

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

2334 *Resolución de 6 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Xirivella a inscribir una escritura de compraventa y determinación de elemento común de un conjunto inmobiliario.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Sapena Davó, Notario de Valencia, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Xirivella, doña María de los Ángeles Pineda Lázaro, a inscribir una escritura de compraventa y determinación de elemento común de un conjunto inmobiliario.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Joaquín Sapena Davó, el día 12 de febrero de 2013, la sociedad «Metrovacesa, S.A.», vende a una comunidad de propietarios de Xirivella que, representada por don J. A. S. A., en su calidad de vicepresidente de dicha comunidad, compra y adquiere el departamento número trescientos diecisiete de propiedad horizontal (derecho real de vuelo sobre el inmueble que se describe). En dicho título se expresa que, simultáneamente, en cumplimiento de los acuerdos adoptados por la referida comunidad de propietarios en la Junta general extraordinaria de 7 de marzo de 2011, el departamento objeto de la compraventa «es suprimido como entidad hipotecaria independiente, deja de ser un elemento privativo y pasa a ser un elemento común del Conjunto Inmobiliario en el que se integra y, además, por su naturaleza y ubicación en una zona de la cubierta del Bloque 3, pasa a ser un elemento común restringido...», y la cuota de participación que tenía asignado dicho departamento se atribuye al departamento número doscientos uno, cuya descripción se modifica con el consentimiento de los propietarios comparecientes. Dicha escritura fue objeto de ratificación por el presidente de la comunidad, don F. J. M. L., mediante escritura autorizada por el mismo notario el día 10 de abril de 2013.

II

Presentada el día 4 de septiembre de 2013 la escritura de compraventa y determinación de elemento común –en unión de la escritura de ratificación– en el Registro de la Propiedad de Xirivella, fue objeto de calificación negativa emitida por la Registradora, doña María de los Ángeles Pineda Lázaro, que a continuación se transcribe: «La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Escritura de compraventa y determinación de elemento común, otorgada en Valencia, el día doce de febrero de dos mil trece, ante su Notario don Joaquín Sapena Davó, protocolo número 155, la cual fue presentada en este Registro causando el asiento número 1372 del Diario 56; debidamente liquidada, en unión del Justificante acreditativo de la presentación del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; de escritura de apoderamiento otorgada en Madrid, el día veintitrés de enero de dos mil trece, ante su Notario, doña María del Rosario Algora Wesolowski, protocolo número 54; y de escritura de ratificación otorgada en Valencia, el día diez de abril de dos mil trece, ante su Notario don Joaquín Sapena Davó, protocolo número 346. Finca –datos registrales–: números 16.797 y 16.913 de Xirivella. Interesados: Don F. P. C. y doña M. A. G. T. y otros. Fundamentos de Derecho: Se suspende la

inscripción del presente documento por adolecer de los siguientes defectos subsanables: 1.º—No puede inscribirse el pleno dominio de la finca adquirida, registral número 16913 de Xirivella, a favor de una comunidad de propietarios, al carecer ésta de personalidad jurídica, de conformidad con el artículo 11 del Reglamento Hipotecario y con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1973 y 3 de julio de 2013, entre otras. La Comunidad de Propietarios carece de personalidad jurídica y por tanto no puede ostentar la titularidad registral de un bien. No se hubiera señalado el defecto en el caso de que la compraventa 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. 2.º—Falta que los propietarios ausentes en la Junta de fecha siete de marzo de dos mil once, donde se acordó suprimir como elemento privativo el departamento número 317 de orden de la propiedad horizontal, registral número 16.913 de Xirivella, pasando a ser elemento común restringido, una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción; todo ello de conformidad con el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Contra la presente calificación (...) Xirivella, a quince de octubre de dos mil trece. La Registradora (firma), Fdo.: María de los Ángeles Pineda Lázaro».

La calificación se notificó al Notario autorizante el día 25 de octubre de 2013.

III

El día 25 de noviembre de 2013, el Notario autorizante de la escritura calificada, don Joaquín Sapena Davó, interpuso recurso contra la calificación en el que expresa lo siguiente: «(...) C.-1) Primer defecto (...) Alegaciones. En cuanto a este primer defecto alego: 1.º—En la escritura que motiva este recurso no se solicita la inscripción de la finca registral 16.913 a favor de la Comunidad de Propietarios. Por el contrario, en cumplimiento del acuerdo séptimo de los adoptados por la Comunidad de Propietarios otorgante de la escritura en la Junta general extraordinaria de fecha 7 de marzo de 2011, lo que solicita es lo siguiente: a) Que el departamento número trescientos diecisiete de Propiedad Horizontal, adquirido por la Comunidad de Propietarios en ejecución del acuerdo adoptado en la citada Junta, sea suprimido como entidad hipotecaria independiente, dejando de ser un elemento privativo y pasando a ser, por un acto de afectación, un elemento común del Conjunto Inmobiliario en el que se integra en los términos que en la escritura constan y aquí se reitera. b) Y que la cuota de participación en relación con el total valor del conjunto o cuota en elementos comunes que el departamento suprimido tenía asignada, se atribuya al departamento número doscientos uno de Propiedad Horizontal con la conformidad de los Propietarios de este segundo departamento que en la escritura comparecieron y prestaron su consentimiento. Para ello se prestan los dos consentimientos necesarios: 1) el de la Comunidad de Propietarios adoptado en Junta con los requisitos exigidos por el artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal; 2) y el de los propietarios afectados por ver modificada la descripción de su departamento privativo tan solo en cuanto a su cuota en la propiedad horizontal al asumir la cuota del departamento suprimido. 2.º—No se está, por tanto, ante los supuestos que motivaron las Resoluciones de Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1973, y 3 de julio de 2013 (entre otras). Como tampoco se está ante el supuesto de la reciente resolución de 2 de septiembre de 2013. 3.º—Lo que se quiere y se hace es algo más sencillo: es la conversión de un elemento privativo en un elemento común por un acto de afectación. Esto es, la otra cara de la moneda de la desafectación de un elemento común que pasa a ser elemento privativo. Y en ambos supuestos, sin que para ser elemento común (afectación) o para ser privativo (desafectación), sea necesario inscripción alguna a nombre de la Comunidad de Propietarios, por tratarse de un acuerdo de carácter complejo en el que el elemento objeto de afectación o desafectación nunca

llega a pertenecer a cada uno de los propietarios que integran la propiedad horizontal.

4.º—De la adquisición por la Comunidad de Propietarios de un elemento privativo que afecta como elemento común trató la D.G.R.N. en su Resolución de 1 de septiembre de 1981. En el supuesto de hecho de esta Resolución se pretendía lo que precisamente, ya se ha dicho y se vuelve a reiterar, no se quiere en la escritura que motiva este recurso: inscribir unos elementos privativos a nombre de la Comunidad de Propietarios y continuar los elementos adquiridos, como fincas independientes, a nombre de la Comunidad. Pero, es precisamente esta Resolución la que proclama la forma de proceder en un caso como el que motiva el presente recurso. Nos dice la Resolución de 1 de septiembre de 1981 que, dentro de la copropiedad inseparable que es la propiedad horizontal, «se encuentran unos elementos comunes esenciales que constituyen el soporte de la propiedad individual del piso o local, y otros que cumplen una finalidad comunitaria al estar al servicio de todos los Propietarios individuales en su aprovechamiento y utilización, y estos últimos debido precisamente a este carácter contingente o mudable de su destino pueden —a través del correspondiente acto de especial desafectación— dejar de formar parte de esta copropiedad, de la misma manera que en sentido inverso cualquier elemento privativo puede ser transformado en elemento común, mediante el obligado acto de afectación, y tanto en uno como en otro caso se trata de una rectificación del título constitutivo de propiedad que exigirá el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios conforme al art. 16 de la Ley». Admite la Resolución, por tanto, que cualquier elemento privativo puede ser transformado en elemento común, mediante el obligado acto de afectación y sigue diciendo «que en los supuestos de transformación de un elemento privativo en elemento común —v.g. piso al servicio individual de su propietario en vivienda para —el portero de la Comunidad— la rectificación del título constitutivo habrá de conllevar además de la redistribución de cuotas entre el número de copropietarios que habrá disminuido en una unidad —lo que ha tenido lugar en el presente caso— al incluir la vivienda dentro de los elementos comunes, y sin que pueda figurar como finca independiente dentro del total edificio sin cuota de participación alguna». De lo transcrito resultan los pasos a seguir para lograr el acto de afectación de un elemento privativo en un elemento común: acuerdo unánime, supresión del elemento privativo que pasa a ser elemento común y redistribución de cuotas. Requisitos que se cumplen en la escritura que motiva este recurso, junto, con el consentimiento, claro está, de los Propietarios afectados por la alteración de su cuota.

5.º—La posibilidad de la desafectación ha sido reconocida tanto por el Tribunal Supremo en la Sentencia de la Sala 1.ª de 22 de diciembre de 1994, como por la D.G.R.N. —entre otras— por las Resoluciones de 4 de marzo de 2004, y 23 de marzo de 2005. Del tenor de estas Resoluciones resulta: a) que la desafectación y ulterior disposición del elemento común es un acto de la Junta de Propietarios como órgano colectivo; b) que a calificación registral ha de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal; c) y que la calificación no puede extenderse a los requisitos que derivarían del cumplimiento del principio de tracto sucesivo, requisitos que no son exigibles al no tratarse de un acto individual de todos y cada uno de los Propietarios.

6.º—La forma de proceder en la calificación registral del acto de afectación de un elemento privativo como elemento común ha de ser la misma que en el acto de desafectación mencionado en el párrafo anterior y, por tal motivo, para lograr, con simultaneidad de acto la afectación del elemento privativo como elemento común no es preciso que el elemento privativo que desaparece se inscriba, en momento alguno, a nombre de la Comunidad de Propietarios. No es necesario ni se solicita. Así la Resolución de la D.G.R.N. de 15 de junio de 1973, citando la Resolución de 5 de mayo de 1970 admitió que la Junta de Propietarios pueda enajenar un elemento común desafectado, sin necesidad de pasar el elemento común «en ningún momento intermedio a la categoría de local privativo».

7.º—Partiendo de esta resolución debe recordarse aquí la reiterada doctrina de la Dirección General recogida en las Resoluciones de 23 de mayo de 2001; 12 de diciembre de 2002; 4 de marzo de 2004; 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005. En ellas Resoluciones se propone distinguir entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos —que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la Junta

como órgano comunitario– y aquellos otros actos que –por afectar al contenido esencial del derecho de dominio– requieren el consentimiento individualizado de los Propietarios correspondientes, consentimiento que deberá constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad. El Centro Directivo ha tenido la oportunidad de decidir que, en determinados supuestos, la modificación del título constitutivo consiste en actos de la Junta como órgano colectivo de la Comunidad, adoptados por unanimidad de los Propietarios en los términos previstos en la norma primera del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, actos éstos en los que no se requiere la prestación de consentimiento individualizado de los titulares registrales. Así se dan los supuestos de la desafectación de determinados elementos comunes y ulterior venta de los mismos tratada en las Resoluciones de 4 de marzo de 2004; 23 de marzo de 2005, y 30 de noviembre de 2006, como también la vinculación «ob rem» de los trasteros a las viviendas como anejos en la Resolución de 31 de marzo de 2005, o la concreta modificación de los estatutos objeto Resolución de 5 de julio de 2005. 8.º–Por todo lo dicho, no procede la apreciación del primer defecto en la escritura que motiva este recurso donde la Junta de Propietarios, como acto colectivo de afectación de un elemento privativo en un elemento común, acuerda lo siguiente: 1) Adquirir un elemento privativo. Recordemos que tal elemento consta inscrito en el Registro de la Propiedad como un derecho real de vuelo que confiere a su titular facultad para instalar en la zona o espacio físico a que se circunscribe tal derecho cualquier tipo de anuncios, letreros o reclamos publicitarios en la forma que se define y consta inscrito en el Registro. 2) Convertir el elemento privativo en elemento común mediante el acto de afectación. 3) Y modificar a cuota de concreto departamento privativo que pasa a asumir la que le correspondía al departamento privativo suprimido. La cuota de participación se atribuye a un concreto departamento descrito en la escritura y cuenta con la conformidad de sus propietarios otorgantes de la escritura, cumpliendo el requisito del necesario consentimiento tal y como recuerda la Resolución de 23 de junio de 2001. C.–2) Segundo defecto (...) Alegaciones. En cuanto a este segundo defecto alego: 1.º–Que en la escritura de ratificación autorizada por el infrascrito Notario el día 10 de abril de 2013 con el número 643 de protocolo, se protocoliza lo siguiente: a) los testimonios de dos actas que figuran en el Libro de Actas de la Comunidad diligenciado por el Registro de Xirivella y que son la de 22 de marzo de 2012 (de la que resultan acreditados los cargos de Presidente y Secretario de la Comunidad de Propietarios) y de 7 de marzo de 2011 (en la que se adopta el acuerdo de afectación como elemento común del elemento privativo que se suprime); b) y la certificación de fecha 24 de enero de 2013 relativa a las dos actas citadas, emitida por el Secretario con el Visto de Bueno del Presidente y cuyas firmas se legitiman. Todo ello en la forma y con el alcance que en dicha escritura resulta y a la que me remito. Con el otorgamiento de esta segunda escritura, el Presidente de la Comunidad de Propietarios, en ejecución de los acuerdos certificados que legitimaban su actuación, ratificó el mandato verbal alegado en la escritura autorizada por el infrascrito Notario el día doce de febrero de 2013 con el número 155 de protocolo. 2.º–El segundo defecto que consta en la calificación que se recurre tampoco procede y ello porque los acuerdos de la Junta de 7 de marzo de 2011 fueron notificados a los restantes Propietarios no asistentes en la forma legalmente establecida, y los no asistentes no han manifestado discrepancia u oposición de clase alguna, como se proclama en la certificación citada de fecha 24 de enero de 2013 que quedó protocolizada como unido-III en la escritura de ratificación mencionada y que, en el párrafo que aquí interesa, dice literalmente lo siguiente: «II.–A esta Junta de Propietarios asistieron, personalmente o debidamente representados, los titulares de departamentos que representan el 21,289% de cuotas que integran la Comunidad de Propietarios y, como se ha dicho, el acuerdo se adoptó por unanimidad de los presentes. Notificados los acuerdos a los restantes Propietarios no asistentes en la forma legalmente establecida, no se ha manifestado discrepancia u oposición de clase alguna al acuerdo antes indicado y objeto de esta certificación. Por tanto, el acuerdo se adoptó por unanimidad tal y como la Ley exige». Con el texto transcrito, el Secretario que emite la certificación acredita los acuerdos adoptados en Junta (tal y como reconoce la Resolución de 26 de junio de 1987)

y da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal cuyos dos últimos párrafos son del siguiente tenor: «A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos Propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la Comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los Propietarios». 3.º—Habiendo certificado el Secretario que los acuerdos han sido notificados «a los restantes Propietarios no asistentes en la forma legalmente establecida», y habiendo certificado también él (con fecha 24 de enero de 2013, esto es, más de 30 días naturales) que «no se ha manifestado discrepancia u oposición de clase alguna al acuerdo antes indicado y objeto de esta certificación» el acuerdo se entiende adoptado por unanimidad cumpliendo lo que la Ley requiera y sin que nada más deba exigirse. 4.º—Concluyo estas alegaciones recordando que, como ha proclamado la Resolución de 31 de marzo de 2005, el Registrador debe pasar por la presunción de validez (mientras no se anule judicialmente) de la certificación del libro de actas de la comunidad de propietarios (cfr. Artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, que atribuye inmediata ejecutividad a los acuerdos reflejados en el citado libro de actas). Por todo lo dicho queda acreditado, a juicio del recurrente, que el segundo de los defectos objeto de este recurso tampoco procede».

IV

La Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2013. En su informe, la Registradora manifiesta que «previo estudio de los hechos y fundamentos de derecho, decide allanarse en cuanto al segundo de los defectos indicados en su nota, y mantener el primero de ellos».

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 3, 4, 5, 9, 13, 14, 17, 21.5, 22.1 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; 2, 6 y 9 de la Ley Hipotecaria; 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 6.1.5.º y 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 7, 11, 51.6 y 54 del Reglamento Hipotecario; 172 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Constitucional 115/1999, de 14 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de mayo y 19 de junio de 1965; 8 de marzo de 1991, y 13 de marzo de 2003, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 1968; 5 de mayo de 1970; 15 de junio y 20 de diciembre de 1973; 19 de diciembre de 1974; 1 de septiembre de 1981; 3 de septiembre de 1982; 13 de mayo de 1987; 19 de febrero de 1993; 7 de enero de 1994; 23 de mayo de 2001; 4 de marzo de 2004; 25 de abril, 25 de mayo y 18 de julio de 2005; 19 de abril de 2007; 3 de marzo de 2008; 4 de mayo, 22 de septiembre y 2 de noviembre de 2009; 30 de julio de 2011 y 3 de julio (3.ª), 30 de agosto, 2 de septiembre y 4 de octubre de 2013.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compraventa de un departamento –descrito como derecho real de vuelo sobre el inmueble– de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal. En dicho título se expresa que, simultáneamente, en cumplimiento de los acuerdos adoptados por la referida comunidad de propietarios el departamento objeto de la compraventa «es suprimido como entidad hipotecaria independiente, deja de ser un elemento privativo y pasa a ser un elemento común del Conjunto Inmobiliario en el que se integra»; y la cuota de participación que tenía asignado dicho departamento se atribuye a otro departamento privativo, cuya descripción se modifica con el consentimiento de los propietarios comparecientes.

La Registradora –aparte otro defecto cuya calificación ha rectificado a la vista del recurso– suspende la inscripción solicitada porque la comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica y, por tanto, no puede ostentar la titularidad registral de un bien. Y añade que sería inscribible si la compraventa se hubiera hecho a favor de los copropietarios en proporción a sus cuotas de participación en la comunidad de propietarios de la propiedad horizontal.

El recurrente alega que no se solicita la inscripción del departamento a nombre de la comunidad de propietarios, sino que se suprime como elemento privativo y se convierte en elemento común por un acto de afectación, sin que aquél llegue a pertenecer a cada uno de los propietarios que integran la comunidad de la propiedad horizontal.

2. 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 de 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 de 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 de 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 predominan sobre los individuales y encuentran su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. 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 de Propiedad Horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad) sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en el apartado número 6 del artículo 17 de la Ley de 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 del apartado número 7 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, norma 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–).

3. 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), es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr., por todas, Resoluciones de 19 de febrero de 1993; 25 de mayo de 2005; 3 de marzo de 2008, y 3 de julio, 2 de septiembre y 4 de octubre de 2013) que tal circunstancia no impide que en algunos asientos –como la anotación preventiva en materias en que la comunidad tiene reconocida capacidad procesal– tal comunidad pueda ser titular registral.

En efecto, esa comunidad de propietarios 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 17.3, 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).

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 aquéllas que identifiquen a la comunidad, y sin hacer referencias personales a cada uno de los comuneros (cfr. Resolución de 3 de marzo de 2008).

Pero el reconocimiento legal de capacidad procesal de la comunidad de propietarios así como las restantes facultades que se atribuyen a la junta de propietarios y a su presidente, no implica que tal comunidad pueda adquirir bienes inmuebles como ente con personalidad jurídica independiente y ser titular registral de los mismos mediante el asiento de inscripción correspondiente. Así lo ha entendido este Centro Directivo en la Resolución de 1 de septiembre de 1981 y, recientemente, en la de 3 de julio (3.ª) de 2013, si bien esta última añade que ningún obstáculo habría para inscribir una adjudicación judicial de inmuebles que se hiciera «a favor de los copropietarios en proporción a sus cuotas de participación en la Comunidad de Propietarios de la propiedad horizontal» (criterio reiterado en las de 2 de septiembre y 4 de octubre de 2013).

4. En el presente caso, es cierto que, como manifiesta el recurrente, no se trata de la adquisición de un elemento privativo por la comunidad que haya de inscribirse en favor de dicha comunidad o a nombre de la junta de propietarios, lo que, como ya entendió este Centro Directivo en Resolución de 1 de septiembre de 1981, no es posible por carecer de personalidad jurídica. Lo que se formaliza en la escritura calificada es la transformación de un elemento privativo en elemento común mediante el correspondiente acto de afectación y modificación consiguiente del título constitutivo de la propiedad horizontal, algo que ya ha admitido expresamente esta Dirección General en la citada Resolución y otras muchas posteriores, entre las cuales cabe citar la más reciente de 4 de octubre de 2013 en los siguientes términos: «Indudablemente, en el ámbito de la autonomía de la voluntad para configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal cabe transformar un elemento privativo en elemento común al servicio de todos los titulares de propiedad separada sobre los distintos pisos, locales o departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente. Dicha transformación requiere el correspondiente acto de afectación, que por comportar la modificación del título constitutivo deberá ser acordado por la junta de propietarios en la forma establecida en

el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (por unanimidad, con las especialidades y excepciones en dicha norma establecidas)». Por lo demás, esta afectación tiene carácter de acto colectivo para cuya adopción es suficiente cumplir tales requisitos –junto al consentimiento individual del propietario del elemento privativo que se transforma–, lo que ha quedado acreditado fehacientemente en la escritura calificada, la cual determina perfectamente la configuración y extensión del derecho cuya inscripción se solicita (cfr. artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria, 51.6 del Reglamento Hipotecario y 172 del Reglamento Notarial).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 6 de febrero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.