

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8616 *Resolución de 3 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 5, por la que se deniega la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don G. L. A. en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Bahía Real, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 5, don José Luis de la Viña Ferrer, por la que se deniega la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación.

Hechos

I

Mediante procedimiento de ejecución iniciado por la Comunidad de Propietarios Bahía Real contra la sociedad «Shoreline Investment, S.L.», se dictó auto de fecha 31 de marzo de 2006 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Marbella y se despachó ejecución contra la entidad «Shoreline Investment Corporation, S.L.», por la cantidad de 618,97 euros de principal, más 185,69 euros presupuestados para intereses, costas y gastos de la ejecución, acordándose el embargo de la finca urbana.–número 72. Trastero n.º T-47, en la planta baja, de Marbella. Emitido el preceptivo Mandamiento al Registro, dio lugar a la anotación letra «A» de embargo que se ejecutaba, no constando la existencia de acreedores posteriores. Por la ejecutante, se solicitó la ampliación de la ejecución por impago de nuevas cuotas, acordándose la ampliación de la ejecución por auto del mismo Juzgado, de 31 de julio de 2006 por importe de 197,37 euros de principal, más la cantidad de 6,17 euros calculados para intereses y la cantidad de 61,06 euros presupuestados para costas de ejecución. Posteriormente, se solicitó nueva ampliación de la ejecución que se acordó por auto de 16 de octubre de 2008 por importe de 635,35 euros de principal, más la cantidad de 190,60 euros calculados para intereses y costas de la ejecución.

Por Resolución de fecha 5 de julio de 2010, se sacó la finca embargada a pública subasta, celebrándose la misma en fecha 9 de noviembre de 2010. La subasta se declaró desierta por falta de licitadores y se concedió a la parte ejecutante el plazo de 20 días para solicitar la adjudicación del inmueble por la cantidad que se le adeudaban por todos los conceptos, que ascendía a 3.069,37 euros.

Mediante decreto emitido por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Marbella, de fecha 7 de febrero de 2011, se adjudicó a la Comunidad de Propietarios Bahía Real, la finca registral 15.116, obrante al tomo 1.308, libro 243, folio 098 del Registro de la Propiedad de Marbella número 1. Del citado decreto resulta la expresión de la cancelación, acordando el cese del efecto de la anotación de embargo letra «A», la anotación marginal de expedición de certificación de cargas, y todas las cargas y anotaciones posteriores verificadas incluso con posterioridad a la fecha de expedición de certificación de cargas obrante en autos, dándose traslado de la meritada resolución firme al registrador de la Propiedad número 1 de Marbella.

Mediante testimonio del decreto de fecha 7 de febrero de 2011, expedido el día 22 de febrero de 2013 por el secretario judicial don P. H. P., resulta que «se adjudica a la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial Bahía Real la finca».

II

El referido testimonio del decreto judicial de adjudicación se presentó en el Registro de la Propiedad número 5 de Marbella el día 22 de febrero de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 9 de abril que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos:- Presentada en este Registro bajo el asiento número 200, del Tomo 139 del Diario, el testimonio del decreto de adjudicación expedido por el secretario del Juzgado de Primera Instancia número tres de Marbella, don P. H. P., el día 22/02/2013, procedimiento 415/2006.—Previa calificación de dicho documento y después de examinar el contenido de los asientos en este Registro, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se admite su inscripción por los siguientes motivos y Fundamentos de Derecho: Al carecer la Comunidad de Propietarios de personalidad jurídica (Rs. 1-9-1981, STS 6-11-1995), no se puede inscribir a su favor bien o derecho alguno, conforme al artículo 11 del Reglamento Hipotecario. Faltan las circunstancias personales de la adjudicataria —artículos 9.4.ª de la Ley Hipotecaria en relación con el 51.9.ª de su Reglamento—. No consta la situación arrendaticia de la finca —artículo 25.5 de la L.A.U.—, no siendo suficiente lo expresado en el decreto: «del contenido de las actuaciones no puede desprenderse la existencia o no de arrendatarios en la finca adjudicada». Contra esta (...). Marbella, a 9 de abril de 2013. El registrador, (firma ilegible y sello del Registro)».

III

El día 10 de mayo de 2013 don G. L. A., en representación de la Comunidad de Propietarios Bahía Real, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «De los tres motivos aducidos por el registrador titular del Registro de la Propiedad número 5 de Marbella para denegar la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación expedido por el secretario del Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Marbella sobre la finca registral número 15.116, solo se recurre el primero de ellos, que considera que la Comunidad de Propietarios Bahía Real, carece de personalidad jurídica, no pudiendo inscribir a su favor bien o derecho alguno conforme al artículo 11 del Reglamento Hipotecario. La falta de personalidad jurídica a la que se refiere el registrador en su calificación registral es contradictoria y ello porque las Comunidades de Propietarios operan con total normalidad en el tráfico jurídico y económico como sujetos de derechos y obligaciones, tal y como disponemos a continuación. 1. La ley reconoce a las Comunidades de Propietarios plena capacidad para ser parte y, por ende, plena capacidad procesal a través de la figura del presidente de la Comunidad para actuar como parte en un proceso judicial en defensa de los intereses de ésta, siendo titular registral en numerosos supuestos de anotaciones preventivas como resultado de las ejecuciones iniciadas a instancia de las mismas. Para acreditar lo anteriormente expuesto, nos remitimos a los artículos 13.3, 21 y 22 de la Ley de Propiedad Horizontal y 6 y 7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5.ª de fecha 5 de abril de 2002 establece que la Comunidad de Propietarios posee una legitimación «ad causam» evidente dejando al margen, por improcedente y no ejercida, cualquier acción pública en defensa de la legalidad como «quivis de populo» como portadora de un auténtico interés directo y legítimo respecto de la suerte de una edificación ilegal construida sin licencia en la misma urbanización. El problema que aquí se plantea no es, sin embargo, de legitimación en sentido estricto sino de representación en juicio de la Comunidad demandante. Desde esta perspectiva la pretensión de que revoquemos una sentencia de fondo como la que se examina para inadmitir en su lugar la acción por la queja formal formulada comporta unas consecuencias desproporcionadas y contrarias al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva en el ejercicio de derechos e intereses legítimos, que reconoce y garantiza el artículo 24 de la Constitución. Reconociendo la existencia de varias líneas jurisprudenciales sobre el problema que se plantea, que responden inevitablemente a las circunstancias concretas de cada caso, es pertinente inclinarse en el presente por la desestimación del motivo. No

es de olvidar la existencia de una jurisprudencia, de la que es exponente la Sentencia de esta Sala y Sección de 3 de enero de 1996 que afirma que la actuación de los presidentes de las Comunidades de Propietarios en nombre y representación de éstas integra perfectamente el presupuesto de la capacidad procesal, sin necesidad de acreditar acuerdo expreso y concreto de la junta de propietarios que, naturalmente deberá existir y tendrá su relieve en las relaciones internas, pero no trascenderá nunca a las externas. Aun admitiendo sin embargo -como hace la sentencia recurrida- la posible existencia de un defecto procesal debe ponderarse, con ésta, el carácter subsanable de la posible falta de acuerdo expreso de la asamblea general de la Comunidad de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Jurisdiccional (RCL 1956, 1890; NDL 18435). Las Sentencias de 12 de noviembre de 1998 (RJ 1998, 8392) 26 de octubre de 1996 (RJ 1996, 7605), 2 de julio (12J 1994, 6673) y 26 de marzo de 1994 (RJ 1994, 1892) declaran que la necesidad, impuesta por el artículo 57.2 b) de la Ley de este orden de Jurisdicción (RCL 1956, 1890: NDL 18435), de acompañar con el escrito de demanda el documento o documentos que acrediten la legitimación con que el actor se presenta en juicio debe ponerse en relación con el principio «pro actione» y no tiene otro alcance que el de evitar que se inicie un proceso por quien no esté legitimado para ello, con la subsiguiente consecuencia de ineficacia del mismo, al no poder afectar la decisión de fondo que recaiga a los legítimos titulares del derecho objeto de aquél. La irradiación de la norma de derechos fundamentales sobre los artículos 11.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (RCL 1985, 1578, 2635; APNDL 8375) y 57.2 b) de la LJCA determina, según dicha jurisprudencia, que resulte indebida la declaración de inadmisión de la acción si los defectos formales que pudiera tener fueran subsanables. 3- Sentencia número 444/2010 de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 9.ª de fecha 8 de noviembre de 2011 (JUR 2011\ 64779). La Ley reconoce a la propia Comunidad la titularidad de fondos y créditos comunes, la existencia de obligaciones fiscales, laborales y la posibilidad de arrendamiento de elementos comunes, que están claramente representados por un presidente con potestad de ejecutar y cumplir los acuerdos adoptados por los miembros de la Comunidad y que las Comunidades de Propietarios pueden tener propiedades a su nombre como son los elementos comunes por lo que se debería permitir la inscripción a su favor de bienes para una mayor seguridad jurídica tanto para los comuneros como para terceros. Así de lo anteriormente expuesto, la presente Ley General Tributaria atribuye a las Comunidades la condición de obligados tributarios por estar sujetos al impuesto sobre el valor añadido y el impuesto sobre bienes inmuebles, que conllevan a acreditar la capacidad de las mismas. A mayores existe una resolución judicial para acreditar lo anteriormente expuesto que es la Sentencia número 696/2012 del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, de fecha 21 de noviembre de 2012 (RJ 2013\1617) que está referida a la posibilidad de contratar arrendamientos de elementos comunes por parte de la Comunidad de Propietarios».

IV

El día 28 de mayo de 2013 se dio traslado del expediente a la autoridad judicial no recurrente a los efectos de la realización de las alegaciones oportunas en el plazo reglamentario, y habiendo transcurrido el mismo no se ha recibido ninguna.

Mediante escrito con fecha de 13 de junio de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 19 del mismo mes).

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; 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.

1. Debe decidirse en este expediente si puede inscribirse a nombre de la Comunidad de Propietarios y continuar en el Registro como finca independiente, la adjudicación que a favor de dicha Comunidad, se hace de uno de los locales trasteros, existentes en la propiedad horizontal constituida, como consecuencia de un procedimiento de ejecución de un embargo sobre el mismo por falta de pago de las cuotas de comunidad. El expediente se entenderá exclusivamente respecto al primero de los defectos de la nota de calificación, único de los cuales ha sido recurrido.

Así pues se debate si cabe la inscripción de una finca a favor de la comunidad 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 adquirir y ser titular del derecho de propiedad.

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.

3. 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 otros 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.

4. 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.

Así pues, 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 lo 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 3 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.