

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7535**

*RESOLUCIÓN de 22 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la sociedad «Gilgado, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Rafael Izquierdo Asensio, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Isacio Calleja García, en nombre de la sociedad «Gilgado, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Rafael Izquierdo Asensio, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

La sociedad «Gilgado, Sociedad Limitada», formuló demanda en reclamación de las cantidades que le adeudaba la Comunidad de Propietarios de la casa número 9 de la calle de Veneras, de Madrid, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 15 de los de dicha capital, autos 77/88. El 10 de octubre se dictó sentencia por dicho Juzgado, condenando a la demandada al pago de determinada cantidad, resolución que fue confirmada por la Sección 9.ª de la Audiencia Provincial en todas sus partes.

Solicitada la ejecución de sentencia, se acordó por el Juzgado requerir al Presidente de la Comunidad demandada, para que procediera a convocar Junta general extraordinaria, que se celebró el 22 de junio de 1993, continuar la vía de apremio y una vez distribuido el crédito conforme al auto de 24 de enero de 1996, se ordenó el embargo de los pisos y locales comerciales que constituyen la citada Comunidad de Propietarios. El Juzgado expidió mandamiento al Registrador de la Propiedad número 4 de Madrid a fin de que se anotara el embargo sobre las fincas registrales números 8.535, 8.537, 8.539 y 8.540 los cuales fueron anotados en dicho Registro. Posteriormente, con fecha 6 de febrero de 1997 se expidió mandamiento dirigido al mismo Registro ordenando la anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 8.545.

##### II

Presentado el anterior mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo que se ordena en el precedente mandamiento por el defecto que se estima insubsanable de que apareciendo dirigida la demanda contra la Comunidad de Propietario de la casa número 9 de la calle Veneras, se ha decretado el embargo y se ordenó la anotación sobre un piso propiedad de una tercera persona. Artículos 20, párrafos 1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria y 140, regla 1.ª del Reglamento Hipotecario. Contra la presente calificación puede interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de esta nota, conforme determina el artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Madrid, 11 de marzo de 1997. El Registrador de la Propiedad. Firmado, Rafael Izquierdo Asensio».

##### III

El Procurador de los Tribunales, don Isacio Calleja García, en nombre de la sociedad «Gilgado, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el Registrador de la Propiedad anota el embargo decretado en autos 77/88, tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Madrid sobre las fincas registrales números 8.535, 8.537, 8.539 y 8.540, que forman parte de la casa número 9 de la calle Veneras de dicha capital, cuya Comunidad de Propietarios ha sido demandada. Que, sin embargo, denegó con fecha 11 de marzo de 1997 la inscripción de la anotación preventiva de embargo de la finca registral 8.545, al estimarse defecto insubsanable que no existe. Que se considera que no se pueden anotar unas fincas y denegar otras, puesto que ello conculcaría el artículo 14 de la Constitución Española, al no aplicar a todos los comuneros la igualdad que determina la Ley. Que como fundamento de derecho hay que señalar que conforme al artículo 117 del Reglamento Hipotecario, las cuestiones que únicamente pueden discutirse en el recurso gubernativo se relacionan directa e indirectamente con la calificación del Registrador. Que por la parte recurrente se cumplió lo acordado en las Resoluciones de 27 y 30 de junio y 7 de julio de 1986 para llevar a efecto el embargo acordado. Que no hay duda de que el señor Registrador ha incumplido el mandato del artículo 14 de la Constitución Española y las resoluciones citadas al no haber aplicado la misma ley a distintos propietarios. Que la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 6 de junio de 1968 vino a determinar la responsabilidad de la Comunidad de Propietarios, a la que hay que añadir las de 8 de marzo de 1991 y 16 de junio de 1981, 25 de mayo de 1982, 5 de marzo de 1983, 9 de enero de 1984 y 16 de febrero de 1985. Que habiendo sido derogado el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal el requerimiento fehaciente, no hay duda de que los terceros pueden demandar a la Comunidad de Propietarios y la sentencia que se dicte obligará a todos y cada uno de los comuneros a responder con sus bienes comunes conforme al artículo 9, números 5 y 20, de dicha Ley y en la proporción que les corresponda por su coeficiente, no siendo necesaria la reunión de la Junta, lo que no ha ocurrido en el presente caso, por ser la obligación de contribuir una obligación «propter rem»; es decir, incumbe a quien sea propietario del piso o local, cuando tal obligación de contribuir viene impuesta por los artículos 9-5.º y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de que si no es deudor personal pueda repetir contra el obligado, conforme preceptúa el artículo 1.158 del Código Civil. Que una vez dictada sentencia contra la comunidad y adquirida su firmeza, ésta ha de ejecutarse conforme ha sido dictada. Que en el presente caso no son de aplicación los artículos 20, párrafos 1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria y 140, regla 1.ª del Reglamento Hipotecario, pues no hay duda que se ha decretado el embargo contra la sociedad «Vapor, Sociedad Anónima», y siendo inscripción a favor de dicha sociedad, no hay duda que procede la anotación de embargo, máxime constando en el Registro la inscripción de otros embargos anteriores en el mismo procedimiento sobre el mismo inmueble y que corresponden a otros comuneros, lo cual viene a demostrar la teoría de la responsabilidad de los comuneros cuando la sentencia condena a la Comunidad de Propietarios constituida precisamente por todos los propietarios comuneros.

##### IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: 1.º Que el conciso contenido del mandamiento determinaba necesariamente denegar la extensión de la anotación preventiva ordenada, conforme al principio de tracto proclamado en general en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y aplicado concretamente en materia de anotaciones de embargo por la regla 1.ª del artículo 140 del Reglamento para su ejecución, ya que se decretaba la

anotación respecto de finca inscrita a nombre de una persona distinta de la entidad contra la cual se había dirigido el procedimiento. Que la calificación era concorde con las Resoluciones de 27 y 30 de junio y 7 de julio de 1986, que ante supuestos totalmente idénticos al presente fueron denegadas las anotaciones preventivas de embargo. 2.º Que ha sido ahora cuando en el escrito de interposición del recurso gubernativo se aclara cuál fue el procedimiento seguido, pero tales explicaciones no fueron conocidas por el funcionario calificador y, por lo tanto, no pueden ser discutidas en el recurso gubernativo, según el artículo 117 del Reglamento Hipotecario. En este sentido pueden citarse, entre otras, las Resoluciones de 30 de diciembre de 1914, 30 de abril de 1935, 22 de diciembre de 1956 y 17 de febrero y 22 de mayo de 1986. Que no cabe ahora tratar de conseguir por vía de recurso gubernativo la extensión de la anotación preventiva de embargo con fundamento de unas actuaciones procesales que no aparecerían reflejadas en el mandamiento presentado y calificado. 3.º Que en lo referente al incumplimiento por el Registrador del mandato del artículo 14 de la Constitución Española, cabe recordar la doctrina de la Dirección General según la cual la libertad e independencia con que la Ley atribuye a los Registradores la facultad y obligación de calificar, obliga a reconocerles amplias atribuciones en el ejercicio de su función, sin tener que subordinarse a criterios seguidos anteriormente por el mismo o por sus antecesores en el cargo (Resoluciones de 18 de noviembre de 1960 y 5 de diciembre de 1961). Que acertada o equivocadamente, del tenor literal del primer mandamiento parecía deducirse y así lo entendió el Registrador informante, que el litigio se había promovido no sólo contra la Comunidad de Propietarios, sino también contra los copropietarios citados en reclamación de las cantidades señaladas y por ello se extendieron las correspondientes anotaciones de embargo. Que no ha habido, por tanto, incongruencia en cuanto al criterio de calificación, ni infracción del artículo 14 de la Constitución Española, simplemente se trata de dos mandamientos que no expresan lo mismo y, por lo tanto, ningún valor tiene la calificación favorable del primero respecto de la desfavorable del segundo.

## V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 15, de los de Madrid, informó: que la denegación de la anotación preventiva y la confirmación de la nota del Registrador se ha producido en otros supuestos precisamente por no seguirse el cauce adecuado de ejecución sobre bienes privativos, lo que no ha ocurrido en este caso. Como señala el escrito de interposición del recurso fue previamente distribuido el importe de ejecución por el que responde cada propietario, continuándose después la vía de apremio personalmente con cada uno de ellos. Que igualmente debe destacarse que en el mandamiento se hace referencia al embargo trabado sobre «Vapor, Sociedad Anónima», en su condición de comunero (cfr. Resoluciones de 27 y 30 de junio y 7 de julio de 1986 y 5 de febrero de 1992, entre otras). Que es la Ley de Propiedad Horizontal la que permite la actuación en juicio de la Comunidad de Propietarios a través de su Presidente, sin que ello suponga que los propietarios sean terceros ajenos a dichas actuaciones, ya que según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo la Comunidad de Propietarios crece de personalidad jurídica y diferenciada de cada uno de los propietarios. Que, por otra parte, la Comunidad de Propietarios carece de un patrimonio autónomo común. Que de esta manera, la actuación sobre los bienes privativos por deudas de la Comunidad, resulta plenamente legal siempre que se respete la parte proporcional por la que responde cada comunero (artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal), que se determine previamente dicha parte proporcional y que una vez que resulte individualizada la deuda, la vía de apremio se siga de manera directa y personal con cada uno de los comuneros.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose en que en los supuestos de fincas en régimen de propiedad horizontal, para la procedencia de la anotación preventiva de embargo, cuando se actúa sobre bienes privativos de los copropietarios, es necesario que éstos hayan sido llamados como partes personalmente y no a través de los órganos colectivos, y dicha intervención como parte con carácter personal y directo en las actuaciones judiciales que dieron lugar al embargo, ha de resultar del mandamiento judicial presentado (Resoluciones de 5 de febrero de 1992 y 7 de julio de 1986, entre otras).

## VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito del recurso gubernativo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 3, 9 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal; 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, y 100, 140 y 141 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 y 30 de junio de 1986, 13 de febrero de 1992, y 17 de febrero, 23 de marzo y 24 de agosto de 1993.

1. El único problema planteado en el presente recurso radica en dilucidar si puede anotarse, en ejecución de sentencia de reclamación de cantidad contra una Comunidad de Propietarios en régimen de propiedad horizontal, el embargo trabado sobre un piso cuyo propietario no consta haya tomado parte en el procedimiento.

2. Como ha dicho este centro directivo («vide» Resolución de 24 de agosto de 1993), 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 privativa, 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 afectación 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, 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 desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 22 de marzo de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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