

## II. Resoluciones de la Dirección General

Por JOSÉ M.<sup>a</sup> CHICO Y ORTIZ  
e IGNACIO BURGOS BRAVO

*DEMANDADA UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y OBTENIDA CONTRA LA MISMA ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO, NO CABE PRACTICAR LA MISMA SOBRE LAS FINCAS INDIVIDUALES DE LOS CONDOMINIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL (RESOLUCIÓN DE 24 DE AGOSTO DE 1993. BOE DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 1993.)*

*Hechos.*—I. Ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Palencia se siguieron autos de juicio de menor cuantía número 634/83, promovidos por doña Felisa Izquierdo Monedero, contra la Comunidad de Propietarios del edificio «Don Sancho» en reclamación de 4.933.165 pesetas y en la que con fecha 12 de julio de 1990 se expidió mandamiento a fin de que se anotase preventivamente el embargo trabado sobre las fincas 1 al 29 integrantes del edificio, las cuales se describían sucintamente con indicación de su cuota y de las personas a cuyo nombre figurase, y, en su caso, proporción en las que les pertenece y carácter privativo o ganancial de su adquisición.

II. Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de Palencia, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación que se interesa en el precedente mandamiento porque el dominio de las fincas embargadas aparece inscrito en el Registro a nombre de personas distintas de la entidad demandada (art. 20 LH; arts. 140.1.<sup>a</sup> y 141 de sus Reglamentos; RRDGRN de 27 y 30 junio 1986). Contra este acuerdo pueden interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en el plazo de cuatro meses, a contar desde hoy, en la forma que regulan los artículos 112-131 del Reglamento Hipotecario. Palencia, 10 de septiembre de 1990.—El Registrador.—Firmado: Fidel Cobos Santos».

III. Don Carlos Aparicio Alvarez, Procurador de los Tribunales, en representación de la demandante, doña Felisa Izquierdo Monedero, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación, alegando: 1.º Que con fecha 17 de enero de 1980 y en virtud de documento fechado en la misma ciudad el 17 de septiembre de 1979, varios copropietarios constituyeron la comunidad de carácter privado y civil del edificio «Don Sancho», con la fina-

lidad de adquirir unos solares sitos en Palencia, calle Don Sancho, número 5, y plaza Mayor, número 11, y la posterior construcción en común de un edificio cuya división horizontal se establecía con asignación a cada actual comunero de los elementos que iban a corresponderle en el mismo una vez terminada la construcción de aquél. 2.º Que de los Estatutos por los que se regía dicha comunidad se deduce que la misma carece de personalidad jurídica, que está abierta a nuevos miembros y que la misma tiene un carácter provisional hasta que cumpla su finalidad y se constituya la Comunidad de Propietarios con arreglo a la normativa vigente en materia de propiedad horizontal. 3.º Que el pleito que motiva este recurso fue iniciado por la esposa de uno de los iniciales copropietarios, quien ante la carencia de recursos y conforme a lo previsto en los Estatutos renunció a la propiedad del elemento que le había sido adjudicado a cambio de que se le devolviera parte de la cantidad aportada. 4.º Que no son de aplicación los principios invocados en su nota por el Registrador, pues por Sentencia firme de 4 de febrero de 1985 se condenó a la Comunidad de Propietarios del edificio «Don Sancho» al pago de cierta cantidad y en ejecución de la misma se decretó el embargo de bienes de los copropietarios que integran dicha Comunidad en sus respectivas cuotas de participación según consta en una certificación expedida previamente por el Registrador de la Propiedad de Palencia. 5.º Que el embargo sobre dichos bienes no se hace porque pertenezcan a la Comunidad, sino porque sus propietarios son responsables de la deuda como integrantes de la Comunidad demandada, según se deduce del artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues se trata de una responsabilidad no susceptible de individualización a cuyo pago tienen que contribuir los comuneros con arreglo a la cuota de participación fijada en el título. 6.º Que si no se admitiese la posibilidad del embargo sobre los bienes de los comuneros por deudas de la Comunidad, al carecer ésta de bienes sobre los que hacer efectiva la responsabilidad el acreedor no podría obtener la satisfacción de su crédito. 7.º Que el citado precepto de la Ley de Propiedad Horizontal permite incluso el embargo aunque se trate de personas distintas al deudor o que el titular actual del bien sea distinto del anterior. 8.º Que la Junta gestora de la Comunidad del edificio «Don Sancho» apoderada por todos los comuneros fue la que otorgó las escrituras de compraventa de los terrenos y declaración de obra nueva y división horizontal que se inscribieron en el Registro de la Propiedad, así como los títulos de cada propietario.

IV. El Registrador de la Propiedad número 1 de Palencia mantuvo su nota de calificación e informó: 1.º Que en este recurso se ha de resolver sobre si es posible o no dar cumplimiento a un mandamiento judicial que ordena la anotación de un embargo cuando el mismo fue decretado en un procedimiento seguido contra persona distinta de la que en el Registro aparece como titular del dominio de los bienes embargados, pues la demandada fue la Comunidad de Propietarios «Edificio Don Sancho», a cuyo nombre no figura inscrito en el Registro el dominio de ninguna de las fincas embargadas. 2.º Que en Registro solamente fue presentado el mandamiento ordenando que se extendiera la anotación, y la nota recurrida se extendió únicamente en base a dicho documento y a los antecedentes obrantes en el propio Registro; por ello los documentos aportados en el escrito de recurso ni fueron objeto de calificación ni pueden serlo ahora. 3.º Que la denegación de la anotación se fundamenta en la necesidad legal de aplicar el principio de tracto sucesivo de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 y 141 de su Reglamento. 4.º Que los propietarios de las fincas embargadas no fueron demandados ni, por tanto, condenados en

el declarativo cuya sentencia se ejecuta. De anotarse el embargo como la responsabilidad no se distribuye cada finca, quedarían gravadas con una carga igual a la total cantidad que la Comunidad está condenada a satisfacer. Ello sería admitir que se trata de una deuda de la que todos los propietarios responden solidariamente y la solidaridad no se presume. Y aun suponiendo que de forma mancomunada y en proporción a sus cuotas fuesen responsables solidarios de la deuda de la Comunidad, como tales habrían de haber sido demandados, y no consta que ni siquiera hayan sido requeridos de pago. 5.º Que la deuda que motiva la presente ejecución no es de aquellas de las que, según el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, responda cada propietario con arreglo a su cuota, pues no se refiere a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, ni de aquellos a los que queda afecto cada piso o local cualquiera que fuere su propietario actual. 6.º Que la ejecución de la sentencia podría hacerse sobre los bienes que estén a disposición de los órganos colectivos de la Comunidad condenada, como serían el dinero efectivo o valores que estuvieran en poder del administrador o instando la retención del saldo que en favor de la Comunidad exista en cuentas abiertas a su nombre o de lo que a la Comunidad debieran por gastos comunes, devengados o por devengar los distintos propietarios; pero la posible obligación de cada propietario de contribuir a satisfacer la deuda que en este caso resulta de la sentencia no surgiría entre él y el acreedor, sino mediatamente a través de la Comunidad, necesitándose un acuerdo de la Junta de Propietarios determinando la cuantía, el tiempo y la forma de contribuir de cada uno, y si alguno no satisface su parte dentro de los quince días después de haber sido requerido para ello, se lo podrá exigir por vía judicial, pero en tal caso sería llamado como parte; y si se llegase al embargo, se habrán cumplido los requisitos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Tendría además el acreedor a su alcance la posibilidad del artículo 1.111 del Código Civil. 7.º Que aun si el embargo se anotase, los propietarios podrían interponer la correspondiente tercera, que de prosperar conduciría a la misma situación que la creada por la anotación de embargo. 8.º Que aunque la parte recurrente insiste en que el inmueble está inscrito a nombre de la Comunidad, no es así. Se trata de un edificio en régimen de propiedad horizontal en donde los elementos privativos pertenecen en exclusiva a distintos propietarios, y los comunes a todos ellos en proporción a sus cuotas, sin que estos últimos puedan ser transmisibles, gravados o embargados, sino juntamente con la parte privativa de la que son anejo inseparable.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León acordó estimar el recurso y revocar la nota del Registrador por entender: 1.º Que aunque a la vista del mandamiento, único documento aportado, la calificación del Registrador resultaría ajustada a Derecho, no obstante lo establecido en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, dada su íntima conexión con las cuestiones debatidas y por razones de economía procesal, deben tenerse en cuenta los demás documentos apuntados en el recurso para resolver el mismo. 2.º Que la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a Jueces y Tribunales impone a los Registradores la obligación de cumplir las resoluciones judiciales, y si bien éstos deben efectuar su función calificadora para evitar que se consagre en el Registro de la Propiedad, las consecuencias de una indefensión procesal no pueden ir más allá y enjuiciar si el fallo ha de ser tachado de ilegal, aunque limite esta tacha a los efectos registrales, pues tal

ilegalidad sólo corresponde hacerla valer al titular registral por los trámites procesales oportunos. 3.º Que si bien desde el punto de vista formal debería confirmarse la nota del Registrador de la Propiedad, desde un punto de vista material y sustantivo debe revocarse la misma y acordarse la anotación solicitada para evitar un enriquecimiento injusto, máxime cuando la Comunidad de Propietarios estuvo representada en el procedimiento por su Presidente.

VI. El Registrador de la Propiedad número 1 de Palencia recurrió ante esta Dirección contra el expresado Auto, solicitando se resolviese el fondo del asunto no obstante haberse dictado aquél fundándose en datos, hechos y circunstancias que no constaban en el documento calificado, por entender que la documentación aportada por haberse presentado con el mandamiento no hubiera determinado una variación de la nota de calificación y reproduciendo las argumentaciones por él hechas en el informe emitido anteriormente en el recurso.

Por esta Dirección General, al amparo del artículo 115 del Reglamento Hipotecario, se solicitó informe del Magistrado-Juez de Primera Instancia número 1 de Palencia, quien lo emitió considerando que, existiendo una sentencia firme, no incumbe al Registrador de la Propiedad calificar si el fallo es o no ajustado a Derecho, y que careciendo la Comunidad de Propietarios de personalidad jurídica propia, de conformidad con el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal es obligación de cada propietario de contribuir con arreglo a la cuota de participación a las responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y, por consiguiente, de la condena contra la Comunidad de Propietarios responden sus miembros con la responsabilidad del artículo 1.911 del Código Civil.

*Fundamentos de Derecho.*—Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1.º, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 744, 921, 949, 1.447 y 1.687 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3.º, 9.º y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal; 100, 140 y 141 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 27 y 30 de junio de 1986, 13 de febrero de 1992 y 25 de marzo y 17 de febrero de 1993.

1. En 12 de julio de 1990, en las actuaciones de un juicio de menor cuantía seguido contra determinada Comunidad de Propietarios en régimen de propiedad horizontal, en reclamación de 4.933.165 pesetas, se ordena practicar anotación preventiva de embargo trabado sobre los distintos pisos o locales. Aunque del mandamiento no resulta la específica finalidad (cautelar o de ejecución) del embargo, parece que el mandamiento fue dictado —al menos así se desprende de las afirmaciones del recurrente y de las fotocopias no auténticas que presenta— en trámites de ejecución de la sentencia por la que se condena a la Comunidad de Propietarios al pago de la referida cantidad, y el Registrador deniega la anotación «porque el dominio de las fincas embargadas aparece en el Registro inscrito a nombre de personas distintas de la entidad demandada».

2. 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 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 ese 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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 afección real que sufre cada piso o local. 3.<sup>a</sup> 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, invocada por el Auto apelado, 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 precedentes, el cónyuge).

Así se impide que el titular registral sufra en el Registro las consecuencias de una indefensión procesal.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y confirmar la nota del Registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Madrid, 24 de agosto de 1993.—El Director general, *Antonio Pau Pedrón*.

*Comentarios críticos.*—A diferencia de la Resolución de 19 de febrero de 1993 que contempla a la Comunidad de Propietarios en propiedad horizontal como «demandante» a uno de ellos, aquí la Comunidad figura como «demandada»; pero como lo que se pretende con el embargo es gravar fincas inscritas como independientes a nombre de diversos propietarios y éstos no han sido demandados, no procede la anotación. La situación procesal al ser diferente permite ver las cosas desde otro punto de vista, pues aquí lo que se pretende es embargar a unos propietarios que no han sido demandados; y en el caso de la otra Resolución lo que se pretendía es hacer titulares de la anotación a

diversos propietarios y no a la Comunidad, que en esta Resolución también se le reconoce como entidad sin personalidad jurídica.

De cualquier forma, no deja de resultar extraño que un conjunto de propietarios puede ser tenido en cuenta en unos casos y no en otros, y que esa «entelequia» formada por el Presidente y la Comunidad puedan ser considerados como titulares de una anotación y no puedan ser responsables de la deuda comunitaria, sin perjuicio de la repercusión contra cada propietario. Vamos a ver las opiniones del Registrador y la postura de la Dirección al apoyar la nota y la calificación registral.

#### A) CALIFICACIÓN REGISTRAL

La argumentación registral no puede por menos de estar ajustada a Derecho, ya que al esfumarse la Comunidad de Propietarios y pretender que el embargo recaiga sobre fincas inscritas a favor de otras personas se viola el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y artículos 140 y 141 de su Reglamento.

Frente a este criterio que hago mío, existen ciertas alegaciones que pueden plantear algunas dudas, pues —como apunta RIVAS TORRALBA en base de otras Resoluciones, «cuando se demanda y condena a una Comunidad de Propietarios, se demanda y condena realmente a los propietarios que la constituyen, puesto que aquella carece de personalidad jurídica». Verdaderamente que si la Ley de Propiedad Horizontal está otorgando una representación al Presidente de una Comunidad que difícilmente puede considerarse «orgánica» puesto que detrás no hay organismo que la sustente, a quien representa es a los propietarios que constituyen la Comunidad. O esto es así o no representa a nadie.

Las argumentaciones del Registrador no pueden ser más contundentes: los propietarios de las fincas que se ordenan embargar no fueron «demandados» —salvo que se entiendan representados por el Presidente—, y de anotarse el embargo sobre cada finca habría que constatar la cantidad global que la Comunidad está condenada a satisfacer sin distribución de responsabilidad, lo cual convierte la deuda en «solidaria» cuando la solidaridad no se presume. Que la ejecución de la sentencia podría hacerse efectiva por otros medios: bienes que estén a cargo de los órganos colectivos, dinero o valores en poder del administrador o instando la retención del saldo que en favor de la Comunidad exista en cuentas abiertas a su nombre o de lo que a la Comunidad debieran por gastos comunes, devengados o por devengar, los distintos propietarios...; pero sería preciso una Junta de Propietarios determinando la cuantía, el tiempo y la forma de contribuir cada uno, exigiéndosele por vía judicial si alguno no pagase después de requerido y, por ello, podría caber el embargo al cumplirse los requisitos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Estas precisiones —que repite como argumento RIVAS TORRALBA, que las toma a su vez de las Resoluciones de 27 y 30 de junio y 7 de julio de 1986, 5 de septiembre de 1988 y 5 de febrero de 1992— vienen a reforzar la tesis registral. Pero aquí el tema no se concentra en distinguir —como en la Resolución de 19 de febrero de 1993— si el Presidente y Comunidad están «legitimados» para comparecer en juicio solamente, representando a una Comunidad que al no tener personalidad jurídica destruye la representación «orgánica», y ésta debe ser concebida como representación de cada uno de los propietarios. Y si los propietarios están representados, están citados...

No sé si esta idea pudiera haber valido para que el Auto presidencial y el

informe que posteriormente se pide —ante el recurso de alzada del Registrador— basasen sus razones para denegar la nota registral y no utilizar el «enriquecimiento injusto» o la «falta de indefensión legal» o esa «obligación de contribuir» cada propietario con arreglo a la cuota de participación en «las responsabilidades que no sean susceptibles de individualización». Yo creo que el tema reside en la «legitimación» procesal del Presidente y a quien representa, pues si la Comunidad no existe como persona jurídica, tendrá que haber alguien detrás a quien este sujeto represente en «juicio y fuera de él» a todos los efectos.

#### B) LA DIRECCIÓN GENERAL

La postura de la Dirección General es avalar la decisión registral, lo cual me parece lógico ya que al fallarnos el personaje indeterminado de la «Comunidad» (que en la R. de 13 de febrero de 1993 cobra vida y protagonismo) tiene forzosamente que rechazar un embargo sobre bienes inscritos a nombre de personas distintas de las que han sido demandadas. Lo impone el sentido común, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el principio de indefensión constitucional.

La Dirección General habla de «intereses encontrados» que no justifican que pueda ser «efectiva» una Sentencia, como obligación común, sobre los distintos pisos o locales, y también dice que la tutela judicial parece exigir que una Sentencia dictada en procedimiento que no haya sido seguida «personal y directamente» contra el que es titular de un «derecho singular y exclusivo de propiedad» no pueda hacerse efectiva directamente en bienes que pertenecen exclusivamente a la esfera privada.

Nunca el Tribunal que entendió de la reclamación —ni aun apoyándose en una demanda mal pensada— debió condenar a una «COMUNIDAD» de propietarios, pues es condenar a una especie de «herencia yacente» o ente que no tiene relevancia jurídica en el campo del Derecho. Al comentar la Resolución de 18 de febrero de 1993 insistimos mucho en que había que diferenciar la «legitimación» procesal de la Ley de Propiedad Horizontal (antes y después de la Reforma, que para el caso es lo mismo) que tiene el Presidente y la «titularidad» que ostentan los propietarios y no la Comunidad.

Si esto hubiera hecho el Tribunal sentenciador; si esto hubiera sido tenido en cuenta por el Tribunal de Justicia Superior; si esto se hubiese reflejado en el informe judicial, la anotación hubiese tenido que practicarse sobre cada uno de los pisos de la propiedad horizontal —alcanzando los elementos comunes—, ya que la misma Dirección creo entender que en alguna de las Resoluciones citadas dice: *cuando se demanda y condena a una Comunidad de Propietarios, se demanda y condena a cada uno de los que forman dicha Comunidad*. Si esta aseveración es cierta no cabe alegar falta de notificación, demanda, inexistencia de defensa procesal, etc. Cada propietario está representado por su Presidente. O esto es así o estamos especulando con una barbaridad jurídica, por mucho que se quiera configurar la Comunidad de Propietarios como Comunidad «funcional», societaria o Comunidad con finalidades sustanciales...

No he podido —a estas alturas— localizar el artículo de REY PORTOLÉS sobre la materia, pero sí, en *Lunes 4,30*, ROSA NAVARRO DÍEZ y VICENTE CARBONELL SERRANO («Anotación preventiva de embargo a favor de la Comunidad de Pro-

pietarios», núm. 15, 1988, pág. 25) consideran que el «titular de una anotación preventiva de embargo» no es *titular registral*: su condición de anotante no le atribuye titularidad jurídica real alguna; no puede disponer de su posición jurídica en base de la publicidad registral; la fe pública se extiende a proteger a un «*sujeto procesal*», pero no a «*derecho alguno del anotante*». En conclusión, el «anotante» no es titular registral y no se le aplica el régimen jurídico de éstos.

Estas afirmaciones de mis compañeros de REVISTA no sé si han pasado inadvertidas, pero crean serios problemas —por lo menos a mí—, ya que en mis esquemas el que «pide o solicita» una anotación preventiva (de embargo, de demanda, de prohibición de disponer, de secuestro, etc.) es sujeto «procesal», pero también lo es «registral» y al mismo se le atribuye una titularidad jurídica real, pueda o no disponer de su titularidad jurídica, que eso está por demostrar; y la fe pública se extiende a la existencia del embargo, pero no a derecho alguno del anotante. Leído el artículo 38 de la Ley Hipotecaria —aplicable a los asientos registrales—, la última afirmación no se sostiene.

Pero lo que me inquieta es que después de haberme llevado a estos terrenos, me digan que la anotación, a pesar de no ser practicable a favor de la Comunidad de Propietarios, por «haberse solicitado» puede provocar inscripciones de adjudicación a favor del acreedor debiendo éste realizarse a favor de todos y cada uno de los propietarios que integran la Comunidad y que como titulares del crédito instaron el procedimiento a través del «órgano» representativo de la Comunidad». Y si el Auto judicial aprobando la adjudicación no se refiere a cada uno de los propietarios —«sujetos procesales» *in abstracto*—, y si a la Comunidad —sujeto real y con personalidad jurídica— ¿qué debe hacer el Registrador? Si inscribe a nombre de la Comunidad lo hace a favor de una entelequia, y si lo hace a favor de cada propietario comete una falsedad, salvo que se especifiquen los titulares de la anotación ejecutada, lo cual viene a dismantelar todo el tinglado jurídico de esta especulación.

Entiendo que todas estas construcciones que refuerzan posturas superiores tienen grandes valoraciones, pues enriquecen aspectos no previstos por el criterio decisivo, pero de vez en cuando (y esta vez es de vez y de cuándo) hay que pensar en la estructura que sostiene la institución y la «representación» que supone, o una persona que la concede y otra que la acepta o un imperativo legal que la establece; pero cuando ese imperativo legal carece de base, pues no existe «persona» a la que representar por tratarse de una «entelequia» que el mismo legislador sigue «mimando», tropezamos con estos inconvenientes y atribuimos a la «razón pura» la indefensión que parte de la «razón torcida». El caso es muy semejante al tema del «poder verbal», a las situaciones irregulares de sociedades, a las sociedades civiles con pactos secretos y a esa serie de figuras que comienzan a proliferar en el ámbito urbanístico. O vamos a la personalidad jurídica, respetando el principio de especialidad, o provocamos lo que la Constitución concede, la «*posibilidad de defensa*», y ello lleva consigo una de las grandes quiebras de la publicidad registral. Legislar es labor que exige el conocimiento íntegro de la Constitución española y del «resto del Ordenamiento jurídico», sin perjuicio del techo jurídico que marca la legislación de la Comunidad Europea.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ