

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

23599 *Resolución de 25 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palencia n.º 1 a inscribir una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. J. T. R. y don F. V. R., como presidente y secretario, respectivamente, de la Comunidad de Propietarios del Edificio situado en la calle (...) de Palencia, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palencia número 1, don Santiago Blasco Lorenzo, a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

Hechos

I

El día 4 de mayo de 2023 se autorizó por la notaria de Palencia, doña Raquel Rodríguez Repiso, con el número 772 de protocolo, una escritura en virtud de la cual doña P. L. D., propietaria de la finca registral número 84.399 del Registro de la Propiedad de Palencia número 1, integrada en un edificio en régimen de propiedad horizontal situado en Palencia, formalizó la segregación de una porción de dicha finca y su venta a la comunidad de propietarios del edificio (representada por el presidente y el secretario de dicha comunidad especialmente autorizados al efecto por acuerdo adoptado por unanimidad de la junta general extraordinaria de propietarios) con el fin de destinarlo a zona común.

II

Presentada el día 6 de junio de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Palencia número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 1730 Asiento: 473 Diario: 165.
Concepto: segregación.
Presentante: T. R., F. J.
Autorizante: Raquel Rodríguez Repiso.
Protocolo: 772/2023.
Calificación registral.

Antecedentes de hecho.

Con fecha seis de junio del año dos mil veintitrés, fue presentado en este Registro copia autorizada de la precedente escritura, junto con las cartas de pago de la autoliquidación del impuesto.

Fundamentos jurídicos.

I. Conforme el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

II. Los defectos que impiden la inscripción:

No cabe practicar la inscripción de la nueva finca resultante de la segregación a favor de la Comunidad de Propietarios, por carecer ésta de personalidad jurídica. Sólo son admisibles estas inscripciones con carácter excepcional y transitorio, como un paso previo a la posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común. Y es que resultando evidente la intención de los interesados de transformar una porción de un elemento privativo en elemento común, no es admisible lograr ese resultado mediante la supresión de la cuota y su compraventa a favor de la Comunidad de Propietarios, sino que debe articularse a través del oportuno acuerdo de afectación y conversión en elemento común.

Así lo ha señalado recientemente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la Resolución de 27 de mayo de 2021, cuyos principales argumentos transcribo a continuación: “La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 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, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008, 3 de julio de 2013, 12 de febrero de 2016, 26 de julio de 2017 y 3 de abril de 2018), extrayendo de ello su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de estas 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, como ya afirmó la Resolución de 12 de febrero de 2016, se la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante. Por eso 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 (cfr. la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de enero de 2019, que se refiere a la doctrina de esta Dirección General sobre esta cuestión).

No obstante lo anterior, actualmente 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 admite que también sea 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’. Las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal 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, 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 suspenso (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, ha admitido 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 (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2016). La posterior Resolución de 26 de julio de 2017 ha aclarado que dicha posibilidad se extiende a los casos en que la deuda no deriva de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad, pudiendo tratarse de un crédito derivado de cualquier otro concepto, y que a tales efectos es indiferente que el deudor sea miembro de la comunidad de propietarios o no lo sea, siendo lo esencial que se trata de una adjudicación judicial derivada de la reclamación de un crédito del que sea titular la comunidad, y sin que el objeto de la traba deba ser necesariamente un elemento independiente del propio régimen de propiedad horizontal (con la evidente matización, en el caso de que no lo sea, de que la situación no puede resolverse en su modificación en elemento común). 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 considerarse 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."

III. La presente nota de calificación se expide por duplicado, para su notificación al presentador del documento, y al funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 L.H. y artículos 40 y ss. Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Don Santiago Blasco Lorenzo, Registrador de la Propiedad de Palencia 1, acuerda:

- 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.
- 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.
- 3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Blasco Lorenzo registrador/a de Registro Propiedad de Palencia 1 a día veintiséis de junio del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, por don F. J. T. R. y don F. V. R., como presidente y secretario, respectivamente, de la comunidad de propietarios de un edificio situado en Palencia, interpusieron recurso el día 3 de agosto de 2023 mediante en el que alegaban lo siguiente:

«Primero. La supresión de barreras arquitectónicas ha supuesto para la comunidad de propietarios años de trabajo y negociaciones hasta su aprobación por unanimidad. Los propietarios de las viviendas del edificio sito en Palencia, calle (...) para acceder al portal del citado edificio tienen que subir una escalera de 15 peldaños, así como también los de los números (...) de la misma calle (...) al tener servidumbre de paso por nuestro portal (...).

Durante años muchos propietarios de la comunidad se han visto totalmente impedidos, limitados o necesitados de ayuda de terceras personas para poder acceder a su vivienda, debido a todas estas escaleras que tanto dificultan el paso del portal a la calle. En el inmueble hay muchas personas mayores, mujeres embarazadas, personas convalecientes, personas con movilidad reducida o con algún tipo de discapacidad que no pueden acceder fácilmente a sus viviendas.

La comunidad de propietarios de la calle (...) lleva años estudiando las diversas opciones para suprimir esa gran barrera arquitectónica que suponen los 15 escalones. Al final, y tras largos años de negociaciones y dificultades, la Comunidad de Propietarios supera la difícil tarea que supone conseguir el consenso por unanimidad entre todos los propietarios, y compran unos metros cuadrados a un local para hacer un paso directo, desde la calle (...) al portal sin escaleras (ni un solo escalón), suprimiendo así totalmente las barreras arquitectónicas del edificio, es posible hacerlo así al encontrarse esa calle a un nivel superior que la calle (...), donde tenemos el acceso principal; dicho nivel de la calle (...) es prácticamente coincidente con el del portal del edificio.

El día 27 de septiembre de 2022 se celebró una reunión extraordinaria de la Junta de Propietarios de la Comunidad de la calle (...) y en la misma se acordó por total unanimidad la realización de dicho acceso entre la calle (...) y el portal, con las condiciones y pormenores que se detallan en el acta de aquella reunión (...).

Posteriormente, el día 4 de mayo de 2023, se formalizó "escritura de segregación de porción de finca, para su transmisión a la comunidad de propietarios del edificio, para destinarse a zona común de acceso al edificio", como así se denomina, ante la notaría de Palencia, Doña Raquel Rodríguez Repiso, número de protocolo 772/2023, adquiriendo la comunidad de propietarios los metros cuadrados necesarios para realizar el paso de acceso directo mencionado, desde la calle (...) al portal. Tras la formalización de la Escritura, se pagaron los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y de Actos Jurídicos Documentados (...).

Previamente a esta adquisición mediante la escritura mencionada anteriormente, la Comunidad de Propietarios, al objeto de evitar cualquier problema que pudiera surgir, mantuvo reuniones con el departamento de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Palencia para permitir la realización de la obra (incluso se llegó a realizar alguna modificación puntual dentro del plan General de Urbanismo de Palencia, en relación a los posibles segundos accesos que pudieran plantearse en los edificios comunitarios y así, a la vez que servía para el caso de nuestra Comunidad, sirviera también para otros que tuvieran el mismo problema de accesibilidad y pudieran hacer un segundo acceso que los evitara, al suprimir las barreras arquitectónicas que hubiera, como es el caso de este edificio de calle [...]).

Desde la Notaría también se estudió previamente esta compraventa para que no hubiese problemas, e incluso con el Sr. Registrador de la propiedad, porque al principio requería la autorización del Ayuntamiento, cuando la ley no lo exigía para estos casos excepcionales. Por lo que la comunidad de propietarios antes de la firma de la escritura solventó todos los problemas previos para su inscripción registral, obteniendo incluso una notificación del propio Ayuntamiento que incluye informe técnico mostrando el

acuerdo y conformidad con los pasos seguidos para la realización de dicho paso sin barreras desde el portal del edificio de la calle (...) a la calle (...) (a dicho documento nos referiremos más tarde y también será adjuntado).

Queda claro que este edificio c/ (...) da a dos calles, a la calle (...), donde tiene el acceso principal al portal del edificio, y también da a la calle (...), que al adquirir estos metros cuadrados la comunidad, en la medida necesaria para cumplir con las ordenanzas municipales respecto a los segundos accesos al portal de edificios comunitarios, nuestro edificio puede tener ya otra entrada por la calle (...), accediendo directamente desde dicha calle (...) al portal del edificio por un pasillo que cumple la normativa, según se ha dicho ya y evitando de esta manera las escaleras del acceso principal por la calle (...), en los casos que sea necesario, gozando así de una accesibilidad universal (...).

Más adelante nos referiremos al estado actual del paso que se está haciendo, prácticamente ultimado y se adjuntarán también fotos del mismo y su desemboque o entrada a nivel de la calle (...).

Segundo. Supresión de barreras arquitectónicas. Obligación legal.

Todo lo relativo a la eliminación de barreras arquitectónicas se encuentra regulado en diferentes leyes y decretos. Con esta normativa se pretende crear un marco legal, no ya sólo para eliminar las barreras arquitectónicas, sino para establecer las condiciones básicas de accesibilidad universal de todos los edificios residenciales y públicos, incluidas las zonas comunes de las comunidades de propietarios.

La ley también establece el régimen de infracciones y sanciones para garantizar el cumplimiento de las medidas que aseguren la accesibilidad universal.

Es necesario adecuar los edificios a las necesidades de las personas. Es un derecho poder salir y entrar de tu casa siempre que una persona lo desee sin tener que depender de ayuda de terceras personas (el salva-escaleras, rampas, plataformas y otros elevadores similares, son para corto recorrido (pocos peldaños); y resulta evidente que este no es el supuesto de nuestro edificio, al contar con tantos peldaños en la escalera del acceso principal por la calle (...), lo que hace que estas alternativas citadas antes no sean lo más adecuado para este edificio, e incluso en el caso de la posible rampa que salvara todas las escaleras, por la pendiente que cogería, sería un riesgo o peligro mayor y simple y llanamente no sería autorizada).

La Ley puede llegar a obligar en determinadas circunstancias a eliminar las barreras arquitectónicas: La Ley de Propiedad Horizontal exige la realización de obras a cualquier comunidad de vecinos que no sea accesible. La Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, propicia la mejora de la accesibilidad en todos los edificios, para que personas con problemas de movilidad puedan transitar fácilmente.

El Ayuntamiento de Palencia colaboró en todo lo posible con el proyecto a realizar por nuestra comunidad de propietarios de la calle (...), con el fin de suprimir barreras arquitectónicas y dar cumplimiento a todo el marco normativo existente en cuanto a legislación para supresión de barreras arquitectónicas (adaptando para ello la legislación urbanística en lo referido a segundos accesos a portales comunitarios, según ya se especificó anteriormente).

El Catastro también se adaptó a la realidad, recogiendo y registrando las modificaciones realizadas en el edificio. Baste decir que ya se están recibiendo, por parte de los distintos propietarios de esta Comunidad, las notificaciones catastrales informando de la incorporación a su propiedad de la porción de superficie común de ese nuevo paso sin barreras que les corresponde (...)

La Comunidad de Propietarios, tras el trabajo y esfuerzo de todos estos años para eliminar las barreras arquitectónicas en el edificio, solicita al Registro de la propiedad coordine el mismo con la realidad extraregstral y catastro.

Tercera. No es necesaria para su inscripción la autorización del ayuntamiento. No es una nueva finca.

La escritura de compraventa hace constar:

“Requisitos urbanísticos:

Hacen constar los comparecientes, que de conformidad con lo establecido en el artículo 26 Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, no es necesaria, para la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, autorización del Ayuntamiento de Palencia (Administración competente), ya que la modificación practicada del complejo no provoca un incremento del número de sus elementos privativos, considerándose complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.”

En un primer momento el Sr. Registrador de la propiedad solicitó la autorización del Ayuntamiento de Palencia, al parecer era la única objeción que tenía para su inscripción.

Al efecto de la exigencia planteada por el Sr. Registrador, por parte de esta Comunidad, previa solicitud, se obtuvo un documento de parte del Ayuntamiento de Palencia (notificación conteniendo informe técnico), que informa sobre la situación del paso sin barreras entre el portal del edificio de la calle (...) y la calle (...); básicamente indica que es conocedor de la misma, no en vano se le había presentado el proyecto de dicho paso o acceso sin barreras, elaborado por la arquitecta doña M. G. R., contratada por la Comunidad al efecto, se había solicitado la ejecución de las obras y abonado las tasas de obra, mediante Declaración Responsable de Obras, D.R.O., pues no necesita, en este caso, mayor autorización, es decir no necesita licencia, y así lo especifica dicho documento y además también especifica que es una variación o alteración de metros de dos propiedades, refiriéndose, obviamente a la superficie que se compra de un local privado que se destina para fines comunes, es decir que pasa a ser propiedad común, pero que no es una segregación (entendiendo por segregación que diera como resultado, al menos, una nueva finca, además de la matriz y evidentemente no es el caso) (...).

Al día de hoy se están finalizando ya las obras relativas a dicho paso sin barreras desde la calle (...) al portal del edificio de nuestra Comunidad, sita en calle (...).

Para mayor abundamiento, cabe resaltar que por el portal de nuestra Comunidad, calle (...), tienen servidumbre de paso para acceder a sus escaleras comunitarias respectivas, las comunidades vecinas de la calle (...), que también participan en costear el paso sin barreras ya repetidamente especificado, a fin de disponer igualmente de un acceso sin barreras arquitectónicas. Se puede observar esta cuestión al estar recogida en el acta extraordinaria de nuestra Comunidad, calle (...), del 27 de septiembre de 2022, por la que se aprobó definitivamente llevar a cabo la realización del paso sin barreras y a la que anteriormente nos hemos referido (...).

Cuarta. Cuando se recibe la calificación registral, a tenor de todo lo expuesto, no se espera que la calificación del Sr. Registrador pudiera argumentar como defectos que impiden la inscripción los siguientes:

“– No cabe practicar la inscripción de la nueva finca resultante de la segregación a favor de la Comunidad de Propietarios, por carecer ésta de personalidad jurídica.”

Este no es el supuesto, no se crea ninguna nueva finca. Es evidente que estamos ante la excepcionalidad que recoge el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, ya referido anteriormente y no ante cualquiera de los supuestos que recoge el artículo 26

de este R.D.L., que sí tendrían que cumplir con otras exigencias para poder ser registrables, tal y como se indica en el Informe emitido por el Ayuntamiento de Palencia que se adjunta con el número 6, al que antes hemos hecho referencia y que dice claramente que “La solicitud presentada no se encuentra en supuesto alguno de los regulados en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015... y, en consecuencia no es necesaria autorización municipal expresa de esta solicitud”, refiriéndose a la ejecución del nuevo acceso sin barretas [sic] desde calle (...) formulado al Ayuntamiento por la Comunidad de Propietarios calle (...) de Palencia. El resto de contenidos importantes de este documento del Ayuntamiento de Palencia (...) ya han sido comentados anteriormente.

“– Sólo son admisibles estas inscripciones con carácter excepcional y transitorio, como paso previo a la posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento Común.”

En el acta de la Comunidad constantemente se hace referencia a la adquisición de la franja de local que se destinará a paso o acceso sin barreras del portal a la calle (...), es decir, a zona común para ese fin. La escritura de compraventa, por su parte, también repite y repite en su redacción sobre la conversión en elemento común; y lo más importante, recoge en un apartado titulado “requisitos urbanísticos” que este es un caso, de las excepciones que recoge el R.D.L. 7/2015 de 30 octubre para su inscripción registral, tal y como ya se detalló antes (...).

Además, se practicó comunicación de ello al Catastro y el propio Catastro ya ha respondido aceptando la nueva situación y practicando notificación a cada copropietario de las viviendas del edificio de la calle (...) el Acuerdo por el que esta alteración de metros convertida en zona común para ejecutar el acceso sin barreras desde la calle (...), le repercute en su propiedad; es decir ya se ha producido el reparto de esa zona común entre los distintos propietarios, motivo por el que podemos resaltar una vez más que no estamos ante ningún supuesto de los recogidos en el artículo 26 del R.D.L. 7/2015 y sí ante la excepcionalidad recogida al final del mismo.

“– Y es que resultando evidente la intención de los interesados de transformar una porción de un elemento privativo en elemento común, no es admisible lograr ese resultado mediante la supresión de la cuota y su compraventa a favor de la Comunidad de Propietarios, sino que debe articularse a través del oportuno acuerdo de afectación y conversión en elemento común.”

Es evidente también que no hablamos sólo de intenciones, a través del presente recurso creemos que han quedado claros toda una serie de pasos legales (todos los necesarios y más, si cabe decirlo así) que al efecto se ha dado la Comunidad de Propietarios de la calle (...) de Palencia respecto al acceso sin barreras desde la calle (...) al portal del edificio; y que se pueden resumir en:

- Una aprobación unánime en Junta Extraordinaria de Propietarios.
- Una compraventa perfectamente detallada del caso mediante escritura pública ante notario y recogiendo la excepcionalidad registral para estos casos.
- Una Declaración Responsable de Obras (D.R.O.), acompañada del proyecto correspondiente elaborado por la arquitecta doña M. G. R., contratada por la Comunidad al efecto, incluyendo el pago correspondiente de las tasas de obra, e incluyendo también la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, mediante informe favorable acordado así por este Organismo en su reunión del 26 de enero de 2023 y que previamente se había solicitado (...).
- Un escrito o notificación del propio Ayuntamiento que incluye un informe técnico indicativo del conocimiento que tiene del caso desde el primer momento y de la corrección de los pasos dados por la Comunidad de Propietarios calle (...), para la ejecución del paso sin barreras desde nuestro portal a la calle (...), pasando la superficie

necesaria de un local a zona común convertida en dicho acceso, sin que para ello se precise mayor autorización de las ya obtenidas.

– Una Comunicación al Catastro que ya ha dado como resultado la aceptación de esta nueva situación y la comunicación del propio Catastro a los propietarios la variación de sus propiedades en la parte de esa zona común del nuevo paso sin barreras que les corresponde.

Ha quedado claro que tenemos ya todos los acuerdos posibles, el acuerdo unánime de la Comunidad, según se puede observar en el propio acta de la Junta extraordinaria que se acompaña, con su materialización posterior en escritura pública ante notario, el acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, el acuerdo del Ayuntamiento con todos los pasos dados para la ejecución del nuevo acceso sin barreras y la indicación del propio Ayuntamiento de Palencia que no necesita más autorización de las que ya hemos tenido por su parte; y también tenemos el acuerdo del Catastro, propiciando ya la incorporación de esa zona común a los distintos propietarios, según les corresponde y que ya están notificando.

Se pone de manifiesto con esto que si no se admitiera a Registro nuestro caso, se daría una incongruencia o discrepancia institucional difícil de entender, pues, mientras Ayuntamiento y Catastro ya han admitido esta nueva situación de transformación de una superficie que correspondía a un local privado en zona común, sin que haya nueva finca resultante, tal como se prevé excepcionalmente en la legislación; sin embargo, no se vería correspondida con su inclusión en el Registro Público, creemos que de manera totalmente injustificada, según hemos argumentado en el presente recurso.

Quinta. Estamos ante el mismo supuesto de eliminación de barreras arquitectónicas que el supuesto de cesión de metros de local para la instalación de un ascensor, ¿también existen estos problemas de inscripción registral para estos metros de cesión? Este supuesto es el mismo, se convierten metros de local en la realización de un pasillo de acceso al portal, con el único fin de evitar las escaleras y suprimir las barreras arquitectónicas.»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 8 de agosto de 2023. En dicho expediente constaba que dio traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante del título calificado de la escritura, sin que haya presentado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38, 396 y 1911 del Código Civil; 3, 9, 10, 13, 17 y 22 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 7 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 6.1.5.º, 538.1, 544, 549, 589, 670 y 673 y la disposición adicional sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil; los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria; 11 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2003, 16 de diciembre de 2009 y 8 de enero de 2019; la sentencia número 291/2020, de 5 de noviembre, de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de León; 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, 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 y 2 de septiembre de 2013, 6 de febrero de 2014, 12 de febrero de 2016, 16 de enero

y 26 de julio de 2017 y 3 de abril de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de mayo de 2021.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, la propietaria de determinado local en un edificio en régimen de propiedad horizontal segregó una porción de dicha finca y la vendió a la comunidad de propietarios de tal edificio con el fin de destinarlo a zona común.

El registrador suspende la inscripción por entender que la comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica; y añade que la transformación de una porción de un elemento privativo en elemento común debe articularse a través del oportuno acuerdo de afectación y conversión en elemento común.

2. 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 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 sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 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 tercero de la de la regla séptima del mismo artículo 17, 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—), salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

3. La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 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, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008, 3 de julio de 2013, 12 de febrero de 2016, 26 de julio de 2017, 3 de abril de 2018 y 27 de mayo de 2021), extrayendo de ello su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de estas 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, como ya afirmó la Resolución de 12 de febrero de 2016, se la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante. Por eso 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 (cfr. la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de enero de 2019, que se refiere a la doctrina de esta Dirección General sobre esta cuestión).

4. No obstante lo anterior, actualmente 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 el 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 admite que también sea 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».

Las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal 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, regla tercera, 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, 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, ha admitido 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 (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2016). La posterior Resolución de 26 de julio de 2017 ha aclarado que dicha posibilidad se extiende a los casos en que la deuda no deriva de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad, pudiendo tratarse de un crédito derivado de cualquier otro concepto, y que a tales

efectos es indiferente que el deudor sea miembro de la comunidad de propietarios o no lo sea, siendo lo esencial que se trata de una adjudicación judicial derivada de la reclamación de un crédito del que sea titular la comunidad, y sin que el objeto de la traba deba ser necesariamente un elemento independiente del propio régimen de propiedad horizontal (con la evidente matización, en el caso de que no lo sea, de que la situación no puede resolverse en su modificación en elemento común).

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 considerarse 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.

5. En el presente caso figura en la escritura como parte compradora la comunidad de propietarios, a la que continuamente se alude como «comunidad compradora», solicitándose asimismo la inscripción de la finca formada por segregación en favor de dicha comunidad. Por ello, según la doctrina expuesta, al carecer de personalidad jurídica la comunidad de propietarios, no puede inscribirse a nombre de la comunidad la porción segregada como departamento privativo de la propiedad horizontal.

Ello no obstante, los negocios formalizados tienen como base el acuerdo adoptado unánimemente por todos los integrantes de la junta de la comunidad, en el que se faculta al presidente y secretario para «la compra de la parte de local necesario que se reconvertirá o transformará en espacio común (...)», expresándose en la escritura que «se procede a segregar una porción de la misma (de la finca matriz), para su transmisión a la comunidad de propietarios del edificio, para destinar dicha porción de finca a zona común del edificio, y así crear por la misma un nuevo acceso personal, sin barreras arquitectónicas al edificio de viviendas en calle (...), quedando afecta a la misma para la conversión de su superficie en elemento común con destino a pasillo de acceso peatonal al edificio desde la calle (...), con la descripción siguiente (...)». Asimismo, y en lo que a la cuota de participación de esta nueva finca se refiere, añade la escritura que «no se le asigna cuota de participación alguna, ya que esta porción será zona común del edificio y en ningún momento tendrá la condición de elemento susceptible de aprovechamiento independiente».

Como ya declarara esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), 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 sobre propiedad horizontal (por unanimidad, con las especialidades y excepciones en dicha norma establecidas).

De este modo, resulta indubitado que la porción de finca segregada y vendida a la comunidad de propietarios no pasa a constituir un nuevo elemento privativo sino un elemento común del edificio en el que se integra, sin cuota de participación alguna, siendo así que la cuota que correspondía a la finca matriz es asignada íntegramente a la finca resto, cuya condición de elemento independiente subsiste, modificándose asimismo su descripción, y todo ello como acto de afectación, que comporta la modificación del título constitutivo, llevado a cabo con el acuerdo unánime de la junta de propietarios al amparo de lo establecido en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal. En definitiva, a la porción de finca transmitida se le atribuye el carácter de elemento común del edificio, y como tal debe procederse a su reflejo registral.

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, 25 de octubre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.