

## PROBLEMAS REGISTRALES DE LA ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

**Adelaida Medrano Aranguren**

*Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

---

### EXTRACTO

El presente caso trata de arrojar luz sobre un problema jurídico que con frecuencia se plantea en las ejecuciones civiles, y es la posibilidad de inscribir determinados inmuebles a favor de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal como consecuencia de la adjudicación a su favor derivada de un procedimiento de apremio. Si la comunidad de propietarios en régimen de comunidad horizontal ostenta un crédito contra un propietario del propio régimen o contra un tercero, le asiste la facultad de instar judicialmente su cumplimiento y, en vía de apremio, de instar la traba de cualesquiera bienes del deudor, así como su enajenación vía subasta e, incidentalmente, su adjudicación e inscripción en el Registro de la Propiedad. No existe motivo alguno para hacer de peor condición al acreedor comunidad en régimen de propiedad horizontal que a cualquier otro si, como ocurre en el supuesto de hecho, en la subasta de los bienes trabados no existe postura alguna que supere la cantidad a que se refiere el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Palabras clave:** comunidad de propietarios; propiedad horizontal; la comunidad como titular registral; apremio.

---

*Fecha de entrada: 16-10-2017 / Fecha de aceptación: 27-10-2017*

## **ENUNCIADO**

Una comunidad de propietarios es la ejecutante en un proceso de ejecución civil, y en el mismo, ha recaído decreto de la letrada de la Administración de Justicia, doña M. M. C. A., de fecha 30 de septiembre de 2016, del que resultó que, recaída sentencia en procedimiento ordinario e instada la oportuna ejecución, despachada esta, se trabó embargo sobre determinados bienes y, seguidos los trámites procesales oportunos, se adjudicaba a la ejecutante, una comunidad de propietarios de XXX, tres fincas registrales. Del testimonio del decreto resultaba que, en la subasta realizada, se produjo una única postura inferior al 70% del valor de salida por lo que, no presentando el deudor persona que la mejorara, procedió la adjudicación a la ejecutante de conformidad con el artículo 670 y la disposición adicional sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). Del Registro de la Propiedad resulta que las fincas adjudicadas constan inscritas a nombre del demandado y que se tomó anotación preventiva de embargo a favor de la comunidad de propietarios de XXX. Las fincas embargadas son: una finca rústica, una casa y una cuota de local destinado a garaje. Ninguna de las tres resulta estar situada en donde se ubica la comunidad de propietarios.

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de XXX, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de XXX: Calificación Negativa del documento, presentado el 26 de diciembre de 2016, bajo el asiento 1737 del Diario 140, retirado por el presentante y reingresado el diez de los corrientes (Testimonio del decreto de adjudicación dictado el 30 de septiembre de 2016, por doña M. M. C. A., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número uno de XXX), cuya calificación se realiza de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento Hipotecario para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: a. Hechos. Se presenta el citado documento por el que la Comunidad de Propietarios de [...], adquiere la finca registral NUM001 de naturaleza rústica, la finca registral NUM002 de naturaleza urbana y la finca registral NUM003 situada en un edificio diferente del de la propia comunidad ejecutante. De los libros del Registro no consta que el demandando sea propietario de ningún elemento del edificio número [...]. b. Fundamentos de Derecho. 1.º No se hace constar la firmeza de la resolución dictada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria: "Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos...", y el artículo 83 de la misma Ley, dispone que: "Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria..."- Resoluciones de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de fechas 2 de marzo de 2006 y 21 de abril de 2005, entre otras. 2.º La comunidad de propietarios ejecutante carece de personalidad jurídica y, por tanto, como regla general, no puede ser titular de bienes y derechos en el Registro de la Propiedad (arts. 9 e) y 11 de la Ley Hipotecaria). La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en multitud de Resoluciones (p. ej., 15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008 y 3 de julio de 2013). A pesar de ello, en ciertos casos, sí se ha admitido el acceso al Registro de situaciones relacionadas con las comunidades de propietarios. Como señala la Res. DGRN de 12 de febrero de 2016 "[...] 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". Así, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria (tras su reforma por la Ley 13/2015) admite que "podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal", si bien no establece su capacidad jurídica y de obrar en un sentido general. En concordancia con tal artículo, la citada Resolución de 12 de febrero de 2016 (confirmada por la de 16 de enero de 2017) entiende que, en ciertos casos, sí se puede producir el acceso al Registro de la titularidad de estas comunidades. En concreto, señala: "En este sentido, debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común". Por tanto, tal aceptación de titularidad por parte de una comunidad de propietarios no puede admitirse más que si se cumplen los condicionantes señalados: a) Que se trate de una ejecución judicial. b) Que se trate de un embargo por deudas de uno de los propietarios. (Parece razonable entender que se trate de deudas derivadas de impagos de cuotas de comunidad, no de deudas en general). c) Que se trate del embargo de un bien situado en el mismo edificio de la comunidad ejecutante. Solo así se puede entender la referencia a la "conversión en elemento común". (En este sentido, la Resolución de 16 de enero de 2017 señala que "[...] ello no obsta a que, excepcionalmente, se haya admitido que, siempre que lo adquiera como consecuencia de una ejecución judicial iniciada por ella, la comunidad de propietarios pueda ser titular registral de un componente privativo de la división horizontal –cfr. Resolución de 12 de febrero de 2016–". Es decir, de "la" propia división horizontal ejecutante, no de "una" división horizontal en general). El primero de los anteriores apartados sí se cumple en el presente caso, pero no así los demás, puesto que la sociedad demandada no consta

que sea propietaria de ningún elemento del edificio [...], ni se adjudica un elemento privativo del citado edificio (sino una finca en otro edificio –[...] de la calle [...]– y dos fincas urbana y rústica). Por tanto, debe acudir a la opción que señala la Resolución de la DGRN, de inscribir las fincas no a nombre de la comunidad (ni convertirlas en elemento común, evidentemente), sino a nombre de los copropietarios, en proporción a sus cuotas. Se hace constar, asimismo, que no se presenta el mandamiento de cancelación de cargas. Por tanto, se suspende la práctica de las inscripciones solicitadas, hasta tanto no se subsanen los defectos expresados. La presente calificación negativa causa prórroga automática de los asientos de presentación desde la fecha de la última notificación. Contra esta calificación cabe interponer: [...] XXX, 24 de abril de 2017 (firma ilegible). Fdo.: Registrador de la Propiedad de XXX».

¿Pueden inscribirse determinados inmuebles a favor de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal como consecuencia de la adjudicación a su favor derivada de un procedimiento de apremio? Esta es la cuestión a resolver.

### *Cuestiones planteadas:*

- Personalidad jurídica y capacidad de la comunidad de propietarios ante el Registro de la Propiedad, para ser titular de fincas adjudicadas.
- Planteamientos jurisprudenciales contrapuestos sobre ello en la DGRN.

## **SOLUCIÓN**

El supuesto de hecho es sustancialmente idéntico al que dio lugar a la DGRN de 12 de febrero de 2016. En aquella ocasión, la DGRN consideró lo siguiente: «[...] 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. arts. 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" (art. 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 solo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable" (art. 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 solo la inscripción del edificio en su conjunto con la descripción de los diferentes pisos o locales y de los distintos elementos comunes que lo integran, sino que también autoriza que, previa constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, puedan inscribirse por separado los diferentes pisos o locales en los que se hará constar su participación en la copropiedad sobre los elementos comunes.

Por lo demás, la Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominen sobre los individuales y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973).

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

La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por la DGRN (15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008 y 3 de julio de 2013), extrayendo de ellos su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de tales comunidades como tales, pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles. No por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes, sino que la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante. Es por eso que la jurisprudencia admite ciertas actuaciones de la comunidad de propietarios en el ámbito procesal, arrendaticio y otros, sobre todo dándole capacidad para litigar, y además en algunos asientos como la anotación preventiva, son materias en las que la comunidad tiene esa reconocida capacidad procesal. Pero esto no significa que tal comunidad pueda ser titular registral, ni es posible que sin tal personalidad pueda ser propietaria de un bien y, por ende, ser titular registral del asiento de inscripción correspondiente.

No obstante lo anterior, si bien en el presente expediente no es aplicable por no estar vigente en la fecha de la calificación, en la actualidad debe tenerse en cuenta que la nueva redac-

ción 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 solo practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, sino que permite también ser titular registral "...cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquella, cuando este sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones". En el caso de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, debe resaltarse que son objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales, reconociéndoseles la existencia de un patrimonio separado colectivo, 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. arts. 9.1 f) y 22.1 de la Ley sobre propiedad horizontal–), y la existencia de obligaciones de la misma –cfr. arts. 10.1 y el citado 22.1 de la Ley sobre propiedad horizontal– así como la posibilidad de arrendamiento de elementos comunes –art. 17.3, párrafo segundo, de la misma Ley–. Se le reconoce capacidad procesal para demandar y ser demandada (cfr. arts. 13.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 6.1. 5.º y 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y, como se ha dicho, puede ser titular de anotaciones preventivas de embargo y de demanda. Por otra parte, hay que destacar que este Centro Directivo ha admitido excepcionalmente la existencia de casos de inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de nuestro sistema registral, como fue el caso de inscripción de una adjudicación a favor de una comisión de acreedores de una entidad suspensa (Resolución 28 de enero de 1987) y la anotación de un convenio de ejecución de sentencia a favor de la masa de una quiebra (Resolución 30 de enero de 2003). En este sentido, debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación.

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

El acuerdo del registrador de la propiedad considera que la doctrina expresada no es de aplicación al supuesto que da lugar a la presente, por no resultar ni del registro ni de la documentación presentada que el embargo que dio lugar a la anotación del embargo fuere causado por deuda de propietario del régimen de propiedad horizontal ni que la propiedad embargada fuere parte del edificio sometido a dicho régimen.

Ninguna de tales objeciones es admisible. Es cierto que la resolución parcialmente transcrita hace referencia a que en la inscripción a practicar debía considerarse la consecuencia ordinaria de un embargo trabado por deudas de uno de los propietarios, pero con tal afirmación este centro directivo no pretendía manifestar doctrina, sino, simplemente, hacer referencia al supuesto de hecho. Lo trascendente de la doctrina expuesta consiste en que, permitida legalmente la traba y anotación preventiva de embargo a favor de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, debe considerarse incluida en la permisión la consecuencia de que se adjudique al actor el objeto trabado y de que, como consecuencia, se practique la oportuna inscripción a su nombre.

Sí que constituye doctrina la afirmación de que si la norma jurídica permite que la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal actúe como actor (arts. 538.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 13.3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal), y como titular de la anotación preventiva (art. 9 de la Ley Hipotecaria), deberá practicarse la inscripción a su favor si, como consecuencia del desenvolvimiento del procedimiento, el objeto de la traba le es adjudicado. No existe diferencia conceptual en la condición en que actúa la comunidad si reclama un crédito derivado de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad (como afirma el acuerdo del registrador), o si reclama un crédito derivado por cualquier otro concepto (*vid.* art. 7.2, último párrafo de la Ley sobre Propiedad Horizontal); tampoco existe diferencial conceptual si la persona del deudor no es miembro de la comunidad de propietarios; lo esencial es que se trate de una adjudicación judicial derivada de la reclamación de un crédito del que sea titular la comunidad. De aceptarse la tesis del registrador se estaría afirmando la existencia de una restricción a la legitimación activa de la comunidad de propietarios que no resulta de precepto alguno.

Tampoco es exigible, por no derivarse dicha restricción de ninguna norma que la justifique, que el objeto trabado haya de ser necesariamente un elemento independiente del propio régimen de propiedad horizontal. Si la comunidad de propietarios ostenta un crédito frente a un deudor, este responde de su satisfacción con todo su patrimonio de conformidad con el principio de responsabilidad patrimonial universal. No existe norma que limite dicha responsabilidad al eventual patrimonio que esté integrado en el régimen de propiedad horizontal. La comunidad en régimen de propiedad horizontal, en cuanto significa el conjunto de intereses de los propietarios que la integran, ostenta la misma posición jurídica que cualquier acreedor y, en consecuencia, puede señalar cualesquiera bienes del deudor para que sobre ellos se haga efectiva la traba en el procedimiento de apremio (arts. 549.1.3.º y 589.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). De otro modo, se afirmaría la existencia de una restricción al principio de responsabilidad universal que no resulta de precepto alguno.

En definitiva, si la comunidad de propietarios en régimen de comunidad horizontal ostenta un crédito contra un propietario del propio régimen o contra un tercero, le asiste la facultad

de instar judicialmente su cumplimiento y, en vía de apremio, de instar la traba de cualesquiera bienes del deudor, así como su enajenación vía subasta e, incidentalmente, su adjudicación e inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 670 LEC).

Esta es la situación que describe el supuesto de hecho. La comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal es acreedora frente a un tercero cuya integración en el régimen no consta. Dicha circunstancia no ha sido óbice ni para trabar los bienes señalados ni para tomar la anotación preventiva de embargo. Tampoco ha sido inconveniente que los bienes trabados y en los que se ha hecho constar la anotación preventiva de embargo no pertenezcan al régimen de propiedad horizontal. De aquí que no resulte defendible que no habiendo existido problema alguno con la admisión de la legitimación activa de la comunidad en régimen de propiedad horizontal ni con la traba de bienes ni con la publicación del embargo en el Registro de la Propiedad, deba existir ahora una vez que el procedimiento ha llegado a su fin.

No existe motivo alguno para hacer de peor condición al acreedor comunidad en régimen de propiedad horizontal que a cualquier otro si, como ocurre en el supuesto de hecho, en la subasta de los bienes trabados no existe postura alguna que supere la cantidad a que se refiere el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para dicha situación la ley procedimental prevé (si el deudor no presenta persona que mejore la postura), la posibilidad de que el actor reclame la adjudicación del lote sin hacer distinción alguna.

Y todo ello sin variar el hecho de que el régimen en propiedad horizontal carece de personalidad jurídica ni la afirmación de que la inscripción practicada a su favor haya de considerarse una excepción a las consecuencias que de tal circunstancia se derivan, como razonó este centro directivo en la resolución parcialmente transcrita (con la evidente matización de que si el bien adjudicado no está integrado como elemento independiente en la propia comunidad horizontal, la situación no puede resolverse en su modificación a elemento común).

#### *Sentencias, autos y disposiciones consultadas:*

- Ley Hipotecaria de 1946, art. 9
- Ley 49/1960 (LPH), arts. 3, 9, 17 y 22.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 538.1, 670 y disp. adic. 6.ª.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 11 y 100.
- Resoluciones de la DGRN de 2 de septiembre de 2013, 6 de febrero de 2014, 12 de febrero de 2016 y 16 de enero de 2017.