

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10349 *Resolución de 2 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Calpe a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. J. T., como presidente de la comunidad de propietarios del edificio Coral Beach de Calpe, y don F. G. L., como administrador-secretario de la misma comunidad, junto con la letrada doña R. R. S., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Calpe, doña María José Gonzalvo Asensi, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 22 de febrero de 2013 se presentó en el Registro de la Propiedad de Calpe, asiento 1586 del diario 68, copia de la escritura autorizada en la misma fecha por el notario de Albacete, don José María Arias Sanz, mediante la que la mercantil «El Sarraceno, S.A.», a través de su administrador único, vende a la «comunidad de propietarios del edificio Coral Beach» la finca registral número 32.951 integrada por la entidad o finca especial número seiscientos sesenta y ocho. Local comercial número tres, situado en la planta baja del edificio, destinado a kiosco-bar, que forma parte de la propiedad horizontal constituida sobre dicho edificio.

II

La registradora denegó la inscripción solicitada mediante nota de calificación de 8 de mayo de 2013, en los siguientes términos: «Examinada copia auténtica de escritura autorizada el día 22/02/2013 por el Notario José María Arias Sanz, número 253/2013 de su protocolo y que ha causado el asiento de presentación 1586 del diario 68, Referencia 766/2013, fecha de entrada 22/02/2013, siendo interesado Comunidad de propietarios del edificio Coral Beach de Calpe, se suspende la inscripción por cuanto: Resulta: (Hechos) 1.–La sociedad El Sarraceno, S.A., vende un local integrante de la propiedad horizontal a la comunidad de propietarios del edificio al que pertenece. Dicha comunidad actúa representada por el presidente y el secretario en virtud de un acuerdo adoptado por la Junta General. Se acredita el cargo de presidente mediante certificación expedida por el secretario-administrador con el visto bueno del presidente firmada en presencia del notario autorizante. Siendo de aplicación, a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos: 1.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del registrador de calificar los títulos presentados a inscripción.–2.–En relación con el caso concreto: 1ª. Como ya señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 1 de septiembre de 1.981, 30 de junio y 7 de julio de 1.986, 26 de junio de 1.987, 19 de febrero de 1.993, 23 de junio de 2.001 y 25 de mayo de 2.005, no es posible la inscripción de un elemento privativo de la propiedad horizontal a favor de la comunidad de propietarios ya que carece de personalidad jurídica y aunque se le reconozcan ciertas atribuciones, como litigar representada por el presidente, ello no quiere decir que tenga personalidad jurídica, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1.995. Por lo que careciendo de tal requisito no es posible la inscripción a su favor sino a favor de cada uno de los propietarios que adquiera la finca registral y en la proporción en la que lo haga conforme a los artículos 9.4a de la Ley Hipotecaria y 4,11,51-9a y 54 de su Reglamento. 2º. En cuanto a la acreditación de los cargos en la propiedad horizontal,

si se hace por certificación del órgano que tiene facultad certificante, es necesario la aseveración notarial con referencia al Libro de Actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo según resulta de las resoluciones de 26 de junio de 1.987, 23 de junio de 2.001, 25 de mayo de 2.005 y 20 de abril de 2.006. 3ª. Si lo que se pretende es convertir en elemento común, el local adquirido, pues se destina a uso de la Comunidad lo que es un elemento privativo, deberá aportarse el oportuno acuerdo unánime de la junta de propietarios para proceder a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal conforme al artículo 17-1º de la Ley de 21 de junio de 1.960. En tal caso no sería necesaria la inscripción a favor de los propietarios que adquieran el local pues se inscribiría directamente la modificación del título constitutivo y se cancelaría el folio relativo al local en cuestión, aunque ello entrañaría la alteración de las cuotas de participación de los restantes elementos. Contra la precedente (...). Calp, ocho de mayo del año dos mil trece. La registradora. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: María José Gonzalvo Asensi».

III

Don J. J. T., como presidente de la comunidad de propietarios del edificio Coral Beach de Calpe, y don F. G. L., como administrador-secretario de la misma comunidad, junto con la letrada doña R. R. S., interpusieron recurso gubernativo contra la citada calificación mediante escrito fechado el 6 de junio de 2013, con entrada en el Registro el 14 de junio inmediato, con arreglo a las siguientes alegaciones: «Hechos. I. Con fecha doce de agosto de 2010 se celebró Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios del edificio Coral- Beach, que contenía en su punto 5 del Orden del día «propuesta de adquisición de local num 3 de 94,84 m2 (uso kiosco-bar) y local anexo de 61,68 m2 (uso de almacén) sito en Torre 3 junto a escalera 3», con el objeto de adaptarlo a mejorar las infraestructuras y servicios de la comunidad. Dicho acuerdo fue aprobado por mayoría de votos v coeficientes con el resultado siguiente: -Votos a favor 75 propietarios que representan 33,017% de las cuotas. -Votos en contra: 27 propietarios que representan el 10,65% de las cuotas. -Abstenciones: 6 propietarios representando el 1% de las cuotas. El acta fue enviada a todos los propietarios y no fue impugnada. Transcurrido el plazo de impugnación del acuerdo se sumaron al voto favorable los propietarios ausentes, el 55,333%. Por lo que el total a favor llevo a alcanzar el 88,35%. En 2012 varios propietarios que habían votado en contra cambiaron el sentido de su voto reforzando finalmente una mayoría de votos a favor de la compra del local del 91.467% de las cuotas. Tal como consta en la Certificación unida a la Escritura de compraventa y firmada por el Administrador y Presidente.) (Adjuntamos como documento numero 1 el Acta de la Junta General Ordinaria celebrada el doce de agosto de 2010. II A consecuencia de la mayoría de votos obtenida finalmente en la Junta de propietarios, se materializó la compra por la Comunidad Coral Beach, representada por su presidente D. J. J. T. y su secretario D. F. G. L., la compraventa de los locales, propiedad en aquel momento de la entidad mercantil El Sarraceno S.A. ... III Los motivos por los que la comunidad de propietarios Coral Beach, ha decidido en su gran mayoría la compra de los locales objeto de controversia, son los siguientes: La promotora Bernina Blanca, S.A, propietaria de la finca registral 20.887 sita en Calpe, otorgó Escritura Pública de fecha 29-3-1999, y en la misma redactó unos Estatutos en los que constituyó diversas servidumbres que atribuyendo derechos exclusivos y perpetuos de uso de zonas comunes a favor de los locales comerciales(que suman un total de 1% de la cuota de participación sobre el total del edificio) limitan gravemente el espacio Ubre y uso de zonas comunes al resto de copropietarios de la urbanización(ostentando todos los copropietarios el 99% de participación sobre el conjunto residencial). Es decir impuso unos Estatutos que favorecen los propietarios de ese 1% en perjuicio del resto de comuneros que representan el 99%. De este modo le fue impuesto al resto de propietarios del complejo, la carga vitalicia de soportar unas servidumbres en virtud cláusulas abusivas incluidas en los Estatutos y con la compra de este local se pondría fin a tal situación, siendo de nuevo propiedad exclusiva de la Comunidad de Propietarios de Coral. Otro motivo no menos importante es la recuperación

de espacios comunes del Edificio Coral Beach que se han visto impedidos ya no solo del uso de los locales enajenados sino del uso y disfrute de la zona del solárium, propiedad de todos los copropietarios, por tratarse de una zona común - pagada por ellos— que por la cercanía a dicho local ha visto impedido su uso por el resto de copropietarios. Además de todo lo anterior existe un motivo más que a todo comunero disgusta, y es el ya anunciado destino que se le iba a dar al local en cuestión, que no es otro que el de kiosco-bar con derecho permanente y vitalicio sobre los 990 M2 de solárium para poder instalar mesas, sillas, futbolines y billares, incluso con plena libertad de horarios, con acceso de público externo y ajeno a la comunidad, para suministrar comidas y bebidas de todo tipo además de por la noche bebidas alcohólicas con el consiguiente ruido que ello conlleva e inseguridad para esta Comunidad de Propietarios, compuesta en su gran mayoría por familias y personas de edad avanzada que tiene como objeto prioritario de sus vacaciones el descanso y relax. De este modo y con la adquisición de estos locales se obtiene por la citada Comunidad la posibilidad agregada de darle a los mismos un destino acorde a las necesidades de la propia Comunidad y que beneficia a todos los comuneros y nadie - incluso los que votaron en contra—se ven perjudicados, ya que ellos también recuperan los espacios usurpados y decaen las servidumbres vitalicias exclusivas y excluyentes que pesan sobre los elementos comunes de la comunidad, existiendo además deficiencias estructurales muy graves - maquinaria y bombas de piscinas y de suministro de agua potable- que es necesario paliar además de la eliminación de barreras arquitectónicas para algunos colectivos de discapacitados y miembros de la tercera edad que requieren de determinados servicios para así mejorar y facilitar su vida en esta Comunidad, - obsérvese que durante la temporada baja y media están siendo exclusivamente utilizada la comunidad por personas mayores, con minusvalías y muchos de ellos propietarios de otras nacionalidades - belgas, ingleses, alemanes, holandeses, etc... - ya que esta Comunidad en más de un 30% lo componen propietarios de dichos países, lo que evidencia que mejorará el servicio que se les da a ellos también y que debe ser interés prioritario de toda Junta de Propietarios como así recoge el artículo 10 de la LPH. IV Una vez formalizada por el Notario autorizante la escritura pública de compraventa del local, se solicitó su inscripción en el Registro de la Propiedad de Calpe, la cual fue denegada en base a los siguientes fundamentos: 1- Falta de personalidad jurídica de la comunidad de propietarios para que sea realizada la inscripción a su favor. 2- Falta de acreditación de los cargos en la propiedad horizontal. 3- Necesaria unanimidad de la Junta de propietarios para modificar el título constitutivo y no ser necesaria la inscripción a favor de cada uno de los propietarios que adquieran el local. Respecto al primero de ellos, la falta de personalidad jurídica de la comunidad de propietarios, no nos oponemos, puesto que es la ley la que así lo determina, y no es cuestión relevante para nuestra pretensión ni impide por sí su inscripción. - en el título de compraventa se adquieren servidumbres, usufructos vitalicios, etc... además de la propiedad y por supuesto existe la traditio. Respecto al segundo de los motivos, la falta de acreditación de cargos, dado que es un defecto subsanable junto a este escrito, se acompaña certificación expedida por el Administrador y posteriormente su protocolización notarial como se nos pide. En último lugar, el tercero de los motivos por los que nos ha sido denegada la práctica de la inscripción, tiene como fundamento el considerar aplicable a nuestro caso el artículo 17.1º de la Ley de Propiedad Horizontal en su primer párrafo, artículo que impone como necesaria la unanimidad para la validez del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios de Coral Beach para la inscripción de la escritura de compraventa. Sin embargo, en el asunto que nos ocupa, el artículo aplicable sería el 17.1º en su párrafo 2 y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal por el que la mayoría exigida, atendiendo al destino ya planificado para ambos locales, consistentes tanto en la mejora de las infraestructuras de la Comunidad como en favorecer la adaptación de aquellos propietarios que padecen de algún tipo de minusvalía así como de aquellas otras personas de la tercera edad que necesitan de la creación de nuevas instalaciones que favorezcan el uso y disfrute de aquellas instalaciones ya existentes, que actualmente tienen inhabilitado su uso por no existir las debidas facilidades para ello. En el primero de los casos, tratándose de mejora

de infraestructuras, se requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos. Y en el segundo de los casos, (supresión de barreras arquitectónicas), incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En ambos casos se ha obtenido por esta Comunidad ambas mayorías, de manera que, considerando aplicable los párrafos 2º y 3º de dicho artículo 17 y, teniendo en cuenta las mayorías exigidas que acreditamos se han obtenido sobradamente, la escritura de compraventa debió ser inscrita en el Registro de la Propiedad en conformidad con el derecho expuesto. Si por parte de la Dirección General de Registro y Notariado se considerase necesario, se anuncia el compromiso por nuestra parte de aportar aquellos certificados de minusvalía de los copropietarios que nos sean requeridos, y acreditar la necesidad que tiene la Comunidad de dichas instalaciones y mejoras, de ahí que interese la apertura de la fase probatoria.—A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I Competencia Corresponde a la Dirección General de Registros y de Notariado ... II Capacidad y legitimación III Formalización del Recurso ... IV Son de aplicación en el presente Recurso, el Art.17.1º apartado 2º y 3º de la Ley de Propiedad Horizontal a cuyo tenor 2º... «El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación....» 3º «...la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.» Por ello y puesto que la adquisición del local tiene como objetivo la mejora de infraestructuras, y la supresión de barreras arquitectónicas para los copropietarios discapacitados y personas de la tercera de edad que tienen graves dificultades para utilizar y disfrutar de instalaciones pertenecientes a la Comunidad, consideramos no es de aplicación la unanimidad que consideró necesaria la Sra. Registradora al denegar la inscripción en el Registro. Aun considerando la posibilidad de que fuere necesaria la unanimidad, vemos necesario poner en conocimiento de esta Dirección la posibilidad de incurrir en abuso del derecho o en el ejercicio antisocial del mismo previsto en el artículo 7 de nuestro Código Civil, puesto que como habrán podido comprobar existe en esta comunidad formada por más de 300 propietarios esto es más de 699 fincas independientes tan solo la oposición de...., personas a las que en nada perjudica esta adquisición sino todo lo contrario, y más claro queda al ver que ellos mismos se niegan a la adquisición de los locales pero con reservas, puesto que solicitan que en el futuro puedan, en el momento que lo deseen, hacer uso de estas infraestructuras pagando la correspondiente cuota de participación. Tal y como queda expuesto entre otras en la Sentencia de la Audiencia Provincial Navarra, Sección 1ª, S de 27 de Junio de 2008 «Si conforme a la tesis de la parte demandante se considera que la autorización concedida afecta al título constitutivo por alterar la estructura o fábrica del edificio (artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal), y que por lo tanto debe exigirse la regla de la unanimidad, en cualquier caso no podría obviarse, atendiendo los intereses en juego, que las normas deben interpretarse según el sentido propio de sus palabras en relación con el contexto, antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas, tal y como dispone el apartado 1º del artículo 3 del Código Civil, no pudiendo tampoco eludirse las exigencias del artículo 7 del mismo texto legal de que los derechos deban ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe, no amparando la ley el abuso de derecho o el ejercicio antisocial del mismo, pudiendo incluso plantearse la aplicación analógica del

procedimiento de equidad acudiendo al apartado 1º del artículo 4 del Código Civil, con la finalidad de desbloquear la vida comunitaria ante la imposibilidad de alcanzar un acuerdo. Esto lleva a considerar los supuestos de falta de unanimidad causada por la oposición sin fundamento de uno de los copropietarios (vid. STS 13 de marzo de 2003; 14 de julio de 1992), proscribiéndose en todo caso que la unanimidad no se obtenga por la oposición tenaz de un copropietario o de un grupo claramente minoritario, movido por razones arbitrarias y por acomodo a sus intereses que contradicen los comunes y, en otros casos por el simple móvil de hostigar a los demás, por lo que se hará posible acudir al procedimiento de equidad, cuando no sea posible alcanzar un acuerdo ventajoso para la comunidad por la oposición obstinada y sin fundamento de un grupo muy reducido de copropietarios, siendo la voluntad favorable al acuerdo mayoritaria clara y decidida; así las cosas y teniendo en cuenta que la oposición formulada por el demandante resulta abusiva, no habiendo razonado, ni alegado el perjuicio concreto que le ocasiona el acuerdo adoptado por la comunidad que es claramente beneficioso, ya que permite la instalación de un servicio común útil como el de ascensor no cabe, sino estimar el recurso de apelación interpuesto, revocando la sentencia dictada en la primera instancia.» A mayor abundamiento, citamos la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 13/09/2020, que en Unificación de Doctrina, declara que es suficiente la mayoría simple en acuerdos sobre temas de accesibilidad - en este supuesto acondicionamiento de un Ascensor con existencia de personas mayores y discapacitadas—y que es posterior a la alegada en la Resolución que impugnamos y que viene a confirmar la posibilidad de la mayoría simple en temas comunitarios y que benefician la accesibilidad y la mejora del uso para los Comuneros, modificándose la Ley de Propiedad Horizontal, para acoger estas pretensiones que vienen a favorecer a todos los comuneros y máxime a los más necesitados, cuando además no se les ha exigido el pago de la derrama y se les exime de tal obligación a los que votaron en contra y siendo el acuerdo firme y consentido al no haber sido impugnado en estos 3 años... en Calpe a seis de Junio de 2.013.»

IV

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 2 de junio de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 35 y 399 del Código Civil; 3 y 13 de la Ley de Propiedad Horizontal; 11 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Constitucional (Sala Primera) 115/1999, de 14 de junio; Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de marzo y 2 de julio de 1994, 6 de noviembre de 1995, 26 de octubre de 1996, 12 de noviembre de 1998, 5 de abril de 2002 y 21 de noviembre de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001 y 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008, y 3 de julio de 2013 (3.ª).

1. Debe decidirse en este expediente si puede inscribirse en el Registro de la Propiedad una escritura pública de compraventa en la que una sociedad mercantil, titular registral del pleno dominio de un elemento privativo integrado en una comunidad en régimen de propiedad horizontal, lo vende a la comunidad de propietarios del edificio en que se ubica dicha finca. El otorgamiento de la citada escritura fue precedido de un acuerdo mayoritario (pero no unánime) adoptado en la junta de propietarios en el sentido de adquirir por compra la citada finca. Certificación del acuerdo se incorpora a la escritura calificada. El registrador deniega la inscripción por dos motivos: por la falta de personalidad jurídica de la citada comunidad, y por falta de acreditación suficiente de los cargos (presidente y secretario) que intervienen en representación de la misma comunidad. Añade el registrador en su calificación que si lo que se pretende es convertir en elemento

común el local adquirido, pues se destina a uso de la comunidad lo que es un elemento privativo, deberá aportarse el oportuno acuerdo unánime de la junta de propietarios para proceder a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal. La resolución del presente expediente se ha de pronunciar exclusivamente sobre el primer defecto señalado, pues el segundo no ha sido objeto de recurso, y en cuanto a la indicación final de la nota de calificación sobre una posible modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal y sus requisitos, no constituye, como aclara el registrador en su informe preceptivo, motivo de denegación, sino una posible vía de subsanación o de consecución por otro cauce del fin práctico pretendido por la comunidad (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Así pues se debate si cabe la inscripción de una finca a favor de una comunidad en régimen de propiedad horizontal. El registrador señala el defecto de la falta de personalidad jurídica en la comunidad adquirente mientras que el recurrente alega la capacidad suficiente de la comunidad para inscribir a su favor el bien, a pesar de reconocer su falta de personalidad jurídica.

2. La Ley de Propiedad Horizontal distingue en su artículo 3º entre el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los pisos y locales junto a la copropiedad anexa e inseparable que sobre los elementos comunes del edificio se tiene con los restantes condueños, y sobre esta base la legislación hipotecaria ha desarrollado la forma de tener acceso al Registro de la Propiedad este tipo de propiedad, permitiendo no sólo la inscripción del edificio en su conjunto con la descripción de los diferentes pisos o locales y de los distintos elementos comunes que lo integran, sino que también autoriza que, previa constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, puedan inscribirse por separado los diferentes pisos o locales en los que se hará constar su participación en la copropiedad común.

Es cierto que en relación con la cuestión de si la propia comunidad de propietarios sometida a este régimen jurídico puede ser titular de algún tipo de asiento registral sobre las fincas registrales (correspondientes a elementos privativos de la propia comunidad), este Centro Directivo se ha pronunciado de forma reiterada en el sentido de que el hecho de que la comunidad de propietarios carezca de personalidad jurídica no impide que en algunos asientos tal comunidad pueda ser titular registral (cfr., por todas, las Resoluciones de 19 de febrero de 1993, 25 de mayo de 2005 y 3 de marzo de 2008, estas dos últimas dictadas ya para supuestos posteriores a la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 que anuló el artículo 11 del Reglamento Hipotecario en su redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que lo autorizaba expresamente en relación con ciertas anotaciones). Pero esto lo ha afirmado en referencia exclusiva al caso de las anotaciones preventivas en aquellas materias en que la comunidad tiene reconocida legalmente capacidad procesal.

En efecto, aunque la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal carece de personalidad jurídica independiente (cfr. la Sentencia del Tribunal Constitucional 115/1999, de 14 de junio), aquélla es objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales, como consecuencia de la existencia de un patrimonio separado colectivo (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1965 y 8 de marzo de 1991). Así, se reconoce a la propia comunidad la titularidad de fondos y créditos comunes –cfr. artículos 9.1.f) y 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal–, y la existencia de obligaciones de la misma –cfr. artículos 10.1 y el citado 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal– así como la posibilidad de arrendamiento de elementos comunes –artículo 17.1.ª, párrafo segundo, de la misma Ley–. Además, la comunidad tiene capacidad procesal para demandar y ser demandada (cfr. artículos 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y 6.1.5.º y 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En este sentido se ha afirmado que si el presidente representa en juicio a la comunidad en los asuntos que la afecten (artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal), ha de entenderse que la representa en las actuaciones procesales a todos los efectos y, por ende, también para pedir y obtener en esa cualidad de presidente y en favor de la comunidad las medidas cautelares o de ejecución, de las cuales un ejemplo es el embargo en favor de la

comunidad, cuya posibilidad prevé expresamente el artículo 21.5 de la Ley de Propiedad Horizontal. El correspondiente asiento de anotación se practicará entonces también en favor de la comunidad, sin necesidad de que los comuneros sean identificados nominativamente, pues no son ellos los que a título individual ejercitan la acción, sino el órgano comunitario competente; basta por tanto, para expresar las circunstancias del titular de la anotación, indicar aquellas que identifiquen a la comunidad, y sin hacer referencias personales a cada uno de los comuneros, máxime en un tipo de asientos, las anotaciones preventivas, en que las circunstancias de las inscripciones son exigibles «en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados» (cfr. artículo 72 de la Ley Hipotecaria) y en que la omisión de alguna circunstancia exigida para las inscripciones sólo produce nulidad de la anotación cuando por el asiento «no pueda venirse en conocimiento de la finca o derecho anotado o de la persona a quien afecta la anotación» (cfr. artículo 75 de la Ley Hipotecaria).

3. Pero esta posibilidad de ser titular de anotaciones preventivas de medidas cautelares y de ejecución, como proyección en el ámbito registral de la capacidad procesal reconocida legalmente a las comunidades de propietarios, no se extiende a la inscripción registral de la adquisición del dominio o de otros derechos reales, que son asientos de carácter definitivo y que presuponen el requisito previo de la personalidad jurídica de su titular (vid. artículo 11 del Reglamento Hipotecario), personalidad que ha negado la jurisprudencia reiteradamente a las citadas comunidades (y que incluso el recurrente no discute).

En este sentido se ha pronunciado la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1995, conforme a la cual «sin entrar en el debate doctrinal sobre si la capacidad para ser parte ha de reconocerse sólo a entes con personalidad jurídica o, cual instrumento para la efectividad del Derecho ante los Tribunales, ha de ser también reconocida a ciertas uniones, como las de este tipo, el artículo 12 de la Ley de 21 julio 1960, según el cual el presidente representa a la comunidad, fuerza a interpretar que cuando se emplea ese «nomen» se está designando a los distintos propietarios que en ella se han organizado». Esta misma tesis ha sido avalada por el Tribunal Constitucional que se ha pronunciado al respecto en su Sentencia 115/1999, de 14 de junio, al afrontar el tema desde la perspectiva de derecho a la tutela judicial efectiva, refiriéndose a «la opción de nuestro ordenamiento jurídico de no reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios de una propiedad horizontal», de lo que se colige que «aunque en la práctica y como licencia del lenguaje, las comunidades de propietarios de un edificio constituido bajo el régimen de la propiedad horizontal dicen actuar como demandantes y como demandados a través de su presidente, en virtud de la llamada «representación orgánica» que le reconoce el actual art. 13.3 LPH (RCL 1999\879) (antiguo art. 12 LPHJ), en rigor son los propietarios del edificio, en cuanto propietarios constituidos bajo el régimen de la propiedad horizontal, los que actúan a través de la figura del presidente de la Junta de propietarios que ostenta «ex lege» la representación de dichos propietarios en los asuntos que afectan a la Comunidad. /Así lo ha reconocido, por lo demás, la jurisprudencia civil, que, asimismo, ha declarado que cada propietario, pese a la representación orgánica que ostenta el presidente de la Comunidad de Propietarios, está legitimado para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico-real al que se sujeta la llamada «propiedad separada» (art. 396 CC) de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica, y del que derivan los derechos, cargas, obligaciones y responsabilidades que la ley establece.»

4. Y esta misma tesis relativa a la falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo, extrayendo de ellos su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de tales comunidades, como tales, pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles. Recientemente se ha pronunciado sobre este mismo tema la Resolución de 3 de julio de 2013 (3ª), en relación con un supuesto de adquisición por título de adjudicación en un procedimiento de ejecución judicial,

argumentando tal rechazo del siguiente modo: «Según declaró la Resolución de 15 de junio de 1973, no se ha llegado a atribuir personalidad jurídica independiente a la comunidad de propiedad horizontal, distinta de la de los miembros que la integran, a pesar de todas las facultades que como órgano rector le competen, según prescribe el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pero también este Centro Directivo ha dicho que si bien la Comunidad de Propietarios carece de personalidad jurídica, no por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes sino que la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante. Es por eso que la abundante jurisprudencia que el recurrente menciona en su escrito de recurso admite ciertas actuaciones de la Comunidad de Propietarios en el ámbito procesal, arrendaticio y otros, sobre todo dándole capacidad para litigar, y además en algunos asientos como la anotación preventiva, son materias en las que la comunidad tiene esa reconocida capacidad procesal. Pero esto no significa que tal comunidad pueda ser titular registral, ni es posible que sin tal personalidad pueda ser propietaria de un bien y, por ende, ser titular registral del asiento de inscripción correspondiente.

En conclusión, que se reconozcan ciertas facultades de carácter procesal u otras no significa que tenga personalidad jurídica y por lo tanto que pueda ser titular de un derecho de propiedad. Concretamente la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1995 -alegada por el recurrente- establece que conforme el artículo 13 de la Ley de Propiedad horizontal, el presidente representa a la comunidad en juicio o fuera de él, sin que ello implique que se pueda configurar aquélla como un ente dotado de personalidad jurídica.

5. Ha declarado este Centro Directivo (Resolución de 16 de octubre de 1992) que la comunidad de bienes es una entidad sin personalidad jurídica, por lo que la adquisición por aquélla de algún bien implica en realidad una adquisición por sus integrantes, proindiviso entre ellos. Esta afirmación no queda desvirtuada por la existencia de un número de identificación fiscal diferenciador entre la comunidad y los comuneros, que produce sus efectos en el campo propio para el que fue establecido, esto es, el ámbito fiscal. Pero esto no significa que se alteren las normas sustantivas contenidas en el Código Civil. Sentada esta doctrina, el Centro Directivo ha entendido por ejemplo, que no hay doble transmisión en el caso de adjudicación derivada de un procedimiento ejecutivo a favor de la Comunidad de Propietarios sino tan solo una a favor de los comuneros y en cuotas indivisas de acuerdo con su cuota de participación en la comunidad».

Concluía la citada Resolución de 3 de julio de 2013 (3ª) su argumentación con el corolario de que «la Comunidad de Propietarios carece de personalidad jurídica y por tanto no puede ostentar la titularidad registral de un bien. Ciertamente no se hubiera señalado el defecto por el registrador en el caso de que el decreto de adjudicación [en este caso la compraventa] se hiciese a favor de los copropietarios en proporción a sus cuotas de participación en la Comunidad de Propietarios de la propiedad horizontal, pero no se hizo así y es por esto que ha de confirmarse la nota de calificación». Argumentación y conclusión que por identidad de razón con el caso presente de adquisición por título de compraventa (incluso con mayor motivo al ser este último título totalmente ajeno a la cuestión relativa a la capacidad procesal de tales comunidades) debe reiterarse ahora, manteniendo por tanto la nota de calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de derecho anteriores.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.