

Personalidad jurídica de las
comunidades de propietarios
en régimen de propiedad horizontal
y la inscripción a su favor de derechos
en el Registro de la Propiedad:
«13 Rue del Percebe»*

*Legal personality of the communities
of owners under the horizontal
property regime and the registration
of rights in their favour in the land
registry: «13 Rue del Percebe»*

Por

PABLO MURUAGA HERRERO

Graduado en Derecho por la Universidad de Valencia

RESUMEN: En el ordenamiento jurídico español, las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal carecen de personalidad jurídica. Dicha falta de atribución, acompañada de la gran importancia e

* El presente trabajo fue galardonado con el I Premio de la Cátedra de Derecho Inmobiliario Registral «Bienvenido Oliver» al mejor trabajo de fin de grado o de fin de máster sobre Derecho Registral para el curso 2018/2019 de la Universidad de Valencia.

implantación que tiene esta institución en nuestra sociedad, hace que surjan numerosos problemas en el tráfico jurídico. Uno de los de mayor trascendencia es la imposibilidad de inscribir derechos en el Registro de la Propiedad a favor de tales comunidades. El Estado se encuentra ante una serie de problemas que debe solucionar en aras de una mayor seguridad y agilidad.

ABSTRACT: The communities of property owners within the legal framework of the Commonhold Act lack legal personality. The absence, along with the Paramount importance which define this institution in our society, causes the appearance of numerous problems in the sphere of mass market consumer transactions. The inability to register rights in the Land Registry related to the abovenamed communities is regarded as one of the greatest problems of the system. The Government is facing a wide range of conflicts which require its attention and prompt solution to ensure a high degree of security and dynamism.

PALABRAS CLAVE: Propiedad horizontal. Personalidad jurídica. Registro de la Propiedad. Capacidad. Comunidades de propietarios.

KEY WORDS: Horizontal property. Juridical Personality. Land Registry. Capacity. Community of owners.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. BREVES NOTAS SOBRE LA PERSONALIDAD JURÍDICA: 1. NATURALEZA. 2. CARACTERES COMUNES DE LAS ORGANIZACIONES DE PERSONAS JURÍDICAS PARA SER CALIFICADAS COMO PERSONAS JURÍDICAS. 3. LA PERSONA JURÍDICA EN EL DERECHO POSITIVO ESPAÑOL. 4. DIFERENCIAS ENTRE LA PERSONALIDAD JURÍDICA Y LA COMUNIDAD POR CUOTAS O COPROPIEDAD. 5. LA FIGURA DEL CONSORCIO REAL EN EL DERECHO ESPAÑOL.—III. LA PROPIEDAD HORIZONTAL: 1. CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. 2. BREVE RESEÑA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN ESPAÑA. 3. NATURALEZA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. 4. PERSONALIDAD JURÍDICA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. 5. LA REPRESENTACIÓN EN EL TRÁFICO JURÍDICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. 6. CAPACIDAD PARA SER SUJETO DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD ANTE TERCEROS: A) *Titularidad de derechos y obligaciones*: a) Novedades derivadas del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio y sus posteriores modificaciones por la Ley 8/2013, de 26 de junio y por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; y del Real Decreto Ley 19/2021, de 5 de octubre. b) Especial referencia a las deudas de los copropietarios. B) *Responsabilidad de la comunidad ante terceros*.—IV. INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A FAVOR DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.—V. CONCLUSIONES.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El 6 de marzo del año 1961 D. Francisco IBÁÑEZ TALAVERA publicó en la revista *Tío Vivo* el primer número de su popular y conocida historieta «13, Rue del Percebe», adquiriendo rápidamente una gran popularidad entre los lectores españoles debido, entre otros factores, a la novedosa estructura que presentó el historietista barcelonés: un edificio con la fachada hendida en el que se podía ver de manera clara y paladina la división horizontal en plantas de su vuelo vertical y, de este modo, los lectores podían conocer los entresijos de los diferentes personajes que vivían en él y las vivencias y peripecias de esta *especial propiedad*.

IBÁÑEZ caricaturizó soberbiamente a la sociedad española de los años 60 en una sola página, puesto que solo disponía de la contraportada de la revista. Pero el limitado espacio no fue obstáculo alguno para atribuir a cada uno de los personajes que residían en ese edificio los estereotipos propios de toda clase y condición social. Es más, los españoles se pudieron ver reflejados en sus dibujos, pues, entre los años 60 y los años 70, en la época del desarrollismo, nuestro país pasó de vivir, mayoritariamente, en viviendas unifamiliares a vivir en edificios de grandes ciudades, en medio de uno de los mayores éxodos rurales de la historia reciente, donde ante la falta de oferta de suelo, se optó por aprovechar el vuelo de los edificios. Ese desplazamiento de la población hizo que en esas dos décadas se produjera el mayor auge de la construcción de edificios destinados a viviendas en la historia de nuestro país sin que se consiguiera superar ni en la época de la *burbuja inmobiliaria* del siglo XXI¹. Pasamos a ser personajes de nuestras propias comunidades de vecinos y nos veíamos reflejados en las historietas de IBÁÑEZ.

No obstante ello, los protagonistas de la historia no eran solo los inquilinos del número 13, sino que el historietista dio vida a cada trazo de su dibujo, dio vida a los elementos comunes y privativos del edificio. Por un lado, entre los elementos comunes que recoge el artículo 396 del Código Civil, destacaba el ascensor cuyos problemas eran *el pan de cada día* de esa comunidad de vecinos y cuyas reparaciones debían ser asumidas por todos los copropietarios con arreglo a la cuota de participación fijada en el título constitutivo de la comunidad o a lo especialmente establecido para ello, teniendo en cuenta que, posiblemente, el local situado en la planta baja estuviera exento de contribuir al mantenimiento del ascensor, si así lo recogían los estatutos de la comunidad; o la vivienda del portero que, aun siendo elemento común, lo era por destino y, por lo tanto, podía ser desafectada por los vecinos y venderla a un tercero si así lo acordase su junta de propietarios.

Por otro lado, los elementos privativos, es decir, aquellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento

común del edificio o a la vía pública, eran cada uno de los pisos y locales del edificio, que, a través de las vivencias de sus personajes, contaban una pequeña historia dentro de la viñeta: pensiones en pisos destinados a viviendas, sin conocer si los estatutos de la comunidad de propietarios permitían tal uso y si de no permitirlo, estaba inscrita la cláusula en el Registro de la Propiedad; un local en la planta baja o la buhardilla que era utilizada como dormitorio por un pintor bohemio, aunque conocido por ser el mayor deudor del edificio y, seguramente, sin que hubiera sido habilitado ese desván como vivienda, previa la preceptiva licencia de la administración correspondiente y el acuerdo unánime de los copropietarios del edificio que se requiere para ello.

Incluso se podría plantear si esa buhardilla era un elemento privativo del edificio, propiedad del pintor que dormía en ella, o era un elemento procomunal, es decir, un piso susceptible de aprovechamiento independiente, pero cuya titularidad corresponde a los titulares del edificio en la misma proporción que la participación que tengan en la comunidad de propietarios y que esté afecto a un uso propio de la comunidad de manera directa o, como en este caso, indirecta (el posible arrendamiento de la buhardilla).

Lo que es claro es que todos eran elementos imprescindibles de la historia. Todos eran elementos indispensables de la comunidad de propietarios que constituían los residentes de este singular edificio sito en la Rue del Percebe, cuyos linderos y situación georreferenciada se desconocían para otorgar un carácter ecuménico a la situación dibujada y contada. Pero, sin duda alguna, el personaje que ha hecho que se recuerde esta historia, a pesar del paso del tiempo, no ha sido otro que la propia comunidad de propietarios. Una comunidad de propietarios que inspiró a otras muchas historias gráficas, literarias y televisivas. Una comunidad de propietarios que era un personaje en sí mismo, con su propia personalidad. Empero, ¿una comunidad de propietarios puede tener personalidad jurídica en nuestro sistema? ¿o su personalidad se quedará olvidada en aquellos tebeos de los años 60? ¿Puede inscribir la comunidad en el Registro de la Propiedad aquella buhardilla a nombre de la propia comunidad? ¿O debe inscribirla a nombre de cada una de las personas físicas o jurídicas que sean titulares de los pisos y locales del edificio atendiendo a sus respectivas cuotas de participación?

El incesante aumento de la vida urbana y el correlativo incremento de viviendas en régimen de propiedad horizontal, en el hervor de una cruenta crisis económica, ha generado una profusión de conflictos relativos a la ejecución de créditos comunitarios afectos a los elementos privativos de las propiedades horizontales, encontrándose, en no pocas ocasiones, con situaciones en las que las comunidades de propietarios devenían propietarias —valga la redundancia— de ciertos elementos privativos del edificio, topándose con la siguiente cuestión: ¿quién es el titular de tal bien?

Así, partiendo del presupuesto del problema que se ha esbozado, se nos presentan dos dilemas esencialmente jurídicos —aunque abarcables desde otras muchas áreas de estudio—: la atribución de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios sujetas al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y la posibilidad de inscribir a favor de tales comunidades la titularidad de derechos reales en el Registro de la Propiedad.

La metodología empleada ha consistido principalmente en la investigación bibliográfica, tanto especializada en la materia como general; en el estudio de la jurisprudencia y de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado o Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública —cuya posición, ya avanzo, ha variado a lo largo del tiempo— (en adelante, DGRN o DGSJFP); en el análisis de la normativa vigente, sobre todo de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, LPH) y el Código Civil; así como alguna incursión en la comparación con otros sistemas jurídicos y registrales.

Solo de este modo, al analizar la evolución jurisprudencial y la doctrina de esta podremos delimitar y determinar en qué momento jurídico nos encontramos y cuál es el destino al que sería deseable llegar. A lo largo del tiempo, las comunidades de propietarios han visto cómo sus actuaciones en el mundo jurídico han ido aumentando de manera paulatina. Pero ¿cuáles van a ser los límites de su futura actuación? ¿Es, tal vez, el momento oportuno para plantearse una reforma completa de la LPH y zanjar las problemáticas que presenta? Muchas cuestiones se suscitan en esta materia.

Dos cosas parecen claras: que cada vez más esta especial comunidad va dejando atrás aquellas características comunes que tiene con los entes sin personalidad y se va asemejando a una persona jurídica cuyas actuaciones se encuentran amparadas por su personalidad jurídica y su titularidad de derechos reales es incuestionada; y que el maestro IBÁÑEZ, cuando en los años sesenta decidió otorgar personalidad a la comunidad de propietarios del número 13 de la Rue del Percebe, se estaba adelantando al devenir jurisprudencial y —esperemos— legislativo *de estas nuestras comunidades* —como diría un conocido presidente de comunidad—.

II. BREVES NOTAS SOBRE LA PERSONALIDAD JURÍDICA

1. NATURALEZA

Posiblemente, una de las cuestiones que quedan sin resolver a lo largo de la andadura universitaria de cualquier estudiante de Derecho es comprender cuál es la naturaleza de una persona jurídica o, directamente, qué es una persona jurídica. La respuesta más sencilla nos la otorga el artículo 35 del

Código Civil, si bien su sencillez es solo aparente. Y aunque la mayoría de *nuestros amigos* sean personas jurídicas, tal y como dijo un conocido mandatario (SEOANE SMITH, 2019), numerosas son las complicaciones que plantea esta figura, los orígenes de las cuales son comunes a la gran mayoría de ordenamientos jurídicos modernos.

La primera complicación que tiene el delimitar qué es una persona jurídica o qué entendemos por personalidad jurídica es la propia palabra «persona». DE CASTRO BRAVO (1991, 137) dijo, ahondando en esta disquisición, que la palabra «persona» merecía ser calificada como polisémica, pues solo de este modo se podía expresar su riqueza semántica y, al mismo tiempo, la complejidad de conceptuarla jurídicamente. No obstante, ese tema no es objeto de estudio de este trabajo y, por lo tanto, cualquier incisión que se haga en el mismo será estéril. Así, a los efectos que nos interesan, entenderemos que con el término «persona» se hace referencia a «todo ser capaz de derechos y obligaciones, o lo que es igual, de devenir sujeto, activo o pasivo, de relaciones jurídicas» (CASTÁN TOBEÑAS, 1987, 115).

La segunda complicación —esta con mayor enjundia e interés para el tema a tratar— consiste en determinar qué entendemos por persona jurídica. El origen de este término es sumamente antiguo, pues ya desde tiempos inmemoriales las sociedades han otorgado atributos humanos a entes colectivos (CAPILLA RONCERO, 2003, 167), personificando a conjuntos de personas que tenían unos fines e intereses comunes. Empero la historia doctrinal que nos puede resultar de utilidad comenzó con la obra de SAVIGNY y su teoría de la ficción, mediante la que desarrolló los primeros esbozos realizados en el siglo XIII por el Papa Inocencio IV (DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, 2016, 418).

SAVIGNY entendió que solamente la persona concreta, el hombre considerado como individuo podía ser denominado «persona» para el Derecho. De este modo, *sensu contrario*, todo aquel sujeto de derecho que no fuera un hombre solo podrá ser considerado como persona mediante una ficción:

He tratado de la capacidad jurídica por lo que toca al individuo, y ahora la voy a considerar en relación con otros seres ficticios, a los cuales se les llama personas jurídicas, es decir, personas que no existen sino para fines jurídicos que nos aparecen al lado del individuo como sujetos de las relaciones de derecho (SAVIGNY, 1879, 60).

Por tanto, para poder atribuir la personalidad, que es consustancial y exclusiva del hombre como individuo, a aquellos entes que no son seres humanos, se necesita de un especial reconocimiento por parte del legislador. Será este quien decidirá, sometiéndose a criterios no solo jurídicos, qué

organizaciones sociales son merecedoras del atributo de suyo humano. No obstante, la teoría de la ficción ha sido criticada por autores posteriores al entender que SAVIGNY centró el concepto de «persona jurídica» solamente en el plano dogmático o formalista, aislándolo de la realidad social y jurídica (FERNÁNDEZ SESSAREGO, 1999, 13).

Frente a esta teoría, GIERKE y otros autores germanos desarrollaron la denominada «teoría orgánica» que se sustentaba en la idea de que las personas jurídicas eran entes naturales, «previas al propio poder estatal, que no puede respecto de ellas actuar en forma diversa a como lo hace respecto de los individuos» (CAPILLA RONCERO, 2003, 168). De esta suerte, el legislador no puede negarles el otorgamiento de la personalidad jurídica en tanto en cuanto se dotan de órganos que adoptan y toman decisiones buscando no el interés de sus individuos o asociados, sino el interés colectivo y supraindividual, es decir, el interés de la persona jurídica. En palabras del jurista italiano, FERRARA (1929, 186) «esta asociación tiene una voluntad general propia que no es la simple suma de varias voluntades autónomas, [...], sino una voluntad plúrima y única, la voluntad común de todos ordenadamente declarada».

Bien que el autor italiano en su obra explicase magistralmente la historia de la doctrina sobre las personas jurídicas, no perdió la oportunidad de desarrollar su propia tesis, denominada «tesis de la realidad jurídica». En ella sostiene que la personalidad no es un atributo inherente al hombre, sino que solo existe cuando el Estado o, más bien, cuando el ordenamiento jurídico de dicho Estado otorga esa cualidad a los individuos, pues «antes de una organización estatal, el hombre no es persona» (FERRARA, 1929, 356). Por lo tanto, del mismo modo que a un individuo solo se le confiere personalidad cuando el ordenamiento jurídico así lo ha establecido, las entidades u organizaciones de individuos solamente tendrán personalidad —jurídica— cuando el ordenamiento jurídico lo determine (BLANCH NOGUÉS, 2007). De este modo, FERRARA (1929, 359) considera que no todo ente es merecedor de dicho atributo, sino, solamente, aquellos a los que el Estado reconozca como sujetos de derechos y obligaciones y hayan sido constituidos para lograr un concreto y determinado fin. No obstante, en el caso de las organizaciones, el autor italiano estima que el Estado cuando les otorga personalidad jurídica, no se la concede a todos los individuos que la integran, sino a su conjunto como «unidad ideal», que solo podrá actuar en el tráfico jurídico representada mediante un órgano —formado por individuos— que adopte las decisiones colectivas.

Por otro lado, Kelsen, basándose en la obra de DUGUIT, expuso una teoría sobre la persona jurídica que supuso un cambio copernicano y radical respecto de las teorías precedentes. Kelsen partió negando que los derechos subjetivos fueran distintos de los derechos objetivos; con lo

cual la existencia de los primeros solo se *materializaba* como expresión de los objetivos. Consiguientemente, al negar la existencia de esta dualidad objetiva-subjetiva, entendía que tampoco cabía que existiesen —jurídicamente— los sujetos de tales derechos. Por tanto, consideraba que era irrelevante entrar a diferenciar el concepto de «persona física» del de «persona jurídica» pues ambas representan un mismo concepto jurídico-fáctico, es decir, con el término «persona» en palabras de KELSEN (2009, 100) solo se «designa un haz de obligaciones de responsabilidades y de derechos subjetivos; un conjunto, pues, de normas», por lo que sus diferencias se desvanecen.

De este modo, KELSEN engloba en un solo concepto —el de persona jurídica— a las personas físicas y a las organizaciones de individuos a las que el ordenamiento jurídico ha otorgado derechos e impuesto obligaciones. En tanto que las decisiones de dichas organizaciones son asumidas no por sí mismas, sino por los órganos que las representan en el tráfico —ya fuere jurídico, mercantil, social...—, y dichos órganos están integrados por individuos, no se puede —o, más bien, no se debe— diferenciar el trato que se dé a los individuos que conforman los órganos representativos y directivos de las organizaciones por el mero y simple hecho de formar parte de una organización:

A semejanza de la persona física, la persona llamada moral o jurídica designa solamente la unidad de un conjunto de normas, a saber, un orden jurídico que regula la conducta de una pluralidad de individuos. [...] Para la teoría tradicional la persona física es un hombre, sujeto de derechos y deberes, en tanto que la persona jurídica no es un hombre sino alguna otra cosa. Al no hacer la distinción necesaria entre el hombre y la persona, ve una diferencia esencial entre la persona física y la jurídica, y es incapaz de concebir la persona física como jurídica y reunir a estas dos personas en una noción común (KELSEN, 2009, 101).

Es el ordenamiento jurídico el que decide qué individuos y conjuntos de individuos son personas —físicas y jurídicas—, haciéndoles titulares de una serie de derechos y obligaciones. No obstante, su postura no otorga una solución al problema de determinar qué es una persona jurídica, sino que cambia los conceptos sobre los que versa el problema (JOHN, 1982).

Numerosas han sido las aportaciones posteriores, obra de numerosos autores, ahondando en esta *reyerta* doctrinal² y, lejos de alcanzar una unanimidad al respecto, han continuado defendiendo las más diversas teorías doctrinales.

2. CARACTERES COMUNES DE LAS ORGANIZACIONES DE PERSONAS PARA SER CALIFICADAS COMO PERSONAS JURÍDICAS

Pero no es menos cierto que en medio de esta ebullición académica a la que nos referíamos no se pueda llegar a extraer una serie de requisitos o notas comunes que deben tener las organizaciones para poder considerarlas —de manera general— como personas jurídicas y que, en consecuencia, puedan actuar tanto activa como pasivamente en el tráfico jurídico, incluyendo la posibilidad de inscribir a su favor —en el caso del ordenamiento jurídico español— la titularidad de derechos reales en el Registro de la Propiedad, es decir, una serie de caracteres que nos permitan determinar que poseen personalidad jurídica —al menos, teóricamente—.

La primera de las notas que debe ser predicada por cualquier organización de individuos para que se le pueda considerar persona jurídica es la existencia misma de una organización consolidada articulada mediante una serie de órganos que adopten las decisiones de gestión y representación de la organización y posean funciones propias de gobierno del ente al que pertenecen (DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, 2016, 419-420). Solo mediante dicha organización podrá interactuar en el tráfico jurídico como si de una verdadera persona —física— se tratase.

En segundo lugar, es necesario que la persona jurídica tenga una finalidad u objeto lícito (DE CASTRO BRAVO, 1991, 272), deviniendo, según una parte de la doctrina, «requisito fundamental y esencial, sin el cual la persona jurídica no puede existir, e inevitablemente se extingue, ya que el fin es la razón de su vida jurídica» (PÉREZ MIRALLES, 2017, 2). Esto se deduce, entre otros, del artículo 39 del Código Civil al recoger que la personalidad jurídica *se extingue* cuando el fin se haya realizado o cuando sea imposible llevarlo a cabo; o del artículo 1666 que, en sede de sociedades, exige que el objeto o el fin de la sociedad sea lícito.

Estos fines han de ser distintos de los de sus miembros, tal y como expresaba CASTÁN TOBEÑAS (1987, 370) al enumerar los requisitos indispensables para la existencia de una persona jurídica «Para que exista persona jurídica es indispensable: 1.º Que aparezca una entidad independiente de sus elementos componentes, incluso de los individuos humanos que la constituyen. 2.º Que a esta entidad le sean reconocidos derechos u obligaciones que no sean derechos u obligaciones de los elementos o miembros componentes».

En tercer lugar, es necesario que la organización tenga capacidad de actuar y de responder de sus actos y actuaciones, es decir, que sus actos produzcan efectos jurídicos y puedan responder de las consecuencias que causen los mismos; tal y como afirma JOHN (1982) «Lo que distingue, pues, a una persona es la capacidad para responder». Así, a una organización de

individuos no se le puede atribuir personalidad jurídica —y, por tanto, ser considerada persona jurídica— si no es capaz de responder de los efectos producidos por ellas, siendo solo esto posible si dispone de un patrimonio propio que la respalde.

En cuarto lugar, como corolario de lo anterior, es necesario que la organización posea un patrimonio propio y separado del de sus integrantes. Ya en el siglo XIX, BRINZ³ apuntó en esta dirección al afirmar que «Lo que llamamos una persona jurídica no es realmente una persona, sino un tipo especial de patrimonios. [...] Las personas jurídicas son solo patrimonios que, como regla general, no pertenecen a una persona sino a un fin u objetivo» (ALFARO ÁGUILA-REAL, 2018). BRINZ diferenció dos tipos de patrimonios. Por un lado, un patrimonio denominado personal conformado por los derechos y obligaciones de que es titular una persona. Y, por otro lado, un patrimonio impersonal conformado por una serie de bienes que, sin ser propiedad de un individuo particular y considerados *nullius* por BRINZ, se encuentran adscritos a un determinado fin (TORRES MALDONADO, 2012, 7).

Este segundo patrimonio es el que, en todo caso, se identificaría con el de las personas jurídicas, un patrimonio compuesto por bienes afectos a un determinado fin y que puedan respaldar las actuaciones de la persona jurídica y los efectos de estas. Pero el hecho de que sea necesaria la existencia de un patrimonio propio de la persona jurídica y separado del de sus integrantes, no significa que no se dé la existencia de otros patrimonios relacionados con la misma y que puedan responder de los efectos que produzcan sus actuaciones (ALFARO ÁGUILA-REAL, 2016). En definitiva, lo verdaderamente importante en aras de acotar la definición de persona jurídica es que el patrimonio se encuentre separado del de sus miembros.

En quinto lugar, es necesario que la organización sea identificable mediante una denominación, una razón social, etc., en definitiva, sea identificable mediante un *nombre* y disponga de una dirección en la que se le pueda localizar, generalmente, identificado con el domicilio social. Del mismo modo que una persona física tiene un nombre y unos apellidos que la identifican, la diferencian y la individualizan, la colectividad organizada requiere de una denominación que permita identificarla en el tráfico y, de este modo, poder responsabilizar a un sujeto *con nombre y apellidos* de sus actuaciones, dirigiéndolas *a su residencia o domicilio*.

Con estos cinco elementos⁴ —organización, gestión y representación mediante unos órganos, existencia de un fin u objeto lícito, capacidad para actuar y responder de sus actos, existencia de un patrimonio separado e independiente del de sus miembros e identificación en el tráfico jurídico— es posible, vaga y genéricamente, ir clarificando qué organizaciones poseen

personalidad jurídica y cuáles no y, consecuentemente con ello, poder clarificar qué organizaciones son merecedoras de que el ordenamiento jurídico español les otorgue la calificación de persona jurídica.

Empero, en último término, al que le corresponde otorgar personalidad jurídica a las organizaciones es al Estado, por lo que el hecho de que haya asociaciones que cumplan con las notas acabadas de exponer no significará que posean personalidad jurídica; tal y como expone PÉREZ MIRALLES (2017, 3) «la existencia de una persona jurídica no deja de ser, en última instancia, una obra del Estado» y en la misma línea DÍEZ-PICAZO y GULLÓN (2016, 617-618) señalan que estas notas definitorias las cumplen otras organizaciones a las que el ordenamiento jurídico no otorga personalidad jurídica como sería la familia o la copropiedad en mano común.

3. LA PERSONALIDAD JURÍDICA EN EL DERECHO POSITIVO ESPAÑOL

El artículo 35 del Código Civil reconoce como personas jurídicas, por un lado, a «las corporaciones, asociaciones y fundaciones de interés público reconocidas por la ley» y, por otro lado, a «las asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley conceda personalidad propia, independiente de cada uno de los asociados». De dicho artículo se desprende la nota de mayor importancia en lo referente a la atribución de personalidad jurídica: solo se tendrá la consideración de persona jurídica cuando lo reconozca la ley o cuando la ley conceda personalidad propia a un tipo de ente (DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, 2016, 423); es decir, el otorgamiento de personalidad jurídica, el ser considerado persona jurídica, pasa necesariamente por una atribución legal (*v.gr.* art. 1669 CC o art. 7 Ley 27/1999, de 16 de julio de Cooperativas).

Pero entiende parte de la doctrina que esta atribución legal no supone una concesión individualizada a cada uno de los entes, sino, más bien, una concesión de la personalidad jurídica normativizada «en virtud de la cual la personalidad jurídica se adquiere cumpliendo los requisitos normativamente impuestos sin que tenga que haber ningún acto específico de concesión» (DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, 2016, 424)⁵. De este modo, se agiliza el reconocimiento de la personalidad jurídica a las organizaciones en nuestro ordenamiento.

Debido a la regulación de la atribución de personalidad jurídica a las organizaciones en nuestro Derecho, determinados autores han afirmado que la persona jurídica se compone de dos elementos: i) un sustrato, es decir, «una entidad que pueda aparecer como independiente de sus elementos componentes» (de la que serían predicables las notas comunes expuestas en el anterior apartado) y ii) el reconocimiento del ordenamiento «que

atribuya a dicha entidad de cualidad de persona jurídica con la correspondiente capacidad» (CASTÁN TOBEÑAS, 1987, 447-448). A pesar de ello, otros autores han considerado que el reconocimiento no es un elemento de la persona jurídica, sino la única forma de conceder personalidad a la organización (ALBALADEJO GARCÍA, 1972, 167).

De un modo u otro, el reconocimiento se convierte en elemento indispensable para el nacimiento de la persona jurídica en tanto en cuanto sin él solo habría una simple organización sin personalidad jurídica. Es por estas razones por las que encontramos en el ordenamiento jurídico determinadas organizaciones que, a pesar de contar con una serie de elementos que permitirían su identificación y actuación en el tráfico jurídico, carecen de personalidad jurídica.

4. DIFERENCIAS ENTRE LA PERSONALIDAD JURÍDICA Y LA COMUNIDAD POR CUOTAS O COPROPIEDAD⁶

Con las notas que se han apuntado en los anteriores apartados se puede llegar a afirmar que la personalidad jurídica es un tipo de propiedad especial que engloba a —casi— todas aquellas propiedades diferentes de la individual. En efecto, la personalidad jurídica supone la propiedad colectiva por parte de un grupo de individuos de un patrimonio separado, independiente y afecto a un determinado fin —aunque la personalidad jurídica también engloba propiedades que no son colectivas como pudieren ser las fundaciones o las sociedades anónimas o limitadas unipersonales—. No obstante, hay una propiedad desemejante de la individual que no se encuadra en el engranaje de la personalidad jurídica, pues carece de un patrimonio separado e independiente del de sus miembros o integrantes.

Nos referimos a la copropiedad o comunidad de bienes por cuotas⁷, resultando conveniente entrar a analizar las diferencias que presenta con la personalidad jurídica. Tal y como afirma el profesor ALFARO ÁGUILA-REAL (2018), ambas son formas de propiedad colectiva puesto que los bienes que pertenecen a la persona jurídica o a la comunidad son, en definitiva, propiedad de los integrantes de dichas organizaciones. Por un lado, y tal y como hemos expresado *ut supra*, la personalidad jurídica es aquella propiedad especial en la que el patrimonio de la colectividad se encuentra separado del patrimonio de sus miembros y constituido para servir a un determinado objetivo o fin. Por otro lado, en cambio, la comunidad no tiene un patrimonio separado del de sus miembros en tanto en cuanto la cosa o el derecho es propiedad de todos sus miembros en proporción a unas cuotas, integrándose en el patrimonio de cada uno de ellos, tal y como se desprende del artículo 392 del Código Civil. Por tanto, la diferencia entre ambos tipos

de propiedad reside en la falta de un patrimonio separado e independiente del de sus miembros en el caso de las comunidades o copropiedades⁸.

Y no solo se puede destacar esa diferencia. Autores como GÓMEZ MARTÍNEZ y GÓMEZ MARTÍNEZ (1999, 147) entienden que la diferencia principal entre ambos tipos —o lo que es lo mismo la razón principal por la que las comunidades de bienes carecen de personalidad jurídica— es la falta de voluntariedad en la creación de la comunidad de bienes en la medida en que su constitución suele devenir por situaciones no buscadas o pretendidas⁹. Otros autores, como ALBALADEJO GARCÍA (1995, 669-682), consideran que la principal diferencia reside en el carácter estático de las comunidades de bienes, ya que estas tienden a la conservación y mantenimiento de los bienes y al disfrute de estos por parte de los copropietarios, sin centrar su interés primordial en la obtención de ganancias¹⁰. Un tercer grupo de autores (QUESADA SÁNCHEZ, 2003, 9) consideran que la principal diferencia entre ambas figuras reside en que en la comunidad o copropiedad no existe ningún ente diferente al de los partícipes de la comunidad, a diferencia de lo que ocurre en la personalidad jurídica en la que sí que hay una entidad distinta e independiente de las personas que la componen.

En último lugar, hay un sector doctrinal que sostiene que la principal diferencia reside en cómo se articulan los intereses (LECIÑERA IBARRA, 2014, 69-70). Entienden que en el caso de la personalidad jurídica existe un único interés supraindividual constituido no por la suma de los intereses individuales de manera estanca, sino por la unión armonizada de todos ellos en uno solo —con las cesiones de parte de los intereses individuales en aras del interés superior—. En cambio, en el caso de las comunidades de bienes no encontramos tal interés supraindividual, sino que los intereses de los individuos que conforman la comunidad mantienen su independencia sin llegar a fundirse en uno único y superior (FAUS PUJOL, 2019; BELTRÁN DE HEREDIA CASTAÑO, 1954).

5. LA FIGURA DEL CONSORCIO REAL EN EL DERECHO ESPAÑOL

En otro orden de cosas, una parte de la doctrina, principalmente la italiana, ha venido distinguiendo un tercer tipo de propiedad colectiva distinta de la comunidad por cuotas y de la personalidad jurídica: el consorcio real. En cambio, la legislación y la doctrina española no han reconocido esta figura jurídica, pues el único artículo sobre el que se podría sustentar el consorcio real es el artículo 398.IV del Código Civil que recoge que «cuando parte de la cosa pertenece privadamente a un partícipe o a alguno de ellos y otra fuere común» (CORRAL DUEÑAS, 1986; PÉREZ PÉREZ, 2001). Tal ha sido la influencia italiana que cuando la doctrina española ha estudiado

el consorcio real ha prescindido de aportar una definición propia, optando por acoger las explicaciones teóricas italianas. Así, se ha definido el consorcio real como la «asociación de personas físicas o jurídicas, libremente creada o impuesta obligatoriamente, para la satisfacción en común de una necesidad propia de estas personas» (FERRI *apud* PÉREZ PÉREZ, 1981).

Las características que lo distinguen de las otras dos categorías son *grosso modo* según la doctrina las siguientes: i) la existencia de unos intereses comunes a un grupo de titulares de bienes inmuebles, erigiéndose tales intereses en el elemento fundamental y esencial para la posible existencia del consorcio, así como razón primordial para su creación; ii) es necesario que tales titulares sean los propietarios de bienes inmuebles o de elementos de carácter inmobiliario de manera exclusiva; iii) se requiere que todos esos titulares ostenten, al mismo tiempo, la cotitularidad de unos bienes que podrán ser utilizados por todos ellos, es decir, cuyo uso es común a todos los titulares de los bienes privativos; iv) se precisa que la existencia de los bienes de uso común sea inherente a la existencia de los bienes exclusivos de los titulares, es decir, es necesario que el destino de los bienes de uso común sea inseparable del destino de los otros bienes; y v) es necesario que se proceda a establecer entre todos los titulares unas normas que permitan la administración y gestión del consorcio que se ha creado (CORRAL DUEÑAS, 1986, 221-222).

La creación del consorcio real solo se puede materializar cuando se tiene como fundamento una «situación objetiva idéntica» para todos los titulares de los bienes, derivando de esa realidad unas necesidades comunes que el consorcio afrontará en favor de sus consorciados. Así, el consorcio se encarga, principalmente, de la gestión de esas necesidades e intereses comunes que son distintas de las de cada uno de los miembros del consorcio; el interés común del consorcio se erige superior a los intereses particulares de los consorciados (PÉREZ PÉREZ, 1981, 89).

Algunas de las características más reseñables de los consorcios reales son, según la doctrina, que sus miembros tienen la obligación de contribuir de manera proporcional al sostenimiento de las cargas que surjan a raíz de la realización de diversos actos de gestión del interés común por parte del consorcio; y que, aunque el consorcio pueda actuar en el tráfico jurídico y sea responsable de las consecuencias de sus actos, los beneficios económicos que pudiese producir con sus actuaciones serán imputables a sus miembros de manera proporcional.

A pesar de que su existencia en nuestro Derecho haya sido cuestionada y negada, aquellos autores que la han defendido han afirmado que, entre otros, serían consorcios reales (PÉREZ PÉREZ, 1986, 34): las medianerías —los titulares colindantes ostentan la titularidad exclusiva de sus fincas y la cotitularidad de los muros o separaciones¹¹—, las comunidades de aguas

—los dueños ostentan la titularidad exclusiva de sus tierras y la cotitularidad del derecho al agua sobre ellas—, las urbanizaciones privadas, también denominadas propiedades horizontales tumbadas o —lo que suscita un mayor interés a los efectos de este trabajo— la propiedad horizontal —los dueños de los pisos o locales ostentan la titularidad exclusiva de tales bienes inmuebles y la cotitularidad de los elementos comunes—.

No obstante, aunque califiquemos cualquiera de tales situaciones jurídicas como un consorcio real, no se puede obviar que para poseer personalidad jurídica es necesario que el Derecho positivo la reconozca, pues «el consorcio real, por su naturaleza, no requiere estar dotado de personalidad jurídica» (PÉREZ PÉREZ, 2001, 265); de ahí que la ley haya atribuido personalidad a determinadas situaciones consorciales reales, mientras que a otras no se la ha otorgado.

III. LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

A pesar de que tenía presencia en la realidad (FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, 1973, 86), el artículo 396 del Código Civil introdujo una forma de propiedad novedosa que era desconocida para nuestro Derecho positivo.

Dicho artículo supuso —y supone— la base de esta tipología de propiedad, pero no da un concepto legal de la misma, posiblemente, y entre otras razones, porque no la denomina en ningún momento «propiedad horizontal». El artículo 1 de la Ley sobre Propiedad Horizontal —que desarrolla la regulación de la propiedad especial del artículo 396 del Código Civil— tampoco aporta una definición legal del concepto «propiedad horizontal» pero sí que la denomina, por vez primera, como tal: «Artículo primero: La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal»¹².

Por ello, ante la falta de una definición legal, la doctrina aunó lo recogido por el Código Civil y las leyes especiales para acercarnos a un concepto teórico de la «propiedad horizontal». Así, por ejemplo, GÓMEZ MARTÍNEZ y GÓMEZ MARTÍNEZ (1999, 25)¹³ han definido el concepto «propiedad horizontal» como

Una forma de propiedad que recae sobre un edificio dividido en pisos o locales u otras partes susceptibles de aprovechamiento independiente y en virtud de la cual se atribuye al titular de cada una de dichas partes privativas el dominio exclusivo de la misma y la copropiedad sobre los elementos comunes [...] del edificio.

Otros autores han preferido definirla de un modo más genérico al referirse a la «propiedad horizontal» como «una forma especial de propiedad en la que siendo titulares varios sujetos su derecho aúna la propiedad separada de unos ciertos elementos con la propiedad compartida de otros» (SIERRA PÉREZ, 2016, 1601) o como «una forma de propiedad en la que los distintos pisos y locales de un edificio, que por sus características arquitectónicas lo permitan, pertenecen o pueden pertenecer a distintos titulares dominicales» (PÉREZ PASCUAL, 1974, 359) o bien como una «forma especial de propiedad [...] caracterizada por la propiedad separada de cada piso o local junto con un derecho de copropiedad inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes que se encuentran al servicio de los pisos o locales» (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, 2014, 23-24).

2. BREVE RESEÑA HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN ESPAÑA

Aunque haya referencias a la construcción de edificios en un régimen similar al de la propiedad horizontal ya en siglos anteriores (BATLLE VÁZQUEZ, 1980, 17)¹⁴, no es hasta la promulgación del Código Civil de 1889 cuando se regula por primera vez de manera directa esta figura jurídica (anteriormente, en el Proyecto de GARCÍA GOYENA se reguló la contribución a ciertos gastos de una casa dividida en pisos y el artículo 8 de la Ley Hipotecaria incluía una serie de notas características de la propiedad horizontal) en su artículo 396.

Esta primera redacción únicamente se centró en la regulación de la contribución de ciertos gastos de acuerdo con el valor de cada uno de los pisos, no regulando ningún aspecto relacionado con la gestión o con la existencia de bienes comunes (VENTURA-TRAVERSEZ GONZÁLEZ, 1992, 55). En un principio se entendió la propiedad horizontal como una especie de copropiedad romana, ya que por el mero hecho de estar dividido un edificio en pisos de diferente titularidad no suponía que desapareciese la comunidad real que constituían todos ellos (PÉREZ PASCUAL, 1974, 290), impidiendo, de este modo, que se pudieran inscribir cada uno de los pisos de forma independiente en el Registro de la Propiedad¹⁵.

La reforma de 1939 modificó totalmente el contenido del artículo 396, introduciendo una primera regulación sobre la propiedad exclusiva de los bienes privativos y la copropiedad sobre los elementos comunes (BATLLE VÁZQUEZ, 1980, 65-73). Esta reforma no solo introdujo la configuración primigenia del régimen de la propiedad de elementos privativos y comunes, sino que incluyó implícitamente una cuota de participación sobre los elementos comunes, reconoció un derecho de tanteo y retracto del resto de propietarios y plasmó la inseparabilidad de los elementos privativos y

comunes, pues solo era posible enajenar los comunes si se hacía de manera conjunta a los privativos (PÉREZ PASCUAL, 1974, 302-303). A raíz de esta ley, la jurisprudencia y doctrina comenzaron a plantearse que era una institución jurídica, compleja y novedosa, como la STC de 14 de junio de 1999 que afirmó que «no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico-real al que se sujeta la llamada propiedad separada de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica».

Dicha reforma fue celebrada por la doctrina civilista que vio en ella un primer paso en la construcción de esta figura jurídica, pero con problemas que debían ser resueltos en el menor lapso posible (DE LA RICA ARENAL, 1945, 45).

Finalmente, guiados por esas críticas, el 21 de julio de 1960 se aprobó la Ley sobre Propiedad Horizontal que modificó, nuevamente, el artículo 396, reduciendo su contenido y especificando que el tipo de propiedad regulado en tal artículo se regirá por las leyes especiales que hubiere. La ley reguló de manera explícita la atribución de una cuota de participación en la copropiedad de los elementos comunes, inseparable de la propiedad que se ostente sobre los bienes privativos del edificio. Además, introdujo la regulación de la gestión de la comunidad de propietarios, así como de la adopción de acuerdos, las modificaciones posibles de los elementos privativos, los órganos de las comunidades de propietarios constituidas, la supresión de los derechos de tanteo y retracto que tenían los demás titulares, etc. Supuso, en definitiva, un cambio radical en la concepción y regulación de la propiedad horizontal (GONZÁLEZ CARRASCO, 1997, 15).

3. NATURALEZA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La naturaleza de la propiedad horizontal es una de las cuestiones doctrinales en la que menos consenso existe (POVEDA DÍAZ, 1982, 146)¹⁶. Mayoritaria y tradicionalmente, los autores se han dividido en dos corrientes: por un lado, aquellos que consideran que tiene una misma importancia tanto la propiedad separada de los elementos privativos como la copropiedad sobre los elementos comunes —denominados dualistas—; y, por otro lado, aquellos autores que consideran que la importancia reside en la copropiedad sobre la totalidad del edificio —denominadas monistas—.

Las tesis dualistas consideran que en la propiedad horizontal existe un derecho de propiedad exclusiva e individual sobre los elementos privativos y una comunidad sobre los elementos comunes del edificio (MONET ANTÓN, 1972 *apud* POVEDA DÍAZ, 1982). Así, estos autores consideran que el legislador optó por ubicar la propiedad horizontal como una suerte de

yuxtaposición entre la propiedad individual de cada uno de los propietarios de los pisos y locales y la comunidad o la copropiedad sobre los bienes y elementos comunes de la misma, puesto que el artículo 396 del Código Civil se refiere a una propiedad separada que lleva «inherente un derecho de propiedad sobre los elementos comunes del edificio» (DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, 2012, 99).

A modo de ejemplo, la STS de 11 de octubre de 1978 manifestó que las notas características de la propiedad horizontal eran «la existencia de un grupo de titulares dominicales y la juxtaposición de dos clases de propiedad». Además, esta postura ha sido sostenida, entre otras, por la RDGRN de 23 de octubre de 2012¹⁷ al afirmar que «la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal está basada en la coexistencia entre la propiedad de los distintos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente y una copropiedad especial sobre los elementos comunes».

Este mantenimiento de las tesis dualistas se debe, principalmente, al fuerte respaldo que tiene en el Derecho positivo español. Así, el artículo 396 del Código Civil se refiere a esta institución como una «forma de propiedad», pero la regula dentro del título III del libro segundo titulado «De la comunidad de bienes». Al mismo tiempo, el artículo 3 LPH recoge que a cada piso le corresponde «el derecho singular y exclusivo de propiedad» sobre los elementos privativos y «la copropiedad» sobre los comunes. Como sostiene GARCÍA GARCÍA (2017)¹⁸ «la juxtaposición de las dos clases de propiedad tiene una base legal indudable».

En cambio, las tesis monistas consideran que lo esencial en la configuración de la propiedad horizontal es la copropiedad al entender que el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad del edificio «de igual modo que en cualquier caso de copropiedad el derecho de cada copropietario tiene por objeto toda la cosa común» (DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, 1973, 58). En este sentido, afirman estos autores que la particularidad de esta copropiedad reside en el hecho de que hay ciertas partes del edificio que se reservan para el uso particular de cada copropietario. Para reforzar esta posición doctrinal argumentan que el artículo 3 LPH, al hablar de las cuotas de participación, no se refiere a los elementos comunes del edificio, sino que dichas cuotas se calculan en relación con la totalidad del edificio (DE LA CÁMARA, 1985; POVEDA, 1982). En el mismo sentido, MANRESA NAVARRO (1914, 448)¹⁹ —respecto de la anterior redacción del artículo 396 del Código Civil— afirmaba que «el inmueble, en su totalidad, pertenece *de modo singular* a diversos propietarios, y que aun habiendo por la división terminado la copropiedad, y cesado el condominio sobre una parte que fue abstracta e ideal durante el *proindiviso*, continúan siendo comunes ciertas cosas indispensables al derecho de usar y disfrutar de la finca». O, por ejemplo, PEÑA BERNALDO DE QUIROS (2001, 517) mantenía que «los

titulares de las diversas propiedades separadas son, a la vez, cotitulares, de algún modo, de la misma cosa, de todo el edificio en su conjunto».

Frente a estas tesis tradicionales, cada vez con mayor intensidad, han ido pronunciándose diversos autores que han considerado que el derecho de propiedad horizontal es un derecho complejo que no consiste solo en la parte privativa, sino que engloba todos aquellos elementos que hacen posible el ejercicio del derecho de propiedad como son las partes comunes (PÉREZ, 1974; BATLLE, 1980). En definitiva, apuestan por considerar que la propiedad horizontal se erige como una institución independiente, «una clase especial de propiedad, propiedad que supone la existencia de relaciones entre los condueños con las propiedades privativas y con las propiedades comunes» (ZANÓN, 1964; PRATS 1991).

Y esta última posición doctrinal es la que parece que ha adoptado la RDGRN de 3 de abril de 2018 —recordando a la RDGRN de 19 de abril de 2007— en la que se entendió que la propiedad horizontal en España está constituida por un único derecho de propiedad de cada uno de los copropietarios, rechazando las tesis dualistas y monistas expuestas, pero cuyo objeto es complejo —el elemento privativo, por un lado, y la participación en la titularidad de los elementos comunes de la finca—:

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 —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. No se trata de dos propiedades yuxtapuestas, sino de un único derecho, de naturaleza especial y complejo.

4. PERSONALIDAD JURÍDICA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Según lo que se ha venido afirmando hasta el momento, la atribución de personalidad jurídica a cualquier organización de personas es decisión última del legislador, más si cabe, al ser la comunidad de propietarios una entidad de tipo asociativo y de interés particular (art. 35.2.º CC)²⁰. Y lo cierto es que la LPH de 1960 no la otorga a las comunidades de propietarios. No obstante, resulta conveniente entrar a analizar cuáles son los motivos por los que el legislador español ha decidido no otorgarles personalidad jurídica.

Durante la tramitación parlamentaria de la LPH, DE ARCENEGUI CARMONA propugnó una enmienda que otorgaba personalidad jurídica a la junta de propietarios de las comunidades: «La Junta de copropietarios

tendrá personalidad jurídica para el cumplimiento de los fines propios de la misma. La inscripción en el Registro de la Propiedad de los Estatutos de la Comunidad producirá el efecto de dotarle de dicha personalidad» (POVEDA DÍAZ, 1982, 192-193). Pero, dicha enmienda fue rechazada y calificada de «principio demasiado radical» (BATLLE VÁZQUEZ *apud* PÉREZ MIRALLES, 2017, 194) al considerar que no existen un conjunto de derechos y obligaciones, un patrimonio y unos fines propios e independientes de los de los individuos que conforman la comunidad.

En el mismo sentido, POVEDA DÍAZ mantiene que la propiedad horizontal no puede poseer personalidad jurídica al carecer de un fin propio distinto de las personas que la componen y al carecer de bienes que conformen un patrimonio propio. Respecto del fin propio, considera que en la comunidad de propietarios no existe ningún fin distinto del de los propietarios «y lo único que se pretende es hacer compatible ese fin de cada partícipe, con el mismo derecho que tienen los demás». Por otro lado, en lo que respecta a la existencia de un patrimonio propio de la comunidad, niega de manera rotunda la posibilidad de que la comunidad pueda ser titular de patrimonio alguno: «Si su patrimonio viene constituido por el edificio ¿cuál es entonces el objeto del derecho de cada uno de los partícipes?» (POVEDA DÍAZ, 1982, 183-184). En cambio, sí que admite la existencia de una organización superior en las comunidades de propietarios, aspecto que fue negado, en cambio, por BATLLE en la tramitación de la LPH.

En efecto, en 1960 se negó la estructura orgánica de las comunidades de propietarios al entender que no había ningún organismo independiente y superior a los propietarios. A pesar de ello, la doctrina fue desarrollando la tesis de la estructura orgánica de las comunidades de propietarios que, finalmente, se materializó en la reforma de 1999. Esta estructura orgánica se compone de la junta de propietarios, el presidente de esta, los vicepresidentes, el administrador y el secretario, pero solamente la existencia del presidente y de la junta de propietarios son obligatorios en todas las comunidades de propietarios constituidas conforme a la Ley, siendo los otros cargos facultativos. A tales órganos la Ley atribuye una serie de competencias en materias diversas relacionadas con la gestión de la comunidad y con su representación, quedando «sustraídas de la esfera individual de los copropietarios» (GONZÁLEZ CARRASCO, 2014, 432).

No obstante, esos mismos autores entienden que el hecho de que las comunidades de propietarios tengan una sólida y gran organización no significa que posean personalidad jurídica, pues dicha organización se centra en puras actividades de gestión, administración y representación de los intereses de los individuos, al existir solamente situaciones de coordinación y no de subordinación como ocurre en las personas jurídicas (ZANÓN MASDEU, 1964, 50). Por dicha razón, las actuaciones de las comunidades

de propietarios —más concretamente de sus órganos— solo producirán efectos frente a terceros cuando hayan sido adoptadas dentro de los límites que les permite la Ley y de acuerdo con los procedimientos establecidos (PÉREZ PASCUAL, 1974, 204).

Frente a las posturas mayoritarias anteriormente expuestas, autores como DONDERIS TATAY (1933, 152) han sostenido que las comunidades de propietarios poseen personalidad jurídica al entender que el concepto de «organización» y el de personalidad jurídica se encuentran asociados de manera necesaria y el reconocimiento del primero impone aceptar el segundo. De este modo, entienden que aquellos sujetos propietarios de los elementos privativos no son, al mismo tiempo, propietarios de los elementos comunes, sino que dichos elementos pertenecen a una persona jurídica —la comunidad— formada por los propietarios de los elementos privativos. Además, ha habido ciertos autores que han sostenido que las comunidades de propietarios tienen «un fin propio y distinto» de los fines e intereses de cada uno de los propietarios (PÉREZ MIRALLES, 2017, 10), no habiendo ya razones doctrinales para negar su personalidad jurídica.

En esta coyuntura dogmática, se acojan unos postulados u otros, lo que resulta claro y —podríamos afirmar— tajante es que la práctica totalidad de autores han sostenido que las comunidades de propietarios se componen de una organización suficientemente avanzada y compleja para conseguir el logro de sus fines. Por tanto, recordando esos dos elementos a los que hacía referencia el profesor CASTÁN TOBEÑAS (1987, 447-448), la comunidad de propietarios cumpliría uno de ellos —la organización—, no estando *en sus manos* cumplir el otro de los requisitos exigidos. En cierto modo, como afirmó PÉREZ MIRALLES (2017, 3) —que ya citamos— «la existencia de una persona jurídica no deja de ser, en última instancia, una obra del Estado», pues el reconocimiento de la persona jurídica es una cuestión que atañe al poder legislativo y basado en criterios de oportunidad política y legislativa. En definitiva, «guste o no, es que las comunidades nacen en la LPH de 1960 como entes sin personalidad jurídica» (PÉREZ MIRALLES, 2017, 4)²¹.

5. LA REPRESENTACIÓN EN EL TRÁFICO JURÍDICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Durante cierto tiempo *se puso en tela de juicio* y se discutió la representación del presidente de la comunidad de propietarios en el tráfico jurídico y, en particular, la legitimación de este para representarla en sede judicial. No obstante ello, a partir de la década de los años noventa, la jurisprudencia empezó a reconocer la legitimación del presidente de la comunidad. Así, se

afirmó que su representación se encontraba entre la orgánica de las personas jurídicas y la representación voluntaria y, consiguientemente, aglutinaba la voluntad de todos los titulares al actuar como órgano de la comunidad (DE LA CÁMARA *et al.*, 1969, 965).

En este sentido, la jurisprudencia del Tribunal Supremo de dicha década ahondó en la legitimación del presidente de las comunidades de propietarios. Entre otras, las SSTs de 2 de octubre de 1992²², de 22 de octubre de 1993 o 10 de mayo de 1995 vinieron a decir que las facultades de representación del presidente incluían la defensa de los problemas que surgieren en relación con los elementos comunes y podría extenderse a la defensa de los intereses relacionados con elementos privativos, cuando los titulares de dichos elementos lo autorizasen. Así, la STS de 22 de noviembre de 1997 afirmó que «los presidentes están investidos de mandato suficiente para la defensa en juicio y fuera de él de los intereses complejos de toda la comunidad, salvo si se da una oposición expresa y formal, que mermaría el alcance amplio del mandato representativo presidencial»²³.

A pesar de esa jurisprudencia constante que afirmaba que el presidente de la comunidad de propietarios la representaba, la doctrina civilista española debatió incesantemente cuál era su verdadera naturaleza. En este sentido, MONET ANTÓN (1962, 314)²⁴ consideró que la representación de la comunidad se asemejaba a un contrato de mandato de *carácter forzoso*; en cambio, ZANÓN MASDEU (1964, 481)²⁵ entendió que la representación del presidente estaba configurada como una representación legal; pero también hubo autores que se decantaron por la representación orgánica²⁶.

La jurisprudencia que comentábamos vino a consolidarse legislativamente en el año 1999²⁷ al modificar el artículo 13 LPH, relativo a los órganos de la comunidad de propietarios. Así, dispuso en su apartado tercero que «El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten»²⁸. En este sentido, la exposición de motivos de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, Ley 8/1999) recoge que dicha modificación era necesaria para ganar no solo «flexibilidad y dinamismo», sino, también, para ganar «en eficacia» y acomodarse «a los nuevos requerimientos sociales».

Esta representación de las comunidades se encuentra estrechamente relacionada con la representación orgánica de las personas jurídicas (PÉREZ PASCUAL, 2000, 223), aunque según ciertos sectores doctrinales no llega a ser equiparable a la misma ante la falta del mencionado reconocimiento. No obstante, parece ser que la representación orgánica es la estructura representacional que más se asemeja a las comunidades de propietarios

y, por tanto, en caso de que el ordenamiento jurídico les reconociese personalidad jurídica estaríamos, claramente, ante un supuesto de representación orgánica. Algunas voces, como BADENAS CARPIO (1998, 155), han sostenido que considerar la representación de las comunidades de propietarios como orgánica supondría atribuir a la propiedad horizontal una situación semejante a la personalidad jurídica en tanto en cuanto las comunidades y sus representantes pueden ostentar la titularidad de derechos y obligaciones «y, es, precisamente, esta aptitud para ser sujetos de relaciones jurídicas las que les confiere cierta personalidad» (MAGRO SERVER, 2011, 1).

Y, en efecto, aunque no se considere que las comunidades de propietarios tienen personalidad jurídica —principalmente, por la falta de reconocimiento legal que se exige—, es cada vez mayor el reconocimiento de que la representación de la comunidad de propietarios es una representación orgánica. Así, la STC de 14 de junio de 1999 reconoció que el tipo de representación que ostenta el presidente de una comunidad de propietarios es la denominada «representación orgánica»²⁹ o, incluso, con anterioridad a la reforma del artículo 13 LPH, el Tribunal Supremo ya se había pronunciado sobre la cuestión denominando a la representación del presidente de ese modo³⁰. O, en palabras de DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN (2012, 110), «se trata de una representación orgánica que debe entenderse como una representación de carácter típico, de manera que sin especiales conocimientos de los poderes o de las facultades que no constarán en ningún sitio, los terceros pueden tener la certidumbre de que tratan con la comunidad». Es más, la STC de 14 de junio de 1999 sostuvo que, aunque la comunidad de propietarios careciese de personalidad jurídica, se debía permitir la defensa de sus intereses a través de su presidente para que no se viera vulnerado su derecho a la tutela judicial efectiva.

De este modo, la representación de la comunidad de propietarios no suple la falta de capacidad —o, mejor, de personalidad jurídica— de la misma comunidad, sino que su objetivo es facilitar su dirección y administración, por lo que cualquier actuación del presidente debe ser conforme con la voluntad general de los demás propietarios de la comunidad y siendo responsable de sus actuaciones (MAGRO SERVER, 2011, 3). De lo dicho, resulta patente que uno de los elementos que determinan esta representación orgánica —aunque carente de personalidad jurídica— es facilitar las relaciones entre la comunidad y terceros, así como permitir una correcta identificación de la comunidad en sede judicial.

Empero esta representación del presidente de la comunidad no ampara toda actuación que realice, habiéndose desarrollado límites tanto legales como jurisprudenciales. Por un lado, la LPH exige el previo acuerdo expreso de la junta de propietarios para entablar determinadas acciones y realizar

ciertas actuaciones —v.gr. la acción de reclamación de cuotas impagadas mediante el proceso monitorio exige dicho acuerdo previo, *ex art.* 21 LPH³¹—. Por otro lado, aunque la Ley solo lo exige para determinadas acciones, la jurisprudencia ha interpretado ampliamente la exigencia de acuerdo previo de la junta de propietarios, extendiéndolo a toda clase de acción judicial, aunque no estuviere previsto previamente en la Ley³², es decir, como recordaron las SSTs de 19 de febrero de 2014³³ y 20 de octubre de 2010, la representación no supone que se le otorgue al presidente de la comunidad *carta blanca* para llevar a cabo cualquier acción judicial (DE ANDRÉS HERRERO, 2018), pues no se puede «sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos [de gran trascendencia]» (GUILARTE GUTIÉRREZ, 2017).

Y no solo se ha extendido en sede judicial la necesidad del previo acuerdo de la junta, sino que, como hemos recordado, la voluntad del presidente no sustituye a la de la comunidad de propietarios³⁴, por lo que cualquier decisión que se adopte respecto de la finca requerirá el acuerdo y aquiescencia de la junta de propietarios tal y como recoge el artículo 14 LPH que incluye, entre otros asuntos, la aprobación de presupuestos y ejecución de obras o conocer y decidir respecto de cualquier asunto de interés general para la propia comunidad³⁵. En definitiva, la junta de propietarios es el órgano que representa la voluntad de todos los titulares de los elementos privativos de la comunidad y, por ende, es *soberana* en sus decisiones (VÁZQUEZ BARROS, 2002).

Por tanto, si el presidente como representante de la comunidad se extralimita de la voluntad de la junta o actúa al margen de ella será responsable³⁶ de dichas actuaciones no solo frente a terceros, sino, también, frente a la propia comunidad³⁷. Los tribunales han resuelto gran cantidad de casos en los que se hacía responsable al presidente por haber actuado extralimitándose del mandato y voluntad de la junta de propietarios, destacando, principalmente, en sede de obras de la finca o en nueva contratación³⁸. Además, se ha de tener en cuenta la presencia de terceros que hayan confiado en la representación del presidente, diferenciando si fueron de buena o mala fe. Incluso la jurisprudencia, como excepción, ha admitido la validez de ciertas actuaciones extralimitadas del presidente en caso de urgencia y necesidad³⁹.

Por todo ello, resulta evidente que las actuaciones que realice el presidente de la comunidad de propietarios en representación de la comunidad quedan supeditadas —en la mayoría de los casos— al previo acuerdo de la junta, pudiéndose desvincular la comunidad en los supuestos en los que hubiere actuado unilateralmente o sin el previo acuerdo comunitario.

6. CAPACIDAD PARA SER SUJETO DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD ANTE TERCEROS

A) *Titularidad de derechos y obligaciones*⁴⁰

La doctrina civilista más tradicional consideraba que las comunidades de propietarios, al carecer de personalidad jurídica, no podían ser sujetos de derechos y obligaciones al interpretar que el artículo 38 del Código Civil, en relación con el 35, excluía dicha posibilidad (FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, 1972, 162)⁴¹. A pesar de ello, los tribunales, desde la aprobación de la LPH, han venido afirmando que la comunidad de propietarios puede ser sujeto de derechos y obligaciones, representadas por su presidente. Así, la STS de 25 de mayo de 1987 mantuvo que:

[El presidente] no ostenta una representación en sentido técnico, sino que actúa como un órgano del ente comunitario, sustituyendo con su voluntad individual la social común, con la posibilidad de considerar lo realizado por el presidente no como hecho en nombre de la comunidad, sino como si esta misma fuese quien lo hubiese realizado.

Simultáneamente, se fueron dictando otras sentencias en las que se incidía en la idea de que las decisiones adoptadas válidamente por los órganos de la comunidad de propietarios vinculaban no solo a la propia comunidad con terceros, sino que vinculaban a los propios propietarios con aquellos terceros con los que la comunidad contrajese derechos y obligaciones. Esta voluntad comunitaria (PÉREZ UREÑA, 2010) se manifestaba mediante el acuerdo de la junta de propietarios, a la que se vinculaban los propietarios mediante lo que la doctrina germana ha denominado *gesamtakten*, actos de conjunto⁴², «que son la pura y exclusiva expresión de la relación de los copropietarios respecto de terceros que ha de verificarse a través de los órganos comunitarios» según la STS de 8 de marzo de 1991. De este modo, paulatinamente, se fue reconociendo la capacidad de la comunidad para ser sujeto de derechos y obligaciones, pues se entendía que la comunidad era «un sujeto de derecho en tanto en cuanto actúe dentro del campo de derecho que le es propio» (PÉREZ PASCUAL, 1974, 133).

Dicho reconocimiento, finalmente, se materializó en la jurisprudencia a raíz de la STS de 8 de marzo de 1991 en la que se reconoció de manera expresa y rotunda que las comunidades de propietarios podían ser sujetos de derechos y obligaciones, aunque fueran entes sin personalidad jurídica:

Si la Ley no le atribuye específica condición de Persona Jurídica, no puede, sin ofender la letra y espíritu de la Ley, negar la

posibilidad de contraer derechos y obligaciones; ello sería incurrir en el absurdo de negar a las miríadas de comunidades existentes la posibilidad de obtener servicios, contratar modificaciones, adecuar los elementos comunes deteriorados por el uso cotidiano⁴³.

Ahondando en esta jurisprudencia, la doctrina mayoritaria ha confirmado que las comunidades de propietarios poseen una subjetividad limitada que les permite ser titulares de ciertos derechos y obligaciones. Así, MONTÉS PENADÉS (1972, 915) afirmó que «una cierta capacidad, siquiera limitada, ha sido atribuida por la ley a la comunidad, al menos, en la medida en que puede definirse la capacidad como aptitud para ser titular de derechos y obligaciones».

En efecto, las comunidades de propietarios actúan en el tráfico jurídico constantemente: desde titularidades de cuentas corrientes hasta ser sujetos pasivos de ciertos tributos o practicar retenciones, pasando por la contratación de seguros, obras y servicios varios, o cotizar en la Seguridad Social por los empleados que tuviere⁴⁴. Por tanto, la falta de reconocimiento de su capacidad de obrar, al mismo tiempo, impediría el fin último de esta institución y serviría de escudo frente a terceros, es decir, «su falta de consideración de personalidad jurídica no la hace abstracta ni indefinida» (ENRICH GUILLÉN, 2010).

- a) Novedades derivadas del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio⁴⁵ y sus modificaciones por la Ley 8/2013, de 26 de junio⁴⁶ y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre⁴⁷; y del Real Decreto Ley 19/2021, de 5 de octubre⁴⁸

La aprobación del Real Decreto Ley 8/2011 permitió dar una solución a los problemas que se suscitaban con anterioridad en sede de las actuaciones rehabilitadoras de los edificios por parte de las comunidades de propietarios. Entre las novedades legislativas más destacadas se encontraba el apartado a) del artículo 20 que recogía lo que sigue:

1. Las comunidades y las agrupaciones de comunidades de propietarios podrán, previo acuerdo válidamente adoptado conforme a la legislación de propiedad horizontal: a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración, así como con la participación en la ejecución de actuaciones aisladas o conjuntas, continuas o discontinuas, que correspondan. [...].

La doctrina se planteó si dicho artículo suponía el reconocimiento de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios al admitir que podían actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica y, destacando, la posibilidad de llevar a cabo las operaciones crediticias que, con anterioridad, debían realizarse de manera conjunta por todos los copropietarios.

Algunas voces —las menos—, como GIL NOGUERAS (*apud* MAGRO SERVER, 2011), han entendido que, en efecto, ese nuevo apartado reconocía personalidad jurídica a las comunidades, aunque circunscrita al marco establecido en el artículo 110 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (ESPINILLA YAGÜE, 2017, 23), ya que, si se les permite realizar operaciones crediticias y celebrar contratos de financiación para la rehabilitación del inmueble, no se puede afirmar que carezcan de personalidad jurídica.

No obstante esto, la doctrina mayoritaria ha considerado que la modificación del Real Decreto Ley no supone el reconocimiento de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios. Así, por ejemplo, SOLER PASQUAL (*apud* MAGRO SERVER, 2011) considera que en ningún caso «la norma altera el estado o naturaleza de la comunidad de propietarios que, hoy por hoy, como deriva de la doctrina del Supremo [...] carece de personalidad jurídica», postura apoyada, entre otros por CORTÉS MORENO y GUERRERO MALDONADO (2012, 13-14).

La Ley 8/2013, tras derogar el artículo 20 del Real Decreto Ley 8/2011, incluyó en su artículo 15 el mismo contenido. La doctrina se planteó, nuevamente, si la reiteración de esta fórmula que otorgaba a las comunidades de propietarios una plena capacidad jurídica en un determinado sector suponía que el legislador *de facto* quería otorgarle personalidad jurídica. Aun así, la respuesta volvió a ser la misma mayoritariamente (MARQUÉS MOSQUERA, 2013). Con posterioridad, el Texto Refundido de la Ley del Suelo del año 2015 volvió a incluir en su artículo 9 el mismo contenido, reiterando la plena capacidad jurídica de las comunidades de propietarios en el sector inmobiliario y desaprovechando el legislador una tercera oportunidad para zanjar la problemática de la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios⁴⁹. Finalmente, el Real Decreto Ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia modificó el artículo 9 del TRLS ha reforzado nuevamente la capacidad jurídica de las comunidades de propietarios, pero sin llegar a aclarar la cuestión de la personalidad jurídica de estas⁵⁰.

b) Especial referencia a las deudas de los copropietarios

El artículo 9 LPH regula las obligaciones de cada uno de los propietarios de los elementos privativos. Entre todas ellas, destaca por su impor-

tancia y relevancia⁵¹ la obligación recogida en el apartado primero, letra e): «Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización»⁵².

Así, la mayoría de la doctrina (DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, 1985, 391) y jurisprudencia⁵³ han considerado que se trata de una obligación *propter rem* (el pago de los gastos comunes) debido a que se encuentra, en todo caso, vinculada a quien sea el titular del piso o local de la comunidad, es decir, «en cuanto que es inherente a la titularidad del piso o local» (ZURILLA CARIÑANA, 2014, 296).

Tal es la importancia de esta obligación de los propietarios que el legislador ha previsto diversas garantías entre las que destacan —a los efectos del trabajo— el carácter preferente del crédito del que es titular la comunidad y la afección del piso o local al cumplimiento de la obligación; tal y como se dispone en el artículo 9 LPH:

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de[Estatuto de los Trabajadores]. [...] El piso o local estará legamente afecto al cumplimiento de esta obligación.

Dichas garantías otorgan a los créditos de la comunidad de propietarios por las deudas de sus titulares una posición privilegiada frente a los demás. Por un lado, conforme al artículo 1923 del Código Civil estos créditos son preferentes a:

3.º Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción. 4.º Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y solo en cuanto a créditos posteriores. 5.º Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera y solo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los cuatro números anteriores.

En segundo lugar, mencionábamos la afección del piso o local a las deudas que tuviere su titular por las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores. Esta afección supone que el crédito del que es titular la comunidad de propietarios se puede realizar sobre el piso o local, pues este responde de tales deudas. Pero el elemento privativo no solo está afecto al pago de las deudas que se tuviere en caso de transmitirlo a un tercero, sino que se encuentra afecto incluso en el supuesto de que no hubiera transmisión *ex* artículo 9.1 e), es decir, el piso está afecto del pago de las deudas cualquiera que sea su propietario.

Así, en caso de que la comunidad de propietarios procediera al embargo del deudor por las cantidades debidas, la misma tendrá derecho a que se embargue el piso o local para satisfacer sus deudas, pues «si no existiera esta afección real y el deudor tuviera otros bienes, no se embargaría necesariamente el piso» (MONSERRAT VALERO, 1998, 20). Es decir, en caso de producirse la realización de las deudas del propietario del piso o local, estos responderán del pago de estas.

La naturaleza de esta preferencia y afección —hipoteca legal tácita, personal o real de carácter general— ha sido ampliamente discutida por la doctrina y la jurisprudencia. Así, en primer lugar, hay autores que han considerado que se trata de una hipoteca legal tácita y, por lo tanto, que sería una preferencia de carácter real:

El actual apartado segundo del artículo 9.1.e) LPH está consagrando a favor de la comunidad una auténtica garantía real de origen legal. Garantía, porque se constituye para asegurar el importe de una obligación de pagar una cantidad de dinero. Real, porque recae sobre un bien inmueble: el piso o local, que estará afecto al cumplimiento de dicha obligación. Estamos en definitiva ante un derecho real de garantía inmobiliario, que no hay inconveniente, en nuestra opinión, en calificar de hipoteca legal tácita (ZURILLA, CARIÑANA, 2014, 300)⁵⁴.

No obstante, esta posibilidad ha sido matizada por la doctrina⁵⁵, así como, por la DGSJFP —y anteriormente la DGRN— que no la han admitido en toda ocasión y, en caso de admitirla, han requerido, o bien, que una sentencia en la que se demande a todos los interesados lo establezca, o bien, que dicha condición viniera establecida en la legislación⁵⁶, como indicó la RDGRN de 23 de junio de 2014:

Se ha señalado que se trata de una hipoteca legal tácita respecto a la anualidad en curso y a los 3 años naturales inmediatamente anteriores, tomando como cómputo hacia atrás el de la demanda. Pero, a efectos registrales, la configuración de la preferencia como

hipoteca legal tácita requeriría un precepto legal que lo estableciera así, o bien una resolución judicial en la que siendo partes todos los interesados en esa configuración estableciera expresamente esa configuración o el carácter real de la preferencia y su constancia registral de modo expreso y claro.

Así, en caso de que viniese establecido en una resolución judicial firme, nada obstaría a que la preferencia del crédito de la comunidad tuviese la consideración de hipoteca legal tácita. En caso contrario, se ha planteado si tendría naturaleza persona o real, cuestión que fue resuelta por la RDGRN de 22 de enero de 2013, entre otras. El Centro Directivo consideró que para que tenga naturaleza real es necesario que se declare por sentencia, en la que se hubiera demandado a todos los interesados, el carácter real de la preferencia, por lo que en caso de no declararse tendrá simplemente carácter personal, tratándose «de una cuestión absolutamente ajena a la materia inscribible en el Registro de la Propiedad», según la RDGRN de 12 de abril de 2018.

Corolario de lo cual, en caso de querer que conste en el Registro de la Propiedad el crédito preferente de la comunidad de propietarios será necesario que la misma hubiere demandado no solo al propietario deudor —titular registral—, sino que hubiera demandado a todos los demás titulares de derechos y cargas que tuviere la finca inscritos sobre la misma con anterioridad⁵⁷.

B) Responsabilidad de la comunidad ante terceros

La tendencia jurisprudencial que comentábamos se materializó mediante la reforma realizada por la Ley 8/1999 al introducir el artículo 22 LPH que reconoció de manera explícita que las comunidades de propietarios podían ser titulares de obligaciones al recoger que «la comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho». En efecto, en dicho artículo se recoge la responsabilidad directa de la comunidad de propietarios por sus deudas y la responsabilidad subsidiaria de los propietarios respecto de tales deudas.

La responsabilidad de la comunidad de propietarios frente a terceros se encuadra en el artículo 1911 del Código Civil (MARTÍNEZ ATIENZA, 2012, 198-200), erigiéndose como ilimitada y permitiendo que los acreedores puedan satisfacer sus créditos de manera forzosa procediendo a la ejecución

de los bienes de los que sea propietaria la comunidad, convirtiéndose en una especificación de dicha responsabilidad (DÍAZ MARTÍNEZ, 2014, 895). En cambio, la responsabilidad de los propietarios se encuentra limitada a la cuota de participación que posea cada uno de ellos en la comunidad, razón por la cual la doctrina y jurisprudencia han mantenido que se trata de una responsabilidad mancomunada —incluso ciertos autores entienden que parciaria (RAGEL SÁNCHEZ, 1993, 650)— y no solidaria (PÉREZ PUERTO, 2009, 50)⁵⁸.

No obstante, la jurisprudencia ha mantenido que para poder exigir a los propietarios, de manera subsidiaria, las deudas contraídas por la propia comunidad es necesario que se les hubiera llamado al proceso⁵⁹, puesto que de no ser así, se estaría vulnerando el derecho a la tutela judicial efectiva.

El principal problema que plantea en la práctica este sistema de responsabilidad de la comunidad de propietarios es la imposibilidad de realizar los bienes de la propia comunidad, limitándose la ejecución a los fondos reales que tuviere la comunidad, al fondo de reserva y a aquellos elementos comunes por destino que pudieran desafectarse⁶⁰. Esta limitación en la ejecución de sus deudas tiene su origen en el artículo 396.II del Código Civil al prohibir la enajenación, el gravamen o el embargo de los elementos comunes de manera independiente a los elementos privativos. Así, esta disposición legal impide que en el correspondiente procedimiento de ejecución contra las deudas de las comunidades se puedan realizar los elementos comunes de los que, en teoría, es titular la comunidad en sí (VÁZQUEZ BARROS, 2002)⁶¹.

La única excepción, como se apuntaba, serían los elementos comunes por destino⁶² que pudieran desafectarse para, de este modo, cubrir la deuda existente. Pero esta posibilidad plantea, a su vez, otro problema y es la necesidad del previo acuerdo unánime de los propietarios para llevar a cabo la desafectación (ORTIZ NAVACERRADA, 1994, 12). No obstante, como indica DÍAZ MARTÍNEZ (2014, 881), en caso de que la junta de propietarios no adopte tal acuerdo como «maniobra para evitar la traba», el juez que conozca de la ejecución podrá desafectar el bien.

En caso de que no hubiera bienes comunitarios suficientes para hacer frente a la deuda, el acreedor podrá ir contra los propietarios de los elementos privativos. Como comentábamos *ut supra* para poder trabar los bienes de los propietarios es necesario que hayan sido parte en el proceso seguido contra la comunidad para no vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva *ex* artículo 24 de la Constitución española. No obstante, dicho requisito puede convertirse en un *requisito diabólico* en los casos en los que las comunidades de propietarios estén formadas por gran número de copropietarios. Para solventar esta solución sin que se vea comprometido el derecho fundamental mencionado, la RDGRN de 22 de marzo del año 2000 vino a decir que la sentencia recaída contra la comunidad podrá hacerse

valer contra todos los copropietarios, pero que no servirá para ejecutar sus bienes si no fueron parte en el proceso, al mismo tiempo que se impide que los copropietarios puedan plantear determinados aspectos, ya resueltos, en su nuevo juicio⁶³.

IV. INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A FAVOR DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El artículo 11 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (en adelante, RH), tras la reforma del año 1998, pasó a recoger una norma básica del Registro de la Propiedad español: «No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica»⁶⁴, algo que, en cierto modo, puede llegar a resultar obvio ya que, en puridad, solo las personas —físicas o jurídicas— pueden ser titulares de derechos (CABANAS TREJO, 1999, 1). Pero, como se puede deducir de algunas de las notas apuntadas en las páginas anteriores, la práctica ha planteado más de un conflicto en relación con las comunidades de propietarios.

Tradicionalmente, la DGRN ha negado reiteradamente la posibilidad de inscribir cualquier bien o derecho a favor de las comunidades de propietarios debido a su falta de personalidad jurídica. Así, en su RDGRN de 1 de septiembre de 1981, en un supuesto en el que la comunidad de propietarios adquirió uno de los elementos privativos para destinarlo a vivienda del portero, negó su inscripción por la razón antedicha y es que afirmaba «nuestra Ley no ha llegado a atribuir personalidad jurídica independiente de la de los miembros que la integran, a pesar de todas las facultades que como órgano rector le competen».

Esta fue la tónica dominante hasta el final de la década de los años 80, en la que la RDGRN de 1 de junio de 1989 abrió la posibilidad de practicar la anotación preventiva de las demandas que interpusiese la comunidad de propietarios frente a los propietarios por los gastos de comunidad. Así, también, en su RDGRN de 19 de febrero de 1993 permitió la práctica de una anotación preventiva de embargo a favor de una comunidad de propietarios. El Centro Directivo consideró que, si el presidente representa a la comunidad en sede judicial, también la representa «en las actuaciones procesales a todos los efectos, tanto en la etapa de cognición como en la de ejecución y, naturalmente, también, para pedir y obtener [...] en favor de la comunidad, las medidas cautelares o de ejecución».

Estas resoluciones fueron fuertemente criticadas ya que permitieron por la vía del hecho lo que la legislación no permitía. Pues consideraron que no se estaba distinguiendo entre la capacidad procesal y la personalidad

jurídica, dos conceptos totalmente diferentes, además de ser contrario al artículo 9 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH). En cambio, la DGRN salió en defensa de tales críticas argumentando que el artículo 72 LH indica que las anotaciones deben recoger las circunstancias que resulten de sus títulos o documentos⁶⁵.

De esta suerte, la DGRN fue pronunciándose de manera constante permitiendo estas anotaciones, llegando al extremo de que con la reforma del RH de 1998 el artículo 11.V incluyó que «También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal». A pesar de ello, la STS de 31 de enero de 2001 declaró la nulidad de dicho apartado al ser regulado en el RH y no en la LH, reconociendo, a pesar de la nulidad del precepto, que «No se pone en duda tampoco el reconocimiento de *lege ferenda* de las anotaciones preventivas de demanda o de embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, pero lo que no cabe admitir es que así se haga por un Reglamento».

Además, analiza sucintamente la cuestión de la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios al indicar que el hecho de que se les permita la anotación preventiva de demandas y de embargos no supone otorgarles personalidad jurídica ya que continúan sin poder adquirir y poseer bienes, «les falta una de las facultades inherentes a cualquier persona jurídica».

A pesar de todo, la STS de 31 de enero de 2007 no supuso un cambio en la línea seguida por parte de la DGRN quien mantuvo en diversas resoluciones que se podían practicar anotaciones preventivas de demanda y de embargo a favor de las comunidades de propietarios cuando la misma tenga reconocida legalmente capacidad procesal, pues como indicó en la RDGRN de 2 de septiembre de 2013 «el hecho de que la comunidad de propietarios carezca de personalidad jurídica no impide que en algunos asientos tal comunidad pueda ser titular registral». Finalmente, el legislador mediante la Ley 13/2015⁶⁶ modificó el artículo 9 LH y, al fin, introdujo que las comunidades de propietarios podrían ser titulares de anotaciones preventivas de demanda y embargo.

Al mismo tiempo que la DGRN fue permitiendo las anotaciones preventivas a favor de las comunidades de propietarios, fue reticente a inscribir la titularidad de derechos reales a su favor. Así, por ejemplo, en la mencionada RDGRN de 1 de septiembre de 1981 no se permitió la inscripción de un bien privativo adquirido por la comunidad al carecer la misma de personalidad jurídica⁶⁷. No obstante, sí que reconoció que la junta de propietarios, previo acuerdo, podía adquirir un elemento privativo para su desafectación y que, de este modo, pasase a ser un elemento común (GARCÍA GARCÍA, 2017).

Así, en sucesivos supuestos se fue negando la posibilidad de inscribir derechos a favor de las comunidades de propietarios aduciendo siempre que no era posible al carecer de personalidad jurídica. Por ejemplo, la RDGRN de 23 de junio de 2001 negó la inscripción de un bien adquirido por la comunidad de propietarios al no haber realizado previamente la desafectación. Aunque, tal vez, la importancia de esta resolución se encuentra en que recogió que se podían practicar anotaciones preventivas debido a su carácter transitorio, lo que, en cierto modo, abría el camino a otras posibles inscripciones que tuvieran ese carácter.

La DGRN continuó negando la posibilidad de inscribir la titularidad de derechos a favor de las comunidades de propietarios en sus sucesivas resoluciones ya que quien adquiriría los bienes inscribibles no era la comunidad de propietarios, sino cada uno de los propietarios de los elementos privativos por lo que debían inscribirse a nombre de todos ellos en proporción a sus cuotas o desafectarlo por acuerdo de la junta de propietarios, pues la comunidad de propietarios como señaló la RDGRN de 2 de septiembre de 2013 «es una entidad sin personalidad jurídica, por lo que la adquisición por aquella de algún bien implica en realidad una adquisición por sus integrantes». Así, «la capacidad procesal reconocida legalmente a las comunidades de propietarios, no se extiende a la inscripción registral de la adquisición del dominio o de otros derechos reales, que son asientos de carácter definitivo y que presuponen el requisito previo de la personalidad jurídica de su titular» (CARRERAS MARAÑA, 2014, 2).

En cambio, la RDGRN de 7 de febrero de 2014 sí que admitió la inscripción de una servidumbre de paso en uno de los locales del edificio a favor de una comunidad de propietarios. En este caso, la servidumbre constituida era un elemento común del edificio *ex* artículo 396 del Código Civil y no solo eso, sino que el artículo 9 LPH establece que será obligación de cada propietario permitir la constitución de servidumbres en sus pisos o locales cuando sean imprescindibles. Así, en dicha resolución se permitió tal inscripción debido a que «la constitución de la servidumbre de paso no afecta a la titularidad dominical [...] si bien supone una carga en beneficio de la comunidad con el fin de poder disponer de un servicio común de interés general [...] sin que quepa plantearse aquí el problema de la falta de personalidad jurídica».

Sin duda alguna, el mayor de los conflictos planteados ha sido la inscripción de la titularidad a favor de las comunidades de propietarios como resultado de un procedimiento de ejecución judicial contra un propietario por las deudas que tuviera con la propia comunidad, ya que ha sido habitual que en dicho procedimiento no hubiera ningún postor interesado y el bien acabara adjudicándose a la comunidad de propietarios sin poder inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad. La RDGRN de 3 de julio

de 2013 analizó un supuesto en el que a una comunidad de propietarios se le adjudicó un trastero para el pago de las deudas de su titular. El Centro Directivo no permitió tal inscripción al entender que, aunque a la comunidad de propietarios se le reconociese capacidad procesal para demandar y practicar anotaciones preventivas de embargo y de demanda, no podía ser titular de bienes a pesar de que la titularidad tuviera su origen en una resolución judicial. En la misma, indicó que el camino a seguir sería que la adjudicación se «hiciera a favor de los copropietarios en proporción a sus cuotas de participación en la comunidad de propietarios», salvando la falta de personalidad jurídica de las comunidades.

Esta doctrina se mantuvo constante hasta la reforma de la LH por la Ley 13/2015 que introdujo que la inscripción contendrá «e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, 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». Este nuevo apartado, según la doctrina, supuso que se pudieran inscribir titularidades de derechos reales a favor de sujetos sin personalidad jurídica (MATEO VILLA, 2016) como, por ejemplo, fondos de titulación de activos, tal y como indicó la RDGRN de 1 de agosto de 2014.

Con esta nueva regulación no tardó en llegar el primer pronunciamiento de la DGRN acerca de las comunidades de propietarios. En efecto, la RDGRN de 12 de febrero de 2016⁶⁸ permitió por vez primera, partiendo del hecho de que las comunidades de propietarios no tienen personalidad jurídica, la inscripción de la titularidad de un bien inmueble a favor de una comunidad de propietarios cuando esta derivase de la adjudicación tras un procedimiento de ejecución de las deudas del propietario deudor contra la comunidad. En la misma, se analiza la nueva situación fruto de la reforma del año 2015 llegando a las siguientes conclusiones:

En primer lugar, reconoce que las comunidades de propietarios tienen un patrimonio separado colectivo ya que si no fuera así, el artículo 22 LPH sería incongruente y su contenido inexistente al recoger que «la comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor». En segundo lugar, admite que las comunidades de propietarios pueden ser titulares de derechos, fondos y créditos comunes; pueden ser titulares de obligaciones de diferentes tipos, desde fiscales a laborales; y pueden arrendar elementos comunes tal y como recoge el artículo 17.3.II LPH. En definitiva, son entidades susceptibles de ser titulares de derechos y obligaciones. En tercer lugar, se les reconoce «capacidad procesal para demandar y ser demandada» y capacidad registral para ser titulares de anotaciones preventivas de embargo y demanda, debido al carácter transitorio de las mismas.

Por todo ello, afirma el Centro Directivo que se debe permitir la inscripción de la titularidad de bienes a favor de las comunidades de propietarios «en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los copropietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación», pues no hay que olvidar que nuestro ordenamiento jurídico ha padecido una incoherencia al no permitir esa inscripción tras haber resultado la comunidad como adjudicataria (GARCÍA GARCÍA, 2017).

Esto lo complementa con el hecho de que la DGRN ya había admitido en otras situaciones inscripciones transitorias en favor de entidades sin personalidad jurídica y, por tanto, entiende que, en el caso de las comunidades de propietarios, las inscripciones que se hagan serán transitorias «pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes». Así, esta transitoriedad se traduce en que la comunidad de propietarios, previo acuerdo de su junta, deberá decidir si transmite el bien a un tercero continuando siendo un elemento privativo, si lo atribuye a los copropietarios en proporción a sus cuotas pasando a ser un elemento procomunal (es decir, una titularidad *ob rem*) o si se produce su conversión en un elemento común.

Con posterioridad, la RDGRN de 26 de julio de 2017 amplió los supuestos en los que era posible que las comunidades de propietarios fueran titulares de bienes inmuebles y que se pudiera practicar su inscripción. En primer lugar, matiza que, aunque la RDGRN de 12 de febrero de 2016 tratase de una inscripción como consecuencia de un embargo derivado de las deudas de uno de los propietarios con la propia comunidad, la inscripción a favor de la comunidad de propietarios puede derivar de la ejecución de cualquier crédito que tuviere, fuere «un crédito derivado de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad o si reclama un crédito derivado por cualquier otro concepto». Así, tampoco influye a la hora de practicar la inscripción el hecho de que el deudor no sea propietario de alguno de los elementos privativos de la misma.

En segundo lugar, relacionado con lo que se acaba de exponer, tampoco es necesario que el bien trabado sea un elemento de la finca en régimen de propiedad horizontal, pues «si la comunidad de propietarios ostenta un crédito frente a un deudor, este responde de su satisfacción con todo su patrimonio [...]. No existe norma que limite dicha responsabilidad al eventual patrimonio que esté integrado en el régimen de propiedad horizontal». Es decir, a la comunidad de propietarios se le pueden adjudicar bienes que no sean elementos de la propiedad horizontal.

Por ello, concluye la DGRN que si a la comunidad de propietarios se le reconoció capacidad procesal para demandar y practicar anotaciones

preventivas de demanda y embargo sobre bienes que no formaban parte de la finca, se le debe permitir su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad con carácter transitorio:

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.

Tras esta resolución, no ha habido mayores avances en la inscripción de bienes a favor de las comunidades de propietarios, reiterando que debido a la falta de personalidad jurídica de las mismas no se puede inscribir la titularidad de bienes inmuebles a su favor salvo en situaciones excepcionales y transitorias como en el caso de las adjudicaciones judiciales.

V. CONCLUSIONES

I. «El colmado sería una gran superficie, y la portería no existiría, sustituida por una oficina de banco; en la alcantarilla y el ascensor habría okupas; en la buhardilla estaría aporreando gente del Ayuntamiento reclamando el cobro de impuestos; los niños, en vez de cuatro, serían una decena porque todos vivirían con los abuelos y el caco, uno de esos banqueros de las preferentes... Pero, en el fondo, sería lo mismo y yo tendría los mismos problemas para llenar esos agujeritos» (IBÁÑEZ TALAVERA *apud* GELI FONS, 2016). Con estas palabras, el maestro IBÁÑEZ expresó como dibujaría en la actualidad la finca sita en el número 13 de la Rue del Percebe. Y aunque cambiaría cada una de sus viñetas «en el fondo sería lo mismo», pues la comunidad de propietarios continuaría siendo el personaje principal de toda su historia con la suerte o ventaja de que —ahora sí— podría ser titular de bienes inmuebles inscritos a su favor en el Registro de la Propiedad, a pesar de que nuestro legislador continúa sin otorgarle personalidad jurídica. Pero llegado el momento de concluir, concluyamos pues.

II. Comenzábamos el inicio de este trabajo homenajeando, evocando y admirando la historieta del maestro IBÁÑEZ. Pero no lo hacíamos por la calidad del dibujo, sino por su ingenio al convertir a la comunidad de propietarios en la quintaesencia de su historieta; por ser un quiromante capaz de predecir el devenir del Derecho y sobre todo por convertirse, sin pretenderlo, a través de sus trazos, en un jurista de reconocido prestigio

convirtiéndolo a su comunidad, a su 13 Rue del Percebe, en la primera comunidad de propietarios de España con personalidad jurídica.

Concretamente, la atribución o no de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios ha sido el epicentro de todo este trabajo. Pues mientras no se clarifique tal cuestión, no se podrá avanzar en ningún campo que incumba a las comunidades de propietarios. Y, al respecto, se pueden adoptar dos posiciones: negar la realidad o asumirla.

III. El legislador español ha negado la realidad de manera constante. No ha querido ver que las comunidades de propietarios reúnen todos los requisitos para ser consideradas como personas jurídicas, para que se les reconozca personalidad jurídica. El legislador español se ha anquilosado y no ha sabido responder a las necesidades que plantea la propiedad horizontal en esta nueva sociedad. Una sociedad que, aunque pueda disgustar a algunos, dista mucho de la sociedad de los años 60 que vio nacer a nuestra Ley de Propiedad Horizontal. El legislador español debe asumir que en el siglo XXI el centro de la vida de la mayoría de los ciudadanos se encuentra en pisos sujetos al régimen de propiedad horizontal. El legislador español debe asumir que ya no es un legislador decimonónico.

IV. Cada vez más, la doctrina ve todas las características de las personas jurídicas en las comunidades de propietarios salvo una: el reconocimiento por parte del legislador. Comentaba PÉREZ MIRALLES (2017, 11) que «vista la evolución a lo largo de los años, ha sido constante la necesidad forzada de ir solucionando los problemas derivados de dicha falta de atribución a medida que se iban presentando», pues en más de 60 años todavía no se ha sabido resolver una cuestión tan importante, no solo en términos jurídicos, sino, sobre todo, en términos sociales. Es la doctrina quien está clamando ante la pasividad del legislador, a quien no le han faltado pocas ocasiones para acometer esta reforma: «Así, las comunidades pueden ser titulares de una cuenta bancaria, pero no pueden ni comprar un bien inmueble, ni comprar una plaza de garaje» (MAGRO SERVER, 2011, 7), porque el legislador no les reconoce personalidad jurídica.

Y no podemos dejar de compartir tales opiniones. A lo largo de este trabajo hemos ido comentando cuáles eran los elementos que toda organización de personas debía tener para que el ordenamiento jurídico le reconociese personalidad jurídica: organización, gestión y representación mediante unos órganos, existencia de un fin u objeto lícito, capacidad para actuar y responder de sus actos, existencia de un patrimonio separado e independiente del de sus miembros e identificación en el tráfico jurídico.

V. Así, podemos afirmar que todos ellos concurren en las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. En primer lugar, la LPH establece todo un régimen de organización, gestión y representación mediante la junta de propietarios, el presidente, los vicepresidentes, el secretario y

el administrador. Una organización, gestión y representación que ha sido avalada y amparada por la doctrina y jurisprudencia, como se comentó en su momento, al entender que era un supuesto de representación orgánica, propio de las personas jurídicas.

En segundo lugar, es necesario la existencia de un fin u objeto lícito y no se puede negar que las comunidades de propietarios tienen un fin lícito, así como diferenciado del de sus miembros. De este modo, las comunidades de propietarios, mediante sus órganos, defienden sus propios intereses, aunque no sean comunes y compartidos por todos los copropietarios.

En tercer lugar, las comunidades de propietarios tienen plena capacidad para actuar y responder de sus actos. No solo lo reconoce la LPH, sino que en otros sectores del Derecho, como en sede fiscal o social, también se les reconoce capacidad para actuar. Son titulares de derechos y obligaciones, son sujetos pasivos de diversos impuestos, tienen obligaciones con la Seguridad Social, pueden suscribir contratos, responden con su propio patrimonio, etc.

En cuarto lugar en relación con lo dicho, las comunidades de propietarios tienen un patrimonio separado e independiente del de sus partícipes. Esto se observa claramente en el artículo 22 LPH que establece que las comunidades de propietarios responden de sus deudas con todos los fondos y créditos a su favor, es decir, responderán con su propio patrimonio y solo, subsidiariamente, cuando la comunidad no tenga patrimonio suficiente para hacer frente a sus responsabilidades se podrá acudir contra los propietarios.

En quinto y último lugar, a las comunidades de propietarios se les identifica en el tráfico jurídico mediante un nombre, mediante una dirección. Es más, en sede fiscal son titulares de un número de identificación fiscal que, valga la redundancia, les identifica y diferencia de las demás comunidades y personas. ¿Quién no puede identificar la comunidad en la que vive?

Pero, en suma, falta, tal vez, el requisito o el elemento de mayor importancia para poder afirmar que las comunidades de propietarios poseen personalidad jurídica en el ordenamiento español: el reconocimiento por parte del legislador español de personalidad jurídica. No obstante, lo que está claro es que las comunidades de propietarios ya no comparten ninguna nota con los demás entes sin personalidad jurídica.

VI. En cambio, la otra posición es asumir la realidad de la propiedad horizontal en España. Y esta posición ha sido adoptada por la DGSJFP —y DGRN— quien ha hecho un esfuerzo encomiable y titánico por permitir que las comunidades de propietarios, aun careciendo de personalidad jurídica puedan ser titulares de bienes, puedan satisfacer sus créditos o puedan, en definitiva, actuar plenamente en el tráfico jurídico con seguridad.

A lo largo de estas páginas hemos podido observar como las comunidades de propietarios cada vez se desemejan más de las comunidades de

bienes ordinarias de las que fueron, en su día, especie. Hoy, la DGSJFP se ha atrevido a afirmar que las comunidades de propietarios no actúan «como una comunidad ordinaria de bienes, sino que la debe(n) considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante», porque ya no es una especie de comunidad de bienes, como lo era antaño, ya no existe esa relación de género-especie, sino que la comunidad de propietarios sujeta al régimen jurídico de la propiedad horizontal debe ser entendida como una institución jurídica propia.

Ayer, no permitía la práctica de anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios porque carecían de personalidad jurídica. Hoy, en cambio, permite esa práctica a favor de nuestras comunidades porque estas pueden ser titulares de derechos y de créditos y «no existe motivo alguno para hacer de peor condición al acreedor comunidad en régimen de propiedad horizontal que a cualquier otro».

Ayer, no permitía la inscripción de derechos a favor de las comunidades de propietarios porque carecían de personalidad jurídica. Hoy, las comunidades de propietarios continúan careciendo de personalidad jurídica, pero, al menos, la DGSJFP ha permitido la inscripción de derechos a su favor «en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios». En cambio, sigue sin poder inscribir cualquier bien, cualquiera que sea su origen, a favor de una comunidad de propietarios porque el legislador todavía no les ha reconocido personalidad jurídica.

VII. La DGSJFP —y DGRN— ha trabajado ardua e incesantemente en esta dirección. Ha trabajado incansablemente por la asunción de la realidad, colocando a las comunidades de propietarios por encima de cualquier otro interés. Pero, por desgracia, todavía no ha conseguido ese preciado reconocimiento por parte del legislador. Mientras tanto —confío en ello— continuará trabajando. Ya lo dijo Ovidio en sus *Cartas desde el Ponto*: «*Gutta cavat lapidem, non vi, sed saepe cadendo*», la gota perfora la piedra, no por fuerza, sino por constancia. Esa constancia es la que, en algún momento, permitirá llegar al reconocimiento de la personalidad jurídica por parte del Estado.

Quién sabe cuándo el legislador asumirá la realidad y trabajará por conseguir que se les reconozca personalidad jurídica a nuestras comunidades de propietarios. Quién sabe cuándo el legislador permitirá a las comunidades de propietarios inscribir derechos reales a su favor en el Registro de la Propiedad. Quién sabe cuándo el legislador leerá la historieta del maestro IBÁÑEZ y se dará cuenta de que una comunidad de propietarios tiene sus propios intereses independientes, tiene su propio patrimonio, tiene su propia representación y, en definitiva, tiene su propia vida. Quién sabe cuándo el

número 13 de la Rue del Percebe podrá tener verdadera personalidad jurídica más allá de en la revista *Tío vivo*.

VIII. Mientras tanto, quedémonos entre sus páginas. Unas páginas que otorgaron personalidad jurídica a esa comunidad de propietarios. ¡Qué suerte la de aquellos residentes del número 13 de la Rue del Percebe! ¡Qué suerte tuvieron D. Hurón, D. Senén, el ladrón Ceferino, la portera, la anciana de la Sociedad Protectora de Animales o el científico loco! Suerte porque convivían todos ellos sin ningún problema con su comunidad. Suerte porque, como dijimos desde un principio, la comunidad de propietarios del número 13 de la Rue del Percebe no era un personaje más al que le ocurría alguna cosa, era el personaje de la historieta. Suerte porque su legislador, el maestro IBÁÑEZ, le había reconocido personalidad jurídica. Suerte porque su comunidad tenía vida propia e independiente de la de los demás. Suerte porque el número 13 de la Rue del Percebe no era una comunidad de propietarios, era una verdadera persona.

VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STC de 14 de junio de 1999
- STC de 4 de julio de 2005

- STS de 11 de octubre de 1978
- STS de 1 de marzo de 1984
- STS de 29 de abril de 1985
- STS de 3 de marzo de 1986
- STS de 25 de mayo de 1987
- STS de 8 de marzo de 1991
- STS de 14 de mayo de 1992
- STS de 2 de octubre de 1992
- STS de 22 de octubre de 1993
- STS de 3 de marzo de 1995
- STS de 5 de mayo de 1995
- STS de 13 de noviembre de 1995
- STS de 20 de diciembre de 1996
- STS de 31 de diciembre de 1996
- STS de 22 de noviembre de 1997
- STS de 12 de diciembre de 2000
- STS de 31 de enero de 2001
- STS de 8 de julio de 2003
- STS de 11 de noviembre de 2005
- STS de 10 de octubre de 2010
- STS de 20 de octubre de 2010

- STS de 10 de octubre de 2011
- STS de 27 de marzo de 2012
- STS de 19 de febrero de 2014
- STS de 5 de noviembre de 2015
- STS de 24 de junio de 2016

- SAP de Navarra de 27 de mayo de 2003
- SAP de Barcelona de 5 de mayo de 2004
- SAP de Barcelona de 22 de julio de 2005
- SAP de La Coruña de 29 de junio de 2006
- SAP de Zamora de 13 de septiembre de 2012
- SAP de Barcelona de 27 de junio de 2017

- RDGRN de 1 de septiembre de 1981
- RDGRN de 1 de junio de 1989
- RDGRN de 5 de febrero de 1992
- RDGRN de 19 de febrero de 1993
- RDGRN de 22 de marzo de 2000
- RDGRN de 23 de junio de 2001
- RDGRN de 25 de mayo de 2005
- RDGRN de 19 de abril de 2007
- RDGRN de 23 de octubre de 2012
- RDGRN de 22 de enero de 2013
- RDGRN de 3 de julio de 2013
- RDGRN de 2 de septiembre de 2013
- RDGRN de 6 de febrero de 2014
- RDGRN de 7 de febrero de 2014
- RDGRN de 23 de junio de 2014
- RDGRN de 1 de agosto de 2014
- RDGRN de 12 de febrero de 2016
- RDGRN de 26 de julio de 2017
- RDGRN de 3 de abril de 2018
- RDGRN de 12 de abril de 2018

V. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, M. (1972). *Instituciones de Derecho Civil I: Parte general y Derecho de obligaciones*. Barcelona: Bosch.
- (1995). La distinción entre comunidad y sociedad. *Actualidad Civil*, núm. 3, 669-682.
- ALFARO ÁGUILA-REAL, J. (2016). El reconocimiento de la personalidad jurídica en la construcción del Derecho de Sociedades. *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 1 [En línea], disponible en <https://raco.cat/index.php/InDret>.

- (2018, junio). *Sociedades y Personalidad: El Derecho de Sociedades como derecho de cosa. Una aproximación económica*. XXII Conferencia de la Asociación Latinoamericana de Derecho y Economía, ALACDE, Asunción, Paraguay. <https://almacenedderecho.org>.
- ANDRÉS HERRERO, A. de (2018). Artículo 13. En Á. Juanes Peces (coord.). *Ley de Propiedad Horizontal: comentada, con jurisprudencia sistematizada y concordancias*. Madrid: Lefebvre E-Book.
- BADENAS CARPIO, J.M. (1998). La representación de la propiedad horizontal. *Actualidad Civil*, núm. 1, 155-182.
- BATLLE VÁZQUEZ, M. (1980). *La propiedad de casas por pisos*. Alcoy: Marfil.
- BELTRÁN DE HEREDIA CASTAÑO, J. (1954). *La comunidad de bienes en Derecho español*. Madrid: *Revista de Derecho Privado*.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (2014). Artículo 1. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Aranzadi.
- BLANCH NOGUÉS, J.M. (2007). *Régimen jurídico de las fundaciones en Derecho Romano*. Madrid: Dykinson [En línea], disponible en <https://vlex.es/source/fundaciones-derecho-romano-regimen-juridico-2449>.
- CABANAS TREJO, R. (1999). Breve apunte sobre el nuevo artículo 11 del Reglamento Hipotecario. *La Notaría*, núm. 5, 113-134.
- CÁMARA ÁLVAREZ, M. de la (1985). *Estudios de Derecho Civil*. Madrid: Montecorvo.
- (1973). La insuficiencia normativa de la Ley de Propiedad Horizontal. En Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España (ed.). *Curso de conferencias sobre propiedad horizontal y urbanizaciones privadas*. Madrid: Centro de Estudios Hipotecarios.
- CÁMARA ÁLVAREZ, M. de la., GARRIDO CERDÁ, E. y SOTO BISQUERT, A. (1969). Modalidades en la constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad urbana. En Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España (ed.). *X Congreso Internacional del Notariado Latino, Montevideo*. Madrid: Junta de decanos.
- CAPILLA RONCERO, F. (2003). El significado institucional y técnico de la idea de persona. En F. Blasco Gascó (coord.). *Derecho Civil. Parte General. Derecho de la persona*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- CARRERAS MARAÑA, J.M. (2014). Comunidades de Propietarios: ¿por qué no pueden tener personalidad jurídica? *Jurisprudencia comentada*, núm. 5 [En línea], disponible en <https://www.sepin.es/cronus4plus/documento/>.
- CASTÁN TOBEÑAS, J.M. (1987). *Derecho civil español común y foral*, tomo I, Volumen II. Madrid: Reus.
- CASTRO BRAVO, F. de. (1991). *La persona jurídica*. Madrid: Civitas.
- CLEMENTE MEORO, M.E. (2013). Preferencia y afección real del crédito comunitario en la Ley de Propiedad Horizontal. *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 31, 243-270.
- COBAS COBIELLA, M.E. (2014). Condominio y comunidad de bienes. En MJ. Reyes López (coord.). *Comunidad de bienes*. Valencia: Tirant lo Blanch.

- CORDERO LOBATO, E. (2004). Artículo 90. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.). *Comentarios a la Ley Concursal: Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal*. Madrid: Tecnos.
- CORRAL DUEÑAS, F. (1986). Pérez Pérez, Emilio: El consorcio real en el Derecho positivo español. Tesis doctoral. Centro de Publicaciones de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid, 1986; un tomo de 245 págs. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 587, 219-223.
- CORTÉS MORENO, Á. y GUERRERO MALDONADO, JC. (2012). La rehabilitación en el marco de la economía sostenible. *Revista CEMCI*, núm. 17, 1-22.
- DÍAZ MARTÍNEZ, A. (2014). Artículo 3. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Aranzadi.
- (2014). Artículo 22. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Aranzadi.
- DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. (2012). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Tomo VI. Madrid: Civitas.
- DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2016). *Sistema de Derecho Civil, V. I*. Madrid: Tecnos.
- DONDERIS TATAY, L. (1933). *La copropiedad: Teorías, Derecho español*. Madrid: Reus.
- ENRICH GUILLÉN, D. (2010, septiembre). Aspectos jurídicos de la inexistencia de contrato del servicio de limpieza en una Comunidad de Propietarios. *Noticias jurídicas*. <https://noticias.juridicas.com>.
- ESPINILLA YAGÜE, JL. (2017). ¿Se puede dar a las comunidades de propietarios el estatus de consumidor? *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*, núm. 171, 20-23.
- FAUS PUJOL, M. (2019). *Práctico Sociedades Mercantiles*. Barcelona: Vlex, [En línea], disponible en <https://vlex.es/source/6537>.
- FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, M. (1973). *La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho español*. Madrid: *Revista de Derecho Privado*.
- (1972). Jurisprudencia propiedad horizontal. *Revista de Derecho Privado*, núm. 2, 823-832.
- FERNÁNDEZ SESSAREGO, C. (1999). Naturaleza tridimensional de la persona jurídica. *Revista de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú*, núm. 52, 251-269.
- FERRARA, F. (1929). *Teoría de las personas jurídicas*. Madrid: Reus.
- FUENTES LOJO, J.V. (1990). *Suma de la propiedad por apartamentos*. Barcelona: Bosch.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2022). Personalidad jurídica y comunidades de propietarios. *Actualidad Civil*, núm. 3 [En línea].
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (2017). *La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*. Pamplona: Civitas-Thomson Reuters E-book.
- GARRIDO GARCÍA, J.M. (2006). Artículo 155. En EM. Beltrán Sánchez et al. (coord.). *Comentario de la Ley Concursal*. Pamplona: Civitas.
- GELI FONS, C. (2016). ‘13, Rue del Percebe’, inmueble rehabilitado. *El país* [En línea], disponible en www.elpais.com.

- GÓMEZ MARTÍNEZ, C. y GÓMEZ MARTÍNEZ, J. (1999). *La Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Aranzadi.
- GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. (1997). *Representación de la Comunidad de Propietarios y legitimación individual del comunero en la propiedad horizontal*. Barcelona: Bosch.
- (2014). Artículo 13. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Aranzadi.
- GRIMALDOS GARCÍA, M.I. (2013). ¿Sociedad interna o comunidad de bienes?: de los criterios de distinción en nuestra jurisprudencia. A propósito de la STS de 17 de julio de 2012. *Diario La Ley*, núm. 8056 [En línea], disponible en <https://diariolaley.laleynext.es/content/Inicio.aspx>.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (2017). *Código de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Aranzadi-Thomson Reuters E-Books.
- JOHN, U. (1982). *Itinerari moderni della persona giuridica*. Florencia: Quaderni Fiorentini [En línea], disponible en <http://www.centropgm.unif.it>.
- KELSEN, H. (2009). *La teoría pura del derecho*. Buenos Aires: Eudeba [En línea], disponible en <https://cvperu.typepad.com>.
- LECINERA IBARRA, A. (2014). Diferencias entre sociedad y comunidad. En M.J. Reyes López (coord.). *Comunidad de bienes*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- MAGRO SERVER, V. (2011, diciembre). ¿Se reconoce ahora a las comunidades de propietarios personalidad a raíz del Real Decreto 8/2011, de 1 de julio?. *ELDERECHO.COM*. <https://elderecho.com/se-reconoce-ahora-a-las-comunidades-de-propietarios-personalidad-juridica-a-raiz-del-real-decreto-82011-de-1-de-julio>
- (2011, febrero). ¿Tienen personalidad jurídica las Comunidades de Propietarios?. *ELDERECHO.COM*. <https://elderecho.com/tienen-personalidad-juridica-las-comunidades-de-propietarios>
- MANRESA NAVARRO, J.M. (1914). *Comentarios al Código Civil español, V. III*. Madrid: Reus [En línea], disponible en www.cervantesvirtual.com.
- MARQUÉS MOSQUERA, C. (2013). La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. *El Notario del Siglo XXI*, núm. 51 [En línea], disponible en www.elnotario.es.
- MARTÍNEZ ATIENZA, G. (2012). *La Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma de 2011: doctrina, jurisprudencia y concordancias*. Madrid: Experiencia.
- MATEO VILLA, Í. (2016). Artículo 9. En A. Domínguez Luelmo (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. Pamplona: Aranzadi-Thomson Reuters E-Book.
- MONET ANTÓN, F. (1962). Problemas de técnica notarial ante la nueva Ley de Propiedad Horizontal. En Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España (ed.). *Centenario de la Ley del Notariado, vol. I*. Madrid: Reus.
- (1972, octubre). *Acta de las sesiones de trabajo celebradas por las Comisiones de Estudio del I Simposio sobre Propiedad Horizontal. I Simposio sobre Propiedad Horizontal*. Valencia: Cámaras oficiales de la propiedad urbana.
- MONSERRAT VALERO, A. (1998). *La afección y preferencia de los créditos de las comunidades de propietarios (Art. 9.5.ª LPH)*. Madrid: Civitas.
- MONTÉS PENADÉS, VL. (1972). La propiedad horizontal como colectividad organizada. *Anuario de Derecho Civil*, núm. 3, 853-922.
- MOZOS DE LOS MOZOS, J.L. de los. (1991). Aproximación a una teoría general del patrimonio. *Revista de Derecho privado*, núm. 75, 587-609.

- ORTIZ NAVACERRADA, S. (1994). Apunte sobre la ejecución común dineraria frente a comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. *Cuadernos de Arrendamientos Urbanos y de Propiedad Horizontal*, núm. 1, 1-15.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- PÉREZ MIRALLES, J.A. (2017). Atribución de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en el régimen jurídico de la propiedad horizontal. *Actualidad Civil. Derechos reales e hipotecario*, núm. 1, 30-45.
- PÉREZ PASCUAL, E. (1974). *El derecho de propiedad horizontal. Un ensayo sobre su estructura y naturaleza jurídica*. Madrid: Marcial Pons.
- La Ley de Propiedad Horizontal. El nuevo papel del presidente, el vicepresidente, el secretario y el administrador. *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 36, 223-242.
- PÉREZ PÉREZ, E. (1986). *El consorcio real en el derecho positivo español*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- (2001). *La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral*. Barcelona: Bosch.
- (1981). *Legislación y administración del agua en España: criterios para su reforma*. Murcia: Editora Regional de Murcia.
- PÉREZ PUERTO, A. En qué medida son responsables los copropietarios de las deudas de la comunidad frente a terceros acreedores. *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, núm. 97, 47-56.
- PÉREZ UREÑA, A.A. (2010, octubre). El presidente de la comunidad de propietarios y el otorgamiento del poder a procuradores. Praxis judicial. *ELDERECHO.COM* <https://elderecho.com/el-presidente-de-la-comunidad-de-propietarios-y-el-otorgamiento-del-poder-a-procuradores-praxis-judicial>.
- POVEDA DÍAZ, J. (1982). *Los elementos procomunales en la propiedad horizontal* [Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid]. E-Prints Complutense.
- PRATS ALBENTOSA, L. (1991). *Lecciones de Propiedad Horizontal y Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- QUESADA SÁNCHEZ, A.J. (2003). *Las sociedades civiles sin personalidad jurídica en el ordenamiento español* [Tesis doctoral, Universidad de Málaga]. Disponible en <http://www.biblioteca.uma.es>.
- QUICIOS MOLINA, M.S. (2004). Artículo 156. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.). *Comentarios a la Ley Concursal: Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal*. Madrid: Tecnos.
- RAGEL SÁNCHEZ, L.F. (1993). Comunidad de propietarios formada para construir un edificio. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 32, 639-651.
- RICA ARENAL, R. de la (1945). *Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria*. Madrid: Aguilar.
- SAPENA TOMÁS, J. (1971). Naturaleza y disposición de pisos y locales proindiviso en la propiedad horizontal. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 482, 75-120.
- SAVIGNY, F.K. von. (1879). *Sistema del Derecho Romano Actual, Tomo II*. Madrid: F. Góngora y Compañía, Editores [En línea], disponible en: <https://archive.org>.

- SEOANE SMITH, E. (2019). Nuestros amigos las personas jurídicas. *Diari de Tarragona*.
- SERRANO DE NICOLÁS, Á. (2017). Comunidades de bienes: regulación positiva, situaciones dudosas y pactos convencionales. En V.M. Garrido de Palma (dir.). *Instituciones de Derecho Privado, Tomo II. Reales. Volumen I*. Pamplona: Aranzadi.
- SEVILLA CÁCERES, F. (2019). Responsabilidad del presidente de la Comunidad. *Mundo Jurídico*. <https://www.mundojuridico.info/responsabilidad-del-presidente-de-la-comunidad/>.
- SIERRA PÉREZ, I. (2016). Artículo 396. Elementos comunes de diferentes propiedades. En A. Cañizares Laso et al. (dir.). *Código Civil Comentado*. Volumen I. Pamplona: Aranzadi.
- SOTO NIETO, F. (1976). El título constitutivo de la propiedad horizontal. En Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España (ed.). *Libro Homenaje a Ramón María Roca Sastre*. Volumen II. Madrid: Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España.
- TORRES MALDONADO, M.A. (2012). ¿Derechos sin sujeto? A propósito de la herencia yacente: Análisis en torno a su administración como parte subjetiva en la relación jurídica procesal y el conflicto de legitimidades entre Curados vs. Albacea. *Derecho y cambio social*, núm. 30, 1-22.
- VÁZQUEZ BARROS, S. (2002). *La Ley de Propiedad Horizontal comentada. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril: comentario de cada artículo*. Madrid: Tecnos E-Book.
- VENTURA-TRAVERSEZ GONZÁLEZ, A. (1992). *Derecho de propiedad horizontal: pisos y locales ante la Ley 49, de 21 de julio de 1960. Antecedentes históricos, doctrina, jurisprudencia y comentarios a la legislación vigente*. Barcelona: Bosch.
- VERDA BEAMONTE, J.R. de. (2015). La comunidad de bienes. En J.R. de Verda Beamonte y A. Serra Rodríguez (coord.). *Derecho Civil III. Derechos Reales*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- ZANÓN MASDEU, L. (1964). *La propiedad de casas por pisos*. Barcelona: Ariel.
- ZURILLA CARIÑANA, M.A. (2014). Artículo 9. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Aranzadi.

NOTAS

¹ En este sentido, el preámbulo de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal recogía lo que sigue: «Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobre manera en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones».

² CASTÁN TOBEÑAS, 1987, 414: «En los últimos años una rica literatura, en la que figuran monografías y estudios brillantes procedentes de los campos científicos más diversos, ha luchado denodadamente para dar forma y sistematización definitiva a la teoría de las personas jurídicas. Pero, en gran parte, esa abrumadora bibliografía ha contribuido a oscurecer y hacer más intrincado de lo que ya en sí lo fuera el problema de la personalidad moral». En el mismo sentido, FERRARA, 1929, 1: «Acaso no habrá, en toda la doctrina del Derecho civil, asunto que reclame más la atención de los juriconsultos que el de las personas jurídicas».

³ No obstante, BRINZ negó la existencia de la personalidad jurídica al centrar su concepción y teoría en el estricto patrimonio afecto a un fin, llegando a existir patrimonios sin un propietario *apud* MOZOS DE LOS MOZOS, 1991, 592.

⁴ POVEDA DÍAZ discrepa y considera que son suficientes el «carácter corporativo, un fin propio distinto de las personas naturales que componen la persona jurídica y la existencia de unos bienes que integran el patrimonio de tal persona jurídica» en POVEDA DÍAZ, 1982, 183.

⁵ No obstante, como excepción, en nuestro derecho existen ciertas personas jurídicas en que el reconocimiento se hace *ad hoc* por el Estado al haber sido creadas tales entidades por él: ALBALADEJO GARCÍA, 1972, 171.

⁶ A mayor abundamiento sobre las diferencias: SERRANO DE NICOLÁS, 2017.

⁷ No obstante, ciertos autores consideran que entre la comunidad de bienes y la copropiedad hay una relación de género-especie: COBAS COBIELLA, 2014, 86-89.

⁸ No obstante, la solución no resulta tan clara cuando se trata de diferenciar entre personalidad jurídica y comunidad de bienes en mano común o germánica. En este tipo de copropiedad se da la situación de que cada comunero posee el conjunto patrimonial, no determinados bienes o cuotas concretas, pero, ante la imposibilidad de poder disponer de los bienes, se termina creando un patrimonio separado del de sus miembros afecto a un determinado fin común. La doctrina mayoritaria sostiene que en el caso de las comunidades en mano común los bienes son propiedad de los copropietarios y no de la comunidad, diferenciándolo así de las personas jurídicas que sí que poseen los bienes directamente. En: ALFARO ÁGUILA-REAL, 2016.

⁹ También: GRIMALDOS GARCÍA, 2013.

En contra de dicho criterio diferenciador, DE VERDA BEAMONTE sostiene que no puede ser aceptado ya que la comunidad de bienes puede constituirse voluntaria y pretendidamente. En: DE VERDA BEAMONTE, 2015, 163.

¹⁰ En el mismo sentido, STS de 13 de noviembre de 1995: «La comunidad de bienes tiene una proyección más bien estática, ya que tiende a la conservación y disfrute, aprovechando de los bienes pertenecientes a plurales titulares dominicales».

¹¹ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS afirma que en la medianería el derecho de propiedad sobre la medianería tiene carácter anejo al derecho de propiedad del bien colindante y que se trata de una comunidad especial puesto que los colindantes pueden disfrutar, con ciertas limitaciones, de los elementos comunes a ellos. En: PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, 2001, 257.

¹² Según parte de la doctrina el nombre es incorrecto: «Con el nombre sin duda equivoco y bastante poco práctico [...] [se conoce] lo que quizás con mayor exactitud se debiera conocer como “propiedad de casas por pisos”». En: DÍEZ-PICAZO PONCE

DE LEÓN, 2012, 95. En el mismo sentido, NAVARRO AZPEITIA consideraba que la denominación más correcta sería la de «parcelación cúbica» al entender que «quizás sea la denominación más exacta, porque indudablemente la división de un inmueble en pisos o apartamentos es una parcelación, y la delimitación de estos en el espacio es algo cúbico» *apud* FUENTES LOJO, 1990, 14.

¹³ En el mismo sentido, PRATS ALBENTOSA la definió como «una propiedad especial que, constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble». En: PRATS ALBENTOSA, 1991, 14.

¹⁴ BATLLE VÁZQUEZ considera que en la Edad Media ya estaba extendida en las grandes ciudades esta institución debido a que el espacio en el interior de la muralla era reducido; En: BATLLE VÁZQUEZ, 1980, 17.

¹⁵ Afirma GARCÍA GARCÍA haciendo referencia a la RDGRN de 4 de noviembre de 1925 que «Por estos motivos el artículo 8.º de la Ley Hipotecaria, inspirada en el principio «una cosa, un solo derecho de propiedad», ordena que se inscriba bajo un solo número toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezca en porciones señaladas, habitaciones o pisos a diferentes dueños». En: GARCÍA GARCÍA, 2017.

¹⁶ FUENTES LOJO resume las diversas tesis de la doctrina española: servidumbres, sociedad, universidad, derecho de superficie, cuasi contrato, acéfala, comunidad social, colectividad, comunidad, copropiedad con indivisión, mancomunidad solidaria, etc. En: FUENTES LOJO, 1990, 61-69 *passim*.

¹⁷ Dicha resolución es una *rara avis* entre las resoluciones de la DGRN y DGSJFP.

¹⁸ No obstante, critica las tesis dualistas al considerar que «cada titular tiene un derecho de propiedad único, aunque existan dentro de él dos objetos distintos: el piso o local y su participación en los elementos comunes».

¹⁹ Se han criticado las tesis monistas en tanto en cuanto en la propiedad horizontal no se dan las características de una «comunidad» como es, entre otras, la acción de división.

²⁰ Sostiene GARCÍA GARCÍA que «El argumento fundamental para negar el carácter de persona jurídica a la Comunidad de propietarios deriva de lo dispuesto en el artículo 35 del Código Civil, que exige que exista una Ley que expresamente atribuya la condición de persona jurídica a un ente». En: GARCÍA GARCÍA, 2017.

²¹ Además, de modo expreso, el artículo 544 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil —en adelante, LEC— las incluye dentro de las entidades sin personalidad jurídica.

²² Afirma la STS citada que «La LPH, en aras de una tutela judicial efectiva y de la aplicación eficiente del régimen comunitario con respecto a la propiedad singular y a la colectiva, instauró la figura del presidente a quien, a pesar de no ser la comunidad persona jurídica, le atribuye representación y defensa de intereses comunes. Al presidente, además, la jurisprudencia del Tribunal Supremo le ha extendido sus facultades a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble cuando los propietarios le autoricen».

²³ En el mismo sentido, la STS de 3 de marzo de 1995: «[E]stá investido de un mandato suficiente para defender en juicio y fuera de él los intereses complejos de toda la Comunidad, no solo en cuanto a lo que afecta a los elementos o intereses comunes, sino también de los propietarios en particular».

²⁴ Aunque la gran mayoría de la doctrina ha considerado la representación del presidente no es un mandato, sí que entienden que su representación tiene notas de este y, por lo tanto, su regulación le es, también, de aplicación. También la STS de 1 de marzo de 1984 sostuvo que «ya que el presidente de la Comunidad si bien *ad extra* es un órgano (de representación) [...], pero *ad intra* no es sino mandatario de los propietarios singulares que forman el régimen de la Propiedad Horizontal».

²⁵ En el mismo sentido, aunque con matices, MONTÉS PENADÉS entendió que tal representación podía ser legal si, exclusivamente, se entendía que el presidente representaba a todos y cada uno de los propietarios y no a la comunidad en sí. En: MONTÉS PENADÉS, 1972, 908 y sigs.

²⁶ MONTÉS PENADÉS, 1972, 914 y 915: «Podemos concluir que estamos ante un caso semejante a lo que se ha llamado «representación orgánica» y si para ello es necesario recurrir al concepto de persona jurídica, podemos indicar que una cierta capacidad, limitada ha sido atribuida por la Ley a la comunidad, al menos en la medida en que pueda definirse la capacidad como actitud para ser titular de derechos y obligaciones [...] Podemos decir que el representado es la comunidad».

²⁷ En virtud de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

²⁸ En este sentido, el artículo 7.6 LEC recoge que «Las entidades sin personalidad a que se refiere el número 5.º del apartado 1 del artículo anterior comparecerán en juicio por medio de las personas a quienes la ley, en cada caso, atribuya la representación en juicio de dichas entidades», siendo un reconocimiento claro de su capacidad para ser parte en el proceso, tanto activa como pasivamente.

²⁹ Afirma la STC de 14 de junio de 1999 que «actuar como demandantes y como demandados a través de su presidente, en virtud de la llamada «representación orgánica» que le reconoce el actual artículo 13.3. LPH [...] los que actúan a través de la figura del presidente de la Junta de Propietarios que ostenta *ex lege* la representación de dichos propietarios en asuntos que afectan a la Comunidad».

³⁰ SSTs de 20 de diciembre de 1996 o de 31 de diciembre de 1996: «El presidente actúa como representante, que la doctrina y la jurisprudencia califica de orgánico, pues ni es representante legal (aunque su designación la hace la ley), porque no suple la capacidad de nadie, ni voluntario porque la representación no se la confieren los copropietarios». En el mismo sentido, STS de 27 de marzo de 2012: «el presidente, en la representación orgánica correspondiente a lo dispuesto en dicho precepto, está facultado para litigar contra [...]».

³¹ Artículo 21: «1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 [contribuir a los gastos generales y contribuir a la dotación del fondo de reserva] deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio». En el mismo sentido, el artículo 7.2, en sede de la acción de cesación, recoge que «Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto podrá entablar contra él acción de cesación».

³² STS de 5 de noviembre de 2015: «No resulta razonable sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad [...] Es pacífica la doctrina jurisprudencial de esta Sala que declara la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta salvo que los estatutos expresamente dispongan lo contrario».

No obstante, hay jurisprudencia de ciertas Audiencias Provinciales que consideran que el presidente de la comunidad puede representarla en juicio e interponer las acciones judiciales en beneficio de esta, sin el previo acuerdo de la Junta de Propietarios salvo que la LPH disponga lo contrario o que hubiere una oposición expresa del órgano: SAP de Barcelona de 22 de julio de 2005.

³³ Afirma la STS citada que «La LPH otorga al presidente de la Comunidad la representación de la Comunidad en juicio y fuera de él, pero esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente».

³⁴ STS de 29 de abril de 1985: «Cuando el presidente emite su voluntad no lo hace en nombre propio como representante del ente comunitario, sino que se limita a sustituir la verdadera voluntad de este, [...] que se había manifestado en Junta General».

³⁵ STS de 10 de octubre de 2011: «Se declara como doctrina jurisprudencial la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales».

³⁶ El presidente de la comunidad responde de sus actuaciones *ex. artículos 1101 y 1902 del Código Civil*, pudiendo ser responsable penalmente de sus actos para con la comunidad de propietarios *ex. artículo 253 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal*. Incluso parte de la doctrina y jurisprudencia ha entendido que son aplicables los artículos 1714 y 1726 del Código Civil, aunque se encuentren dentro de la regulación del mandato.

³⁷ Asunto distinto sería que el daño derivase de la ejecución de un acuerdo de la junta, en cuyo caso sería responsable la propia comunidad. SEVILLA CÁCERES, 2019. Como recuerda la STS de 12 de diciembre de 2000, «debiendo el presidente actuar de conformidad con los acuerdos de la Junta, válidamente adoptados, de los que es mero ejecutor».

³⁸ Por todas, SAP de Zamora de 13 de septiembre de 2012 y SSTS de 24 de junio de 2016 y 5 de noviembre de 2015.

³⁹ STS de 10 de octubre de 2010: «Otra cosa distinta es que en casos de necesidad urgente pueda velar unilateralmente por intereses de la comunidad, lo cual no debe prohibirse debido a la misma urgencia y necesidad».

⁴⁰ No hay que perder de vista que las comunidades de propietarios también tienen obligaciones en otros ámbitos del Derecho como en materia fiscal tal y como recoge el Real Decreto 828/2013, de 25 de octubre, respecto del IVA o las obligaciones de declarar las operaciones con terceros.

⁴¹ «Las comunidades no pueden ser sujetos de la relación jurídica y procesal [...] ya que la comunidad de propietarios no es una persona jurídica de las admitidas en el artículo 35 del Código Civil, porque ninguna Ley les concede personalidad propia e independiente de la de cada uno de los dueños que la forma».

⁴² SSTS de 3 de marzo de 1986 y de 8 de julio de 2003.

⁴³ También, STS de 14 de mayo de 1992: «lo que no puede pretenderse de este singular régimen de propiedad es que sea una pura entelequia y aunque doctrinalmente [...] se asemeja a los actos de conjunto [...] hace imprescindible que, aunque sin personalidad jurídica, sea considerada como un ente de proyección jurídica propia».

⁴⁴ *Verbi gratia*, SAP de La Coruña de 29 de junio de 2006 sobre un contrato de obras; o, STS de 11 de noviembre de 2005 sobre una reparación de ascensores.

⁴⁵ Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

⁴⁶ Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

⁴⁷ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

⁴⁸ Real Decreto Ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

⁴⁹ Aunque referido a la Ley 8/2013 se entiende igualmente al Real Decreto Legislativo 7/2015: PÉREZ MIRALLES, 2017, 7.

⁵⁰ *Vid* FUENTES-LOJO RIUS, 2022. En el artículo, ninguno de los autores que intervienen consideran que la legislación permita entender que las comunidades tienen personalidad jurídica. No obstante, MAGRO SERVET entiende que sería conveniente dotarles de tal cualidad, frente a la postura de CARRASCO PERERA, ECHEVARRÍA SUMMERS y SALAS CARCELLER que entienden que el reconocimiento de la personalidad jurídica no tendría ningún efecto práctico.

⁵¹ Entre otras razones debido a los altos índices de morosidad que hay en las comunidades de propietarios en España: CLEMENTE MEORO, 2013, 214: «La morosidad

es el principal problema de las comunidades de propietarios. Se calcula que en 2012 el impago de cuotas y derramas en las comunidades de propietarios fue de 1.600 millones de euros; y para 2013 se estima que pueda ascender a 1.900 millones».

⁵² Es necesario poner en relación el artículo 9.1.e) con el artículo 3.b) que establece que «A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad».

⁵³ SAP Navarra de 27 de mayo de 2003: «por otra parte unánimemente se califica esta obligación como *propter rem* de modo que va ligada en cada momento a quien sea titular del piso o local». En el mismo sentido, SAP de Barcelona de 27 de junio de 2017.

⁵⁴ En el mismo sentido, GARRIDO GARCÍA, 2006, 1615: «Aunque no esté calificado expresamente como hipoteca legal tácita, el privilegio establecido a favor de la comunidad de propietarios en la LPH [art. 9.1 e) LPH] es asimilable en su estructura y efectos a una hipoteca legal tácita. El privilegio recae sobre el inmueble del copropietario que no contribuya al pago de las cuotas correspondientes a la última anualidad, y la parte vencida de la corriente que se refieran a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización».

⁵⁵ Entre otros: QUICIOS MOLINA, 2004, 1701-1702: «Otro supuesto que merece la pena tratar aquí es el de garantía de los créditos por gastos comunes en edificios en régimen de propiedad horizontal, correspondientes a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior, reconocida en el artículo 9.1.e) II LPH. Aun cuando se mantuviera la preferencia de tales créditos en el concurso, la DGRN viene exigiendo tales requisitos de oponibilidad frente a acreedores de dicha afección que la desprovveen de su carácter tácito. Eso sí, una vez constituida mediante la pertinente constancia registral (ha de anotarse la demanda o el embargo decretado en proceso contra el deudor, debiendo demandarse a los acreedores anteriormente inscritos)».

CORDERO LOBATO, 2004, 1061: «La garantía de los créditos por gastos comunes en edificios en régimen de propiedad horizontal [artículo 9.2.e) LPH] ha sido desprovista de su carácter de hipoteca legal por obra de la DGRN, quien, entre otros requisitos, ha supeditado la eficacia que esta garantía pudiera tener frente a otros acreedores a la previa constancia registral de la demanda o del embargo entablado u obtenido frente al propietario moroso; todo ello sin perjuicio de que una vez cumplido este requisito la garantía sea oponible incluso frente a los acreedores anteriormente inscritos».

⁵⁶ Esta opción deviene, actualmente, de difícil encuadre, en tanto en cuando, no hay ningún precepto que establezca que los créditos de la comunidad de propietarios en estos supuestos tengan tal condición *ex RDGRN* de 23 de junio de 2014: «en la enumeración de las hipotecas legales del artículo 168 de la Ley Hipotecaria no aparece ninguna hipoteca legal por razón de créditos preferentes de la comunidad de propietarios».

⁵⁷ Cuestión distinta es la forma en la que se articulará dicha preferencia en relación con las demás cargas y gravámenes existentes en el Registro de la Propiedad. *Vid.* CLEMENTE MEORO, 2013, 14-21 *passim*.

⁵⁸ También, SAP Barcelona de 5 de mayo de 2004: «Responsabilidad que entendemos ha de ser declarada con carácter mancomunado y limitada a la cuota de participación de cada uno de ellos [...] vienen obligados a contribuir con arreglo a su cuota de participación a las responsabilidades de la misma y su condena no puede extenderse a toda la indemnización».

⁵⁹ Entre otras, STC de 4 de julio de 2005: «En la actualidad, [...] es preciso que los propietarios sean llamados al proceso para que el acreedor pueda actuar subsidiariamente contra ellos en los términos legalmente previstos frente a las deudas contraídas por la Comunidad».

⁶⁰ Aunque se refería a la anterior regulación, es perfectamente válida su consideración: ORTIZ NAVACERRADA, 1994, 8-15.

⁶¹ En este sentido, la RDGRN de 5 de febrero de 1992 permitió tan solo el embargo del dinero y los fondos y no de los elementos comunes del edificio.

⁶² Al respecto, cabe hacer una somera mención a los elementos procomunales. La mayoría de la doctrina los ha considerado como elementos comunes —aunque ciertos sectores los consideran privativos—, por lo tanto, la posibilidad de que sean embargados será idéntica a los demás elementos comunes. No obstante, ciertos autores, aun considerándolos elementos comunes, han afirmado que pueden desafectarse sin necesidad de unanimidad cuando se den determinados requisitos. A favor de la unanimidad: POVEDA DÍAZ, 1982, 309-311. En contra: SAPENA TOMÁS, 1971, 115 y sigs.

⁶³ Aspecto que es criticado por parte de la doctrina: DÍAZ MARTÍNEZ, 2014.

⁶⁴ Complementando la antigua redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria: «Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: [...] Cuarta. La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción».

⁶⁵ Un argumento débil tal y como ha apuntado la doctrina: CABANAS TREJO, 1999, 18.

⁶⁶ 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.

⁶⁷ Esta práctica se llevó a cabo con posterioridad en la RDGRN de 6 de febrero de 2014. No obstante, la RDGRN de 25 de mayo de 2005 había negado directamente la posibilidad de que la comunidad de propietarios pueda adquirir un bien.

⁶⁸ No obstante, a esta resolución no le es aplicable la Ley 13/2015 ya que el decreto de adjudicación del juzgado es de fecha anterior. Pero, lo cierto es que aun no siendo aplicable sirvió para abrir el camino a posteriores inscripciones.

*(Trabajo recibido el 14 de junio de 2022 y aceptado
para su publicación el 17 de octubre de 2022)*