

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

9525 RESOLUCION de 5 de febrero de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 9 de Madrid, a practicar una anotación preventiva de embargo en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 9 de Madrid, a practicar una anotación preventiva de embargo en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Madrid se han seguido Autos de juicio de menor cuantía número 728187 sobre reclamación de cantidad siendo demandante el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y demandada la «Comunidad de Propietarios del Garaje P-18-A Torres de Aluche» dictándose Sentencia que fue confirmada parcialmente por la de 10 de abril de 1989 dictada por la Audiencia Provincial en la que se fijó en 927.836 pesetas la suma definitiva que adeudaba la Comunidad. En ejecución de Sentencia y por mandamiento de 31 de octubre de 1990 se ordenó practicar la anotación de embargo correspondiente sobre la finca 27.016 del Registro de la Propiedad número 9 de Madrid.

II

Presentado el anterior mandamiento fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente mandamiento, por aparecer la finca embargada inscrita como derecho subjetivamente real a favor de los que sean propietarios» de las fincas que se relacionan en la descripción que transcribe el mandamiento, que son personas distintas de la embargada que es la «Comunidad de Propietarios del Garaje P-18-A Torre de Aluche, de Madrid». Madrid, 16 de noviembre de 1990. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales don Carlos Zulueta Cebrián en nombre del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid interpuso recurso gubernativo y alegó: que la finca embargada es un resto de la parcela 18-A de la urbanización que quedó destinada a aparcamiento y espacios libres ajardinados de uso común para todos los propietarios de las parcelas, manifestando el mandamiento que la titularidad de la finca se inscribió como «derecho subjetivamente real», concepto oscuro y desafortunado y que esta extraña conceptualización es la que ha servido de fundamento a la nota denegatoria. Denegación que es inadmisibles por cuanto la Comunidad demandada se defendió como tal frente a la acción ejercitada por medio de su representante legal, por lo que no cabe la distinción hecha por el Registrador entre propietarios presentes y futuros citando en su apoyo numerosas sentencias del Tribunal Supremo y en especial la de 7 de marzo de 1989.

IV

El Registrador interino del Registro número 9 de Madrid por cese del anterior titular, mantuvo la nota de su predecesor e informó: que el historial de la finca embargada resulta que ésta forma parte de un Conjunto Urbanístico, situación no contemplada en la Ley de Propiedad Horizontal y a la que la doctrina y la práctica han dado diversas soluciones en espera de una regulación positiva. Que en este caso concreto, se segregaron de la finca matriz diez parcelas, constituida cada una —previa declaración de obra nueva— en propiedad horizontal y vinculando la parcela resto que es común a todas ellas, a través de una titularidad mediata *ob rem* a las otras fincas y a quienes en consecuencia sean dueños de éstas, es decir creando un derecho subjetivamente real,

concepto claro, preciso y de contenido bien delimitado. Por eso no se discute la aseveración del recurrente de que la Comunidad de Propietarios pueda estar legitimada pasivamente, pero para hacer efectivos los derechos sobre el inmueble es preciso que los conductos sean demandados por exigencia del principio de tracto sucesivo, ya que la Comunidad demandada no aparece en los libros registrales como dueña de la finca. Cita en su apoyo las Resoluciones de 27 y 30 de junio de 1986 y 7 de julio del mismo año.

V

El Magistrado-Juez, titular del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Madrid informó: que al carecer de personalidad jurídica la Comunidad de Propietarios demandada, no cabe incribir a su nombre en el Registro de la Propiedad finca alguna, razón por la cual el titular registral de la finca embargada no coincide con la parte demandada y condenada en el juicio seguido, por lo que procede confirmar la calificación del Registrador.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en Auto de 14 de mayo de 1991 desestimó el recurso confirmando la nota del Registrador en base a los argumentos señalados en los respectivos informes de este último funcionario y del Juez de Primera Instancia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9.5.º y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal; 20, 38.3.º y 42.3.º de la Ley Hipotecaria; 100, 140.1.º y 141 del Reglamento Hipotecario; 919 y siguientes y 1.447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las Resoluciones de este Centro de 27 y 30 de junio de 1986 y 7 de julio del mismo año.

1. Este expediente plantea una cuestión que presenta grandes coincidencias con las resueltas en las Resoluciones citadas en los Vistos, con la particularidad de que la finca embargada aparece inscrita en el Registro como «derecho subjetivamente real a favor de los que sean propietarios» de una serie de fincas descritas en el mandamiento.

2. De conformidad con lo declarado en dichas Resoluciones hay que señalar 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, de las que resulta que 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 en cuyo caso no surge obstáculo alguno para obtener su ejecución; b) actuando sobre los bienes privativos de los mismos propietarios al ser obligación de cada propietario contribuir —con arreglo a la cuota de participación 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 regla 5.ª de la Ley, en donde ya no sucede lo mismo que en el caso a) al no tener los Organos colectivos ningún poder directo sobre los bienes privativos, dado que la obligación de cada propietario surgida de la sentencia no lo es entre él y el acreedor, sino mediatamente a través de la Comunidad y es una obligación *propter rem*.

3. Por tanto, siempre que 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 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 se concretan en que las actuaciones judiciales procedentes, el o los propietarios cuyos bienes se persiguen han de ser llamados como partes personalmente —y no a través de los Organos colectivos—.

4. En este caso concreto de finca sobre la que se pretende la anotación de embargo aparece inscrita en condominio como derecho subjetivamente real a favor de los que sean propietarios de las fincas que se segregaron y se constituyeron en régimen de propiedad horizontal, y así figura además este derecho en la inscripción de cada una de las

nuevas fincas formadas, y por eso es correcta -artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento- la denegación de la anotación de embargo ya que del mandamiento presentado no resulta que los titulares registrales fueran parte con carácter personal y directo en la actuaciones judiciales que dieron lugar al embargo.

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, 5 de febrero de 1992.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

9526 *RESOLUCION de 24 de febrero de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Goferga, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Gijón número 3, a inscribir un acta de requerimiento notarial.*

En el recurso gubernativo interpuesto por «Goferga, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Gijón número 3, a inscribir un acta de requerimiento notarial.

HECHOS

I

En escritura autorizada el 7 de enero de 1980 ante el Notario de Gijón don José Manuel Iglesias y López de Vivigo, los esposos don Jorge Grande Díaz y doña María del Rosario Muñiz Fernández, y don Rafael Muñiz Menéndez y doña Adela Esther Fernández Fernández, vendieron un trozo de terreno sito en la villa de Candás a don Iván García Gutiérrez en precio de 1.000.000 de pesetas que se hacía efectivo a elección de los primeros entre recibir en su día el importe en metálico o bien en tres viviendas con sus correspondientes plazas de garaje situadas dos de ellas en uno de los dos bloques que el comprador se obligaba a construir y la tercera en el segundo bloque. Se establecía en la mencionada escritura un derecho de opción a favor de los vendedores sobre las tres viviendas y plazas de garaje para hacer efectiva esta entrega en precio conjunto de 1.000.000 de pesetas y plazo máximo de cuatro años y demás condiciones que se establecen en la escritura, y para reforzar además la garantía de la compraventa se establecía su resolución entre otros casos, y recogiendo sólo el que aquí interesa: d) «Si habiendo elegido los vendedores ejercitar la opción establecida a su favor no se otorgare la correspondiente escritura de compraventa por causas imputables al constructor dentro de los plazos que se señalan». A su vez se distinguía en si la resolución tenía lugar antes de iniciarse las obras en cuyo caso el inmueble revertiría a los vendedores o si después de iniciadas las obras, en que también harían suyo el inmueble siempre que abonaren al constructor-comprador el 60 por 100 de las obras realizadas. Dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad.

II

En escritura de 2 de julio de 1981 ante el Notario de Gijón don Ildefonso Ramos Fernández -que se inscribe en el Registro- se declara la obra nueva de un edificio con dos portales sobre el solar adquirido por el comprador don Iván García Gutiérrez y se procede a la constitución del régimen de propiedad horizontal dividiéndose en veintiún departamentos. Con fecha 20 de junio de 1983 se concede por el Organismo correspondiente la calificación definitiva de viviendas de protección oficial exclusivamente a las diez viviendas que forman parte del portal número 1, que provoca la correspondiente nota marginal en el Registro.

III

En escritura de 14 de junio de 1983 autorizada por el mismo Notario señor Ramos, los optantes ejercitaron el derecho opción y adquirieron los dos departamentos del portal I y las tres plazas de garaje, que inscribieron a su favor, cancelándose el derecho opción que afectaba a estos dos departamentos y al sótano-garaje y con fecha 16 de diciembre del mismo año requirieron a través del Notario señor Iglesias al comprador-constructor manifestando su voluntad de ejercitar el derecho de opción respecto del tercer departamento del portal o bloque II requiriéndole para que otorgara la correspondiente escritura pública de compraventa.

IV

En escritura de 20 de febrero de 1990, complementada por otra de 18 de mayo del mismo año, ambas ante el también Notario de Gijón

don Arturo Yáñez Alvarez, inscrita en el Registro de la Propiedad, los primitivos vendedores don Jorge Grande Díaz y doña Adela Fernández Fernández cedieron por precio de 1.500.000 pesetas a «Construcciones Goferga, Sociedad Limitada», el derecho de opción de compra en cuanto al piso cuarto izquierda, del portal II, único que les resta, y cuantos derechos les corresponden como titulares de la condición resolutoria de la escritura de 7 de enero de 1980, prestando su consentimiento a la cesión el deudor don Iván García Gutiérrez.

V

La situación registral de las fincas en cuanto a la titularidad dominical -según información obtenida en diligencia de ampliación para mejor proveer- es la siguiente: Las fincas 22.499 bis, 22.501, 22.511, 22.513, 22.519, 22.529, 22.535 y 22.537, aparecen inscritas a favor de la Caja de Ahorros de Asturias; la 22.521 y 22.527, a favor de don Iván García Gutiérrez como privativas, y las restantes a favor de diferentes titulares registrales, incluídas la 22.531 y 22.533 que adquiridas por los optantes revendieron a terceras personas que a su vez inscribieron. En todos los asientos de estos titulares registrales aparece la existencia de la condición resolutoria pactada en la escritura de 7 de enero de 1980, con excepción de la finca 22.531 -una de las dos sobre la que se ejercitó el derecho de opción-.

VI

En acta de 8 de marzo de 1990 el Notario de Oviedo don Teodoro Azaustre y a requerimiento de «Construcciones Goferga, Sociedad Limitada», como cesionaria de los derechos que correspondían a los primitivos vendedores, notifica a «Promociones Guillén Lafuerza, Sociedad Anónima», que dé por resuelta la compraventa del terreno objeto de la escritura de 7 de enero de 1980 puesto que la tercera vivienda no se ha terminado ante la paralización definitiva de las obras del bloque II y por eso la requería para que le facilitase la suma total de las obras efectuadas y hacerle pago del 60 por 100 de su importe tal como se había pactado. Esta notificación se practicaba a la referida ante la información por la Caja de Ahorros de Asturias de haber adquirido «Promociones Guillén Lafuerza, Sociedad Anónima», diversas viviendas propiedad de la primera.

VII

Igualmente y en acta de requerimiento de 25 de abril de 1990 ante el Notario de Gijón señor Yáñez, se hizo saber a Caja de Ahorros de Asturias lo mismo que a «Promociones Guillén Lafuerza, Sociedad Anónima».

VIII

Presentada esta última acta en el Registro de la Propiedad de Gijón número 3, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del precedente documento, al no ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario que se refiere exclusivamente al supuesto de que se hubiese estipulado por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato. En el presente caso estamos ante una compraventa sujeta a condición resolutoria pero los supuestos a que esta hace referencia son otras obligaciones de hacer distintas del pago del precio, por lo que para practicar la inscripción es necesaria sentencia dictada en el correspondiente procedimiento declarativo, artículo 1.124 y 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. El defecto se considera insubsanable, por lo que no se practica anotación preventiva conforme al artículo 65 del Reglamento Hipotecario. Gijón, 8 de octubre de 1990.-El Registrador.-Firma ilegible.»

IX

Don Fernando Cambor Villa, Procurador de los Tribunales, en nombre de «Goferga, Sociedad Limitada», interpuesto recurso gubernativo y alegó: Que el argumento esgrimido por el Registrador no es acertado, ya que en la escritura de compraventa, cláusula D, se establece un supuesto de condición resolutoria, que al haberse producido da lugar a la resolución, y al estar conforme el constructor-deudor en la cesión de derechos hecha por los vendedores a su representada ha adquirido ésta la titularidad en esos derechos que ha ejercido en tiempo oportuno, por lo que con arreglo al artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento procede la inscripción a su favor sin que sea admisible el argumento de que se trata de una obligación de hacer distinta del pago del precio.

X

La Registradora de Gijón número 3, informó: Que la cuestión a discutir es si el artículo 59 del Reglamento Hipotecario es el precepto