidente con lo expuesto en el informe del Registrador de la Propiedad en todos y cada uno de sus pronunciamientos. Que se adopta una opinión favorable a la denegación de la anotación preventiva de embargo solicitada, teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 392 y siguientes del Código Civil sobre la comunidad de bienes; 20, párrafo primero, y 38, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria y demás legislación aplicable al respecto.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla confirmó la nota del Registrador, fundándose en que la anotación interesada no puede llevarse a efecto, ya que al no constar los bienes sobre los que se pretende como de la propiedad de la Comunidad demandada en el proceso, ello vendría a suponer la indefensión de los titulares registrales (que están perfectamente individualizados) que no han sido parte en el procedimiento ni se les ha notificado el embargo, vulnerándose el principio de tracto sucesivo regulado en los artículos 20, párrafo primero, y 38, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y 140, párrafo primero, y 141 del Reglamento.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: a) Existencia de una comunidad de bienes.—Que nos encontramos ante una comunidad de bienes, que se regirá por los artículos 392 y siguientes del Código Civil, salvo pactos o disposiciones especiales, como señala el citado artículo en su párrafo segundo; b) Capacidad procesal de una comunidad de bienes.—Que la posibilidad de que una comunidad de bienes tenga suficiente capacidad para su actuación procesal es algo perfectamente admitido en nuestro derecho, pudiéndose justificar por las siguientes razones: 1.º Por pacto o acuerdo de la Comunidad, con base legal en el párrafo segundo del artículo 392 del Código Civil, se pueden fijar las normas de regulación de la Comunidad. En el asunto objeto de este recurso, por el acuerdo aprobatorio de los Estatutos de la Comunidad, se reconoció la capacidad procesal y se encargaba la administración de la Comunidad y su representación en juicio a unos órganos de administración, y haciendo uso de ello, la comunidad de bienes, bajo el nombre de Comunidad de Propietarios de la Zona Oriental de las Dunas de Odiel, ha pleiteado y apelado en múltiples ocasiones dentro de este procedimiento. Toda negativa ahora de personalidad a los efectos procesales sería ir en contra de la doctrina de los actos propios y del principio de buena fe. 2.º Por resoluciones jurisprudenciales, como por ejemplo la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 2 de octubre de 1986. 3.º Por resoluciones de la Dirección General, como incluso la citada por el señor Registrador, de 27 de junio de 1986, que no pone nunca en duda la capacidad procesal de la Comunidad. 4.º Por analogía de la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, donde la capacidad procesal está fuera de duda. 5.º Por la lógica de cualquier planteamiento similar, en la realización de obras comunes, en beneficio claro de todos los comuneros, con la aprobación previa de los órganos estatutarios, la posibilidad de defensa o reclamación es lógico que recaiga sobre quien ha representado a los comuneros. No parece que haya de ser demandado quien no haya contratado ni se le aprecie participación directa en el asunto. 6.º Por la participación de la Comunidad en todo el procedimiento, en donde en ningún momento se ha planteado la estimación excepcional de falta de legitimación pasiva o falta de personalidad de la Comunidad demandada; c) Eficacia de la aceptación de la capacidad

procesal.—Si la comunidad de bienes tiene capacidad procesal, lo consecuente es admitir la posibilidad de que pueda ser condenada: tras ello la condena puede suponer la responsabilidad patrimonial correspondiente. El problema puede estar en determinar sobre qué bienes se ha de dirigir la ejecución de la responsabilidad, y se considera que los únicos bienes que responden son los que están en régimen de comunidad, es decir, los que pro indiviso y por cuotas pertenecen a los comuneros; d) Calificación e informe del señor Registrador.—Este funcionario en su informe insiste en la falta de personalidad jurídica de la Comunidad. El mandamiento judicial se dirige contra bienes comunes, que están inscritos a nombre de los comuneros, por lo que se duda que este mandato judicial pueda ser legalmente denegado, so pretexto de la personalidad no discutida en el procedimiento; y, por otro lado, se desconoce la relación que con este asunto puedan tener los artículos 12 de la Ley de Propiedad Horizontal y 397 del Código Civil, citados por dicho Registrador, y este aporta sentencia y resoluciones, que se alegaron por el recurrente, como la de 27 de junio de 1986, donde, sin dudar de la capacidad procesal, se admite hacer efectiva la sentencia actuando sobre los bienes comunes, aunque no, claro está, sobre los privativos. Por último, se fundamenta la denegación de la anotación en: 1.º La indefensión de los titulares registrales.—Estos, mediante su acuerdo estatutario, han nombrado órganos de representación comunitaria para la gestión de la administración de los bienes comunes. Estos Estatutos, aunque no inscritos en el Registro de la Propiedad, han de tener efecto, no ya ante terceros, sino ante los propios comuneros que son los primeros interesados. 2.º La vulneración del principio de tracto sucesivo.—Si como el mandamiento contiene se traba embargo contra titulares de cuotas en el Registro de la Propiedad, se considera que no hay interrupción del tracto. 3.º La incongruencia de embargar un bien que no es de la parte condenada.—Si la condenada procesalmente es la comunidad de bienes, los bienes que han de responder son exclusivamente los de propiedad común, y precisamente este es el sentido de la citada Resolución de 27 de junio de 1986; e) El informe judicial.—En un auto de Juzgado de Primera Instancia de Moguer, resolviendo un recurso de reposición, se confirmaba una providencia en la que se accedía a la práctica del embargo de la Comunidad de los bienes comunes que por cuotas pertenecen a los comuneros, e incluso en los razonamientos jurídicos se habla de personalidad jurídica y de la representación del Presidente de la Comunidad. Este cambio de actitud puede haber sido ocasionado por el cambio personal producido en la titularidad del órgano judicial; f) La aplicación de la interpretación registral a este supuesto nos puede llevar a una situación absurda y a un camino sin salida, y g) Se considera que una defectuosa interpretación jurídica puede desviar el sentido de la Ley, el considerando tercero de la tan citada Resolución de 27 de junio de 1986, estimándose que en este caso la ejecución se persigue sobre bienes no ya que están a disposición de los órganos colectivos, sino que son incluso registralmente de la propia colectividad, mediante el único y lógico procedimiento de la asignación de cuotas, siendo evidente que al hablar de cuotas se está hablando de bienes comunes.

VIII

Esta Dirección General, en diligencias para mejor proveer, solicitó del Registrador de la Propiedad de Moguer certificación de titularidad y cargas de la finca registral número 14.135, y del recurrente copia autorizada de la escritura pública otorgada ante el Notario de Moguer don Matías Valdecantos García, en la que se contienen los Estatutos de la Comunidad de Propietarios Zona Oriental de Dunas de Odiel.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 348, 349, 392 a 399 y 1.280 del Código Civil; 3 y 20 de la Ley Hipotecaria; 3, 9, 13 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 1986.

1. Según la inscripción de esta Comunidad, la finca sobre que recae constituye un resto, después de haberse segregado 59 parcelas independientes, de una extensión de «58.808 metros cuadrados que están ocupados por viales y superficies comunes a las parcelas dichas». Se señalan, por centésimas, 121 cuotas, muchas de las cuales corresponden, a su vez, a varios cotitulares, por constituir bienes gananciales o por otras razones. Cada cuota aparece inscrita en favor de personas designadas nominativamente sin que resulte de la inscripción ninguna conexión concreta de cada cuota con determinada propiedad de parcela segregada o de cuota de ella.

2. En fase de ejecución de una sentencia condenatoria dictada contra la Entidad denominada «Comunidad de Propietarios Zona Oriental de las Dunas del Odiel de Mazagón», se embarga —y se ordena extender la anotación correspondiente— el bien que aparece inscrito en el Registro a favor de la pluralidad de titulares por cuotas indivisas. El Registrador deniega la anotación solicitada por no haber sido dirigida la demanda contra los titulares registrales, sino contra una Entidad que por carecer de personalidad jurídica no ostenta la titularidad dominical del bien trabado.

3. El recurrente afirma que los cotitulares registrales del bien trabado han constituido una comunidad —la ahora demandada y cuyos Estatutos protocolizados a instancia de su Presidente, se presentan ante este Centro— a la que atribuye personalidad jurídica y plena capacidad de obrar en todos sus actos, pudiendo comparecer y actuar ante toda clase de autoridades, órganos y Tribunales, y entre cuyos fines figura la utilización y aplicación en beneficio común de la finca embargada, gozando, a tal efecto, de las más amplias facultades en orden a su administración, permuta, hipoteca o gravamen (df. artículos 2-2.º y 3-1.º de los Estatutos rectores de dicha Comunidad); y, de conformidad con la resolución de este Centro de 27 de junio de 1986, cuando por obligaciones contraídas se demanda y condena a una Comunidad de Propietarios, se demanda y condena realmente a los copropietarios que la integran siendo esa sentencia directamente ejecutable sobre los bienes comunes que estén a disposición de los órganos colectivos de la Comunidad condenada; por tanto, ha de practicarse la anotación ahora solicitada.

4. Frente a las anteriores alegaciones cabe oponer: 1.º En este caso no resulta de la inscripción relativa a la finca común que estemos ante un supuesto de comunidad, cuyos derechos de cuota sean inherentes e inseparables de las diversas propiedades separadas que recaigan sobre las distintas parcelas; por eso no cabe, en este supuesto, al menos de momento, entender aplicable por analogía el régimen de la propiedad horizontal y, por el contrario, ha de regir, a los efectos del embargo, el régimen de la comunidad ordinaria, el cual impide ahora practicar la anotación si el procedimiento no ha sido entablado contra los distintos comuneros (cf. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 del Reglamento Hipotecario). 2.º En los Estatutos invocados si aparece que el carácter de esta Comunidad es de la especie que permite aquella aplicación analógica; pero tales Estatutos no han sido inscritos en el Registro de la Propiedad ni podrán inscribirse mientras no conste el consentimiento unánime de los titulares registrales.

5. No se entra ahora en otras cuestiones para no prejuzgar una posible calificación registral independiente, como ocurre con las que puedan plantearse sobre si son o no inscribibles, por sí, las diversas cláusulas de los referidos Estatutos, o las que plantea la misma anotación de embargo solicitada, según cual haya sido, en definitiva, la inscripción de Estatutos practicada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando 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, 5 de septiembre de 1988.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

22183 RESOLUCION de 7 de septiembre de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Vicente Arranz Pascual, en nombre del «Banco Intercontinental Español, Sociedad Anónima» (BANKINTER), contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de Valladolid a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Vicente Arranz Pascual, en nombre del «Banco Intercontinental Español, Sociedad Anónima» (BANKINTER), contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de Valladolid a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.

HECHOS

I

El día 22 de enero de 1987 los cónyuges don Sebastián Arias Tobalina y doña Clara Serrano Pérez y el «Banco Intercontinental Español, Sociedad Anónima» (BANKINTER) otorgaron, ante el Notario de Valladolid, don Mariano Jesús Mateo Martínez, escritura pública de préstamo con hipoteca. Dicha escritura contiene, entre otras, las siguientes estipulaciones:

«Segunda.—El préstamo devengará a favor del Banco acreedor, sobre el capital que se adeude, un interés anual idéntico al que rija en el Banco como tipo de interés preferencial para préstamos con garantía hipotecaria —a los efectos de esta escritura tipo de referencia— aumentado en cero puntos. El tipo de interés preferencial para préstamos con garantía hipotecaria vigente en la actualidad, según lo publicado y comunicado al Banco de España, es del 14 por 100, por lo que el tipo aplicable a este préstamo es del 14 por 100 anual, que se mantendrá inalterable por un período de un año. En los sucesivos períodos, que serán igualmente de