

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2438** *Resolución de 12 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pedreguer a practicar la inscripción de un decreto de adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don P. O. N., en nombre y representación y como presidente de una comunidad de propietarios de Pedreguer, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Pedreguer, doña Almudena Torres Domínguez, a practicar la inscripción de un decreto de adjudicación.

#### Hechos

##### I

Mediante decreto, dictado el día 13 de julio de 2015, en sede de ejecución de títulos judiciales número 1304/2013, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Denia, se acordó, en su parte dispositiva, adjudicar la finca embargada a favor de una comunidad de propietarios de Pedreguer, así como la cancelación de la anotación preventiva de embargo ejecutada y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a aquélla. Asimismo, señala que, del resultado del procedimiento, no puede hacerse declaración sobre la situación posesoria de la finca, por no constar en autos.

##### II

Presentado testimonio de dicho título en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, junto con mandamiento de cancelación de cargas, librado el día 7 de septiembre de 2015, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Previa calificación del precedente documento de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto suspender la inscripción del documento de referencia y calificar negativamente el mismo, con base a los siguientes, Calificación conjunta de testimonio decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, conforme doctrina de la DGRN I.–Hechos Primero.–Testimonio judicial de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, dictado en procedimiento de referencia, en el que se adjudica la registral 12400/15 de Pedreguer, a la «Comunidad de propietarios (...)» en los términos que resultan del asiento de referencia. Se acompaña comunicación de plusvalía. II.–Causas de la calificación negativa y fundamentos jurídicos. Primero.– Calificación: Artículos 18,19, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Segundo.–Falta acreditar el estado arrendaticio.–Conforme artículo 25.5 de la LAU en la transmisión ha de expresarse el estado arrendaticio de la finca, lo que podrá acreditarse con documento aparte con firma legitimada notarialmente. Tercero.–La adjudicataria «Comunidad de Propietarios (...)» no tiene personalidad jurídica; por tanto, no puede ser titular de derechos y obligaciones, pese a que se le reconoce legitimación procesal.–Resolución de la DGRN, entre otras, 15/06/1973, 16/10/92, 03/07/2C13; y STS 06/11/1995. Lo que corrobora el artículo 11 del RH, cuando dice: «No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica». La Comunidad de Propietarios carece de personalidad jurídica; y, por tanto, no puede ostentar la titularidad registral de un bien. 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. Pero no por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes sino que se la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que

actúa a través de su representante. Es por eso por lo que abundante jurisprudencia admite ciertas actuaciones de la Comunidad de Propietarios en el ámbito procesal, arrendaticio y otros. Para el caso, y salvar el presente defecto, cabe de que el decreto de adjudicación se hubiera hecho a favor de los copropietarios en proporción a sus cuotas de participación en la Comunidad de Propietarios de la propiedad horizontal, pero al no hacerse de esta forma, no cabe la inscripción en el Registro de la Propiedad. Contra la presente (...) Asiento Prorrogado 60 días desde fecha de notificación. Pedreguer, a 08 de octubre de 2015 (firma ilegible) Fdo: Almudena Torres Domínguez».

## III

Don P. O. N., en nombre y representación y como presidente de una comunidad de propietarios de Pedreguer, interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que tuvo entrada en el citado Registro el día 13 de noviembre de 2015, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: En primer lugar, la Ley reconoce capacidad jurídica para ser parte y, por tanto, capacidad procesal. También se reconoce a su favor la titularidad de fondos y créditos comunes, obligaciones fiscales y la posibilidad de arrendamientos comunes. Por tanto no, debería haber impedimento alguno para que se inscriban bienes a favor de dichas comunidades, y, En segundo lugar, el estado arrendaticio del inmueble ya consta en el decreto de adjudicación: no existen más cargas, ni cargas anteriores a la mencionada.

## IV

Comunicada la interposición del citado recurso al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Denia, don J. L. A., letrado de la Administración de Justicia, en virtud del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, realizó alegaciones en fecha 24 de noviembre de 2015, señalando que el artículo 11 del Reglamento Hipotecario prohíbe inscribir bienes que no tengan personalidad jurídica, pero que hay una excepción, como ocurre con los fondos de titulación, y manifiesta que por esa vía se permitiría inscribir bienes a favor de otras entidades sin personalidad como ocurre con la comunidad de propietarios. Prevé también otra solución, que sería inscribir el bien a favor de cada uno de los propietarios en proporción a su cuota que sería fijada por acuerdo de la junta de propietarios.

## V

Mediante escrito, de fecha 27 de noviembre de 2015, la registradora de la Propiedad, doña Almudena Torres Domínguez, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 38, 396, 464, 1459, 1489, 1493, 1636 y 1640 del Código Civil; 3, 9, 17 y 22 de Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 6.1.5.º, 544, 549, 589, 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 7, 13 y 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 9 de la Ley Hipotecaria; 11 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2003 y 16 de diciembre de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 28 de enero de 1987, 27 de julio de 1988, 11 de mayo de 1989, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 30 de enero de 2003, 25 de mayo de 2005, 19 de abril de 2007, 3 de marzo de 2008, 3 de julio de 2013 y 28 de abril de 2015.

1. Debe de decidirse en el presente recurso si es inscribible un decreto de adjudicación y cancelación de cargas en el que se acordó, en su parte dispositiva, adjudicar la finca embargada a favor de una comunidad de propietarios, así como la cancelación de la anotación preventiva de embargo ejecutada y de todas las inscripciones y anotaciones

posteriores a aquélla. Asimismo, señala que del resultado del procedimiento no puede hacerse declaración sobre la situación posesoria de la finca, por no constar en autos.

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción señalando como defectos la falta de acreditación del estado arrendaticio de la finca adjudicada y que la comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica y, por tanto, no puede ostentar la titularidad registral de un bien.

El recurrente señala que se debe permitir la inscripción del bien a favor de la comunidad, ya que ésta puede ser titular de fondos y créditos, tiene capacidad procesal y puede asumir obligaciones fiscales, laborales y que la situación arrendaticia ha quedado acreditada porque según consta en la certificación registral no existen más cargas ni cargas anteriores a la mencionada.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto cabe recordar la reiterada doctrina de este Centro Directo (vid. Resoluciones de 27 de julio de 1988 u 11 de mayo de 1989), en el sentido de que la calificación registral de las resoluciones judiciales no puede entrar en el fondo de las mismas sin perjuicio de que las elementales exigencias de los principios de legitimación y salvaguardia judicial de los asientos, así como el de tracto sucesivo (cfr. artículos 1.3.º, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), impongan rechazar sus efectos registrales en cuanto impliquen la cancelación, transmisión o gravamen de derechos inscritos a nombre de quien no haya sido parte en el procedimiento o haya tenido la posibilidad de intervenir en él que las leyes le confieran pues, en definitiva, de este modo se está garantizando al titular de los derechos inscritos el respeto al superior principio constitucional de la tutela judicial efectiva. También la calificación de los documentos judiciales está limitada a determinados extremos (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario), entre ellos están los obstáculos que surjan del Registro para la debida protección de los intereses del titular registral, que no debe sufrir en el Registro las consecuencias de la indefensión procesal (artículo 24 de la Constitución Española).

3. Con la finalidad de centrar la cuestión planteada, cabe recordar que, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 19 de abril de 2007, el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo y la copropiedad sobre los elementos comunes), sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentran: Por una parte, la atribución a cada piso o local de «una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo», de suerte que dicha cuota «servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad» (artículo 3, párrafo segundo, de la Ley sobre propiedad horizontal), y, por otra, la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre «las partes en copropiedad» o elementos comunes, «que sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable» (artículo 396, párrafo segundo, del Código Civil).

Sobre esta base la legislación hipotecaria ha desarrollado la forma de acceso de este tipo de propiedad al Registro, 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 sobre los elementos comunes.

Por lo demás, la Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la

que los intereses comunitarios predominen sobre los individuales y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973).

Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la norma sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite dicha norma legal; e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo segundo de la de la norma 7 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual –cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–).

4. La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo (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, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008 y 3 de julio de 2013), 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. 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 jurisprudencia 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.

5. No obstante lo anterior, si bien en el presente expediente no es aplicable por no estar vigente en la fecha de la calificación, en la actualidad debe tenerse en cuenta que la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, permite no sólo practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, sino que permite también ser titular registral «...cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones».

En el caso de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, debe resaltarse que son objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales, reconociéndoseles la existencia de un patrimonio separado colectivo (artículo 22 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, «la comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor»). Además actúan unificadamente en el tráfico jurídico (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 sobre propiedad horizontal–), y la existencia de obligaciones de la misma –cfr. artículos 10.1 y el citado 22.1 de la Ley sobre propiedad horizontal– así como la posibilidad de arrendamiento de elementos comunes –artículo 17.3, párrafo segundo, de la misma Ley–. Se le reconoce capacidad procesal para demandar y ser demandada (cfr. artículos 13.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 6.1.5.º y 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y, como se ha dicho, puede ser titular de anotaciones preventivas de embargo y de demanda.

Por otra parte, hay que destacar que este Centro Directivo ha admitido excepcionalmente la existencia de casos de inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de nuestro sistema registral, como fue el caso de inscripción de una adjudicación a favor de una comisión de acreedores de una entidad suspensa (Resolución 28 de enero de 1987) y la anotación de un convenio de ejecución de sentencia a favor de la masa de una quiebra (Resolución 30 de enero de 2003).

En este sentido, debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común. Esta situación de transitoriedad es la que se deduce de las Resoluciones de este Centro Directivo, anteriormente citadas, de 28 de enero de 1987 y 30 de enero de 2003, al hacer expresa referencia a la práctica de asientos transitorios, de mero puente, habiéndose expresado igualmente en la indicada Resolución de 2003 que la orden del juez (en el presente caso letrado de la Administración de Justicia) ordenando el reflejo registral de una determinada situación jurídico-real ha de entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena, siendo lo relevante su reflejo registral.

6. En cuanto al segundo de los defectos señalado por la registradora de la Propiedad, el objeto de la ejecución es el «componente veinte-15-. Plaza de aparcamiento situada en el local de planta baja o semisótano, señalada con el número quince». Sin necesidad de entrar en otras consideraciones, como ha manifestado esta Dirección General en su Resolución de 3 de marzo de 2004 «2. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 limitaba su objeto a la división entre viviendas y locales de negocio (cfr. su artículo 1.1), por lo que la jurisprudencia entendió que los arrendamientos de plazas de garaje o aparcamiento no se hallaban sujetos a dicha Ley, pues no podían incluirse en ninguno de los grupos de dicha clasificación bimembre. Por el contrario, la Ley actualmente vigente, al determinar su ámbito de aplicación (artículo 1) sustituye dicha clasificación por la de arrendamiento de vivienda y el que tiene por objeto usos distintos del de vivienda. Como consecuencia de ello, la doctrina no es concorde en el tema de si los arrendamientos de plazas de aparcamiento se aplica la Ley de Arrendamientos Urbanos, o, por no aplicarse la misma, se rige por las normas generales del Código Civil. 3. Una primera corriente doctrinal entiende que el arrendamiento de plazas de aparcamiento está incluido en los arrendamientos para uso distinto de vivienda regulados en la Ley, por entender que la clasificación del artículo 1 es omnicompreensiva. Ahora bien, incluso dentro de esta tesis, puesto que para que exista arrendamiento urbano el artículo 2 de la misma Ley exige que se trate de una edificación, se precisa que la plaza de aparcamiento constituya una edificación, lo que traería como consecuencia que tal tipo de arrendamiento estaría sujeto a la Ley si está situado en un conjunto edificado, o se halla él mismo edificado y se regiría por el Código Civil si estuviera al aire libre, lo cual, si bien parece propiciado por los términos literales de la Ley, lleva a conclusiones absurdas, puesto que habría que distinguir: arrendamientos de plazas que sean accesorios del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas del arrendamiento de vivienda, los de plazas sitas dentro de una construcción, o construidas ellas mismas y no accesorias del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas del arrendamiento distinto de vivienda, y los arrendamientos dentro de un solar o terreno no construido, que se regirían por el Código Civil. 4. Por ello, debe concluirse que el arrendamiento de plazas de garaje no está sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de la vivienda, y ello porque, a los efectos de la misma debe

considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación –ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar un vehículo; tales plazas de aparcamiento no se hallan enumeradas en los supuestos de arrendamiento para uso distinto de vivienda a que se refiere el artículo 3. 2 de la Ley –siquiera esta enumeración sea ejemplificativa–, ni en la Exposición de Motivos de la Ley cuando dice (apartado 3) que “la ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos”».

Consecuentemente este defecto también debe ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada en cuanto al primer defecto en los términos expuestos en el fundamento de Derecho 5 y estimar el recurso y revocar la nota en cuanto al segundo defecto.

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, 12 de febrero de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.