

ESTUDIOS

¿Es necesario reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios organizadas en régimen de propiedad horizontal?¹

It is necessary to recognize legal personality of the condominium?

por

MARÍA TERESA ALONSO PÉREZ

Catedrática de Derecho civil

Universidad de Zaragoza

RESUMEN: En Derecho español, ninguna norma reconoce personalidad jurídica a las comunidades de propietarios constituidas en régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, se plantea si tal reconocimiento facilitaría la gestión de este tipo de comunidades y su actuación en el tráfico jurídico. Los supuestos concretos que pueden ser problemáticos han sido regulados específicamente: la actuación de estas comunidades en procedimientos judiciales, las inscripciones de derechos reales a su favor en el Registro de la Propiedad, la celebración de contratos que guardan relación con la comunidad. Sin embargo, esta cuestión se plantea más rotundamente en relación al acceso de estas comunidades a la financiación para la realización de obras de conservación, rehabilitación y mejora de la accesibilidad de los edificios, cuestión que, junto a las anteriormente referidas, es abordada en este trabajo. Se trata, en definitiva, de argumentar y discurrir acerca de si es conveniente o necesario el reconocimiento de personalidad jurídica a favor de las comunidades de propietarios constituidas en régimen de propiedad horizontal.

ABSTRACT: *In Spanish Law, no rule recognizes legal personality to the condominium. However, it is raised whether such recognition would facilitate the management of this type of communities. The specific cases that may be problematic have been specifically regulated: the performance of these communities in judicial*

procedures, registrations in the Property Registry, the execution of contracts that are related to the community. However, this issue arises again in relation to the access of these communities to financing to carry out works of conservation, rehabilitation and improvement of the accessibility of buildings, an issue that, together with those previously referred to, is addressed in this study. In short, it is about arguing and discussing whether it is convenient or necessary to recognize legal personality to communities of owners.

PALABRAS CLAVE: Propiedad horizontal, comunidad de propietarios. Personalidad jurídica. Financiación. Consumidores. Capacidad procesal.

KEYWORDS: *Condominium. Legal entity. Financing. Consumers. Procedural capacity.*

SUMARIO: 1. PLANTEAMIENTO—2. CONJUNTO NORMATIVO DE REFERENCIA.—3. SUPUESTOS EN TORNO A LOS QUE SE PLANTEA LA NECESIDAD DE RECONOCIMIENTO DE PERSONALIDAD JURÍDICA. 3.1. ACTUACIONES PROCESALES DE LA COMUNIDAD. 3.2. PRACTICA DE ASIENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. 3.2.1. *Vinculados a las actuaciones procesales de la comunidad.* 3.2.2. *Sin vinculación a ninguna actuación procesal: dación en pago por impago de cuotas y gastos de comunidad.* 3.3. LA LEGITIMACIÓN PARA CELEBRAR CONTRATOS (Y LA CONSIDERACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO CONSUMIDORA). 3.3.1. *El reconocimiento de las comunidades de propietarios como consumidoras.* 3.4. LA RESPONSABILIDAD POR DEUDAS DE LA COMUNIDAD FRENTE A TERCEROS: ART 22 LPH. 3.5. EL FONDO DE RESERVA DE LA COMUNIDAD. 3.6. LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN, ACCESIBILIDAD Y OTRAS DE LOS EDIFICIOS Y EL ACCESO A FUENTES PARA SU FINANCIACIÓN. 3.6.1. *Planteamiento.* 3.6.2. *La regulación de las obras de conservación, reparación, rehabilitación y mejora, así como su financiación en la LPH.* 3.6.3. *La regulación de actuaciones edificatorias y en las obras de transformación urbanística en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSPRU).* 4. REFLEXIONES SOBRE LA CONVENIENCIA DE RECONOCER PERSONALIDAD JURÍDICA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.—5. CONCLUSIONES.—6. DOCUMENTACIÓN.—7. BIBLIOGRAFÍA.

1. PLANTEAMIENTO²

La posibilidad de reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios ya se valoró en la tramitación parlamentaria de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante, LPH), de modo que el debate que

se aborda en este artículo es de los que podemos denominar clásicos, pero no por ello de menor importancia o relevancia. Y es que no sólo esa renuencia inicial del legislador a efectuar tal reconocimiento se ha mantenido en el tiempo hasta el día de hoy, sino que tal circunstancia contrasta con el hecho de que hay numerosos autores que se manifiestan favorables al mencionado reconocimiento³.

Incide en el debate una significativa jurisprudencia que evidencia la trascendencia práctica de la cuestión, al igual que lo hacen una serie de interesantes resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante RDGRN) —hoy denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP)— que han debido abordar esta cuestión para solventar algún problema de articulación de relaciones jurídicas en el seno de comunidades en régimen de propiedad horizontal (en adelante PH).

El análisis de esta jurisprudencia y de las resoluciones de la DGRN/DGSJFP referidas permite precisar con respecto a qué problemas se plantea esta cuestión en la práctica: actuaciones procesales de las comunidades de propietarios, celebración de contratos relacionados con la comunidad (seguridad, conserjería, limpieza, mantenimiento de ascensores etc.), responsabilidad frente a terceros de las deudas contraídas para atender las necesidades del bien que se detenta en comunidad. Más recientemente, las modificaciones operadas en el artículo 9 de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLSRU)⁴ han llevado a plantear la conveniencia de reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios para permitirles el acceso a la financiación destinada a favorecer la rehabilitación de los edificios.

Se ha considerado que las dificultades que en la práctica se suscitan en los ámbitos mencionados podrían superarse si se reconociera personalidad jurídica a las comunidades de propietarios constituidas en régimen de propiedad horizontal. Al estudiar esta posibilidad, deben tenerse en cuenta una serie de ideas que, no por su carácter dogmático, son menos relevantes. Así, en el fondo de este planteamiento parece darse una cierta confusión entre los conceptos de sociedad y de comunidad de bienes; también debe revisarse en qué medida dicho reconocimiento de personalidad jurídica afecta al derecho de propiedad de cada comunero, lo cual aparece ligado a la cuestión de si existe un interés general superior de la comunidad y si, por éste, debe quedar relegado a un segundo plano el interés individual de cada copropietario⁵.

En este trabajo voy a analizar si efectivamente es necesario o conveniente reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios constituidas en régimen de propiedad horizontal. Adelanto mi postura inicial, que adopto como hipótesis de trabajo, sosteniendo que no es necesario ni conveniente reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios. Esta es la idea que sirve

de línea argumentativa al discurso que pretendo desarrollar. Y, precisamente, esa hipótesis es la que justifica mi trabajo en cuanto que el tratamiento doctrinal es bastante uniforme afirmando la conveniencia de que la ley reconozca personalidad jurídica a las comunidades de propietarios constituidas en régimen de PH, siendo necesario un estudio que confirme que la forma de operar del legislador, resistiéndose a dicho reconocimiento, es correcta y que debe mantenerse en el futuro, pese a las más recientes reformas legislativas en la materia en normas del ámbito administrativo.

El discurso argumentativo para llegar a las conclusiones pertinentes es el siguiente: tras exponer el conjunto normativo de referencia (2), pasaré a analizar aquellos supuestos en torno a los que se plantea si es conveniente reconocer personalidad jurídica a estas entidades (3). En este punto me centraré, primeramente, en el estudio de las actuaciones procesales y, vinculada a estas actuaciones, la posibilidad de practicar, a favor de las comunidades, asientos en el Registro de la Propiedad (3.2). Otros aspectos importantes del trabajo son el análisis de cómo se regula la celebración de contratos (3.3), la responsabilidad que puedan tener las comunidades por deudas frente a terceros (3.4) y la naturaleza y finalidad del fondo de reserva (3.5). El análisis de estas dos últimas cuestiones —responsabilidad y fondo de reserva— permite abordar el estudio de la cuestión más controvertida que es la realización de obras en el edificio y su financiación (3.6). Acabaré elaborando unas reflexiones finales sobre la oportunidad de este reconocimiento (4), para sintetizar el estudio en una serie de conclusiones que nos permitirán confirmar o no la hipótesis de partida (5).

2. CONJUNTO NORMATIVO DE REFERENCIA

De manera explícita, en Derecho español, ninguna norma reconoce personalidad jurídica a las comunidades de propietarios organizadas en régimen de propiedad horizontal⁶. La posibilidad de tal reconocimiento ya se debatió, como he dicho, en el trámite parlamentario de la LPH, pero se descartó en base a las siguientes consideraciones:

“Y en cuanto a la propuesta de atribuir personalidad jurídica a las Juntas de Propietarios, pareció un principio demasiado radical. La ley reconoce a los individuos, y no al grupo, el goce y disposición de las cosas, y que el Presidente represente al conjunto de propietarios para ejercitar los derechos o cumplir las obligaciones comunes, no es afirmar la existencia de una persona jurídica; los actos de Presidente, en la esfera de su poder, afectan a todos y cada uno de los propietarios, pero subrayamos que no hay derechos atribuidos a un organismo superior e independiente.”⁷

En efecto, ni el artículo 396 del Código civil, ni ningún precepto de la LPH reconoce abierta y taxativamente que la comunidad de propietarios en régimen de PH tenga personalidad jurídica y, en consecuencia, sea sujeto de derechos y de obligaciones.

No obstante, se intenta ver tal reconocimiento implícitamente en algunas normas, como el artículo 7.2, el 17.3.2, 21 y 22, todos ellos de la LPH. El artículo 7.2 regula la acción de cesación frente a actividades *prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas*; el artículo 17.3.2 LPH contempla el arrendamiento de elementos comunes; por su parte, el artículo 21 de la LPH alude a las posibilidades de actuación frente a la morosidad en el seno de la comunidad de propietarios y el artículo 22 se refiere a la responsabilidad por deudas de la comunidad frente a terceros.

Fuera de la LPH, se ha dado trascendencia en relación a este asunto a lo previsto en el artículo 9. 4 y 5 y artículo 10 del 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 (en adelante, TRLS)⁸, en el que se reconoce a las comunidades de propietarios como sujetos activos en actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

Pese a todos estos preceptos —a los que se irá haciendo referencia a lo largo del estudio— en los que se ha querido ver que la ley considera o regula ciertos aspectos del funcionamiento de las comunidades en PH como si se tratara de entes con personalidad jurídica, puede afirmarse que normativamente no hay reconocimiento explícito de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios organizadas en régimen de propiedad horizontal.

3. SUPUESTOS EN TORNO A LOS QUE SE PLANTEA LA NECESIDAD DE RECONOCIMIENTO DE PERSONALIDAD JURÍDICA

Para empezar a discurrir, lo más conveniente será delimitar los supuestos prácticos en torno a los que se suele plantear si efectivamente estas comunidades tienen —o deberían tener— personalidad jurídica. Son numerosos los pronunciamientos judiciales y resoluciones de la DGRN que abordan este tema, los cuales, como no puede ser de otro modo, puesto que se basan en el Derecho positivo, niegan tal posibilidad. Tras su análisis, podrá comprobarse que, si bien en muchos casos se alega en beneficio de los intereses de alguno de los litigantes que la ley reconoce personalidad jurídica a las comunidades en régimen de PH, los problemas se acaban solventando de manera adecuada sin necesidad de hacer tal

reconocimiento y afirmando expresamente y de manera rotunda que la ley no lo hace.

3.1. ACTUACIONES PROCESALES DE LA COMUNIDAD

Una de las principales dificultades que suscita la existencia de comunidades de propietarios es la de la litigación por asuntos que guardan relación con la comunidad⁹. Consciente de las incomodidades y problemas que plantea el hecho de que cada copropietario debería ser parte activa o pasiva —según el caso— del proceso, el legislador solventa la cuestión, con alcance general y de manera adecuada, mediante el artículo 13.3 LPH que atribuye al presidente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él. Dicho precepto se pronuncia en los siguientes términos:

El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

Además, pueden citarse otros preceptos que siguen esta misma directriz: el artículo 6.5 Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC) reconoce capacidad para ser parte en el proceso a las entidades sin personalidad jurídica a quien la ley otorgue esta legitimación; el art 7 Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (en adelante, LOPJ) extiende la legitimación para defender sus intereses a las *corporaciones, asociaciones y grupos que resulten afectados o que estén legalmente habilitados para su defensa y promoción*.

Con base en este conjunto de normas, puede afirmarse que el presidente puede interponer una demanda por asuntos que guarden relación con la comunidad. Ahora bien, es necesario que su actuación procesal se apoye en un acuerdo de la Junta de Propietarios que le habilite a ello¹⁰ porque la voluntad del conjunto de copropietarios se adopta en dicho órgano que gestiona y dirige la comunidad. Como norma general, el presidente no puede actuar procesalmente *motu proprio*; más bien, al contrario: las actuaciones en que represente procesalmente a la comunidad deben estar refrendadas por un acuerdo adoptado por el órgano gestor de la comunidad —la Junta de Propietarios— por la mayoría que corresponda y que le habilite para intervenir.

Tal consideración queda refrendada por la regulación de un caso concreto en el que la comunidad puede verse obligada a actuar contra algún copropietario que esté llevando a cabo actividades dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas y que está regulado en el artículo 7.2 LPH. Dicho precepto dispone que, si bien el requerimiento de paralización de dichas actividades puede efectuarlo el presidente por su propia iniciativa, para entablar las correspondien-

tes actuaciones judiciales, precisa de autorización de la Junta de Propietarios, la cual, además, debe acompañar la demanda de cesación obligatoriamente.

La regulación de este supuesto es bastante significativa en la medida en que el presidente es siempre un copropietario —art 13.2 LPH— y, en consecuencia, podría, en cuanto tal y del mismo modo que el resto de copropietarios, actuar procesalmente en beneficio de los intereses de la comunidad sin necesidad de contar con el refrendo previo de un acuerdo adoptado por el órgano gestor. Esta posibilidad de actuar por parte de los copropietarios individualmente en defensa de los intereses comunes la han reconocido los tribunales tanto si se actúa frente a sujetos ajenos a la comunidad como si se actúa frente a otros copropietarios. Este principio rige para cualquier comunidad de bienes¹¹, incluida la que se organiza en régimen de propiedad horizontal, como puede comprobarse en la STS (Sala de lo Civil) Sentencia núm. 46/1995 de 31 enero (RJ 1995\292) o en la SAP Zaragoza (Sección 4ª) Sentencia núm. 403/2004 de 30 junio (JUR 2004\203058).

También debe entenderse que el artículo 13.3 LPH legitima pasivamente al presidente cuando se interponen acciones que se dirigen contra el conjunto de copropietarios. Esta cuestión es analizada en la STC de 19 de octubre de 1989 (173/1989) (recurso de amparo nº 1326/1987)¹² en la que se afirma que una acción dirigida contra el presidente de la comunidad no supone una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva del conjunto de copropietarios recogido en el artículo 24 de la Constitución española.

Estrechamente relacionado con las posibilidades de actuación procesal de la comunidad de propietarios, se encuentra el artículo 21 LPH referido a las posibilidades de actuación de la comunidad ante los impagos de los copropietarios por gastos comunes. En este precepto se puede intentar ver implícitamente un supuesto de reconocimiento normativo de personalidad jurídica a la comunidad de propietarios. Sin embargo, la literalidad del precepto reconoce explícitamente a la “Junta de Propietarios” legitimación para adoptar medidas contra la morosidad, estableciendo que el secretario administrador profesional podrá exigir judicialmente la obligación de pago a través del proceso monitorio, siempre y cuando *así lo acordaré la junta de propietarios*. No puede derivarse de dicho precepto un reconocimiento implícito de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios sino, más bien, todo lo contrario.

Por lo dicho hasta aquí, puede advertirse que no es necesario el reconocimiento de personalidad jurídica para solventar los problemas procesales que puede suscitar la litigación de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal porque la ley ha resuelto esta dificultad permitiendo al presidente intervenir procesalmente, tanto activa como pasivamente, en su calidad de representante de la comunidad y siempre y cuando esté habilitado por la Junta de Propietarios para cada caso concreto y con la mayoría pertinente, o como

copropietario sin necesidad de habilitación y en la misma medida que puedan hacerlo el resto de comuneros¹³.

3.2. PRACTICA DE ASIENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

3.2.1. Vinculados a las actuaciones procesales de la comunidad

3.2.1.1. Anotaciones preventivas de demanda y de embargo

En el curso de los procedimientos judiciales en que las comunidades de propietarios pueden verse inmersas, en ocasiones puede requerirse la práctica a su favor de *anotaciones preventivas de demanda y de embargo*. En pura dogmática, como la comunidad de bienes no tiene reconocida personalidad jurídica, no puede ser titular de derechos y deberes y, en consecuencia, ningún asiento debería poder practicarse a su favor en el Registro de la Propiedad. Este inconveniente ha sido resuelto por el artículo 9.e) de la Ley Hipotecaria (en adelante LH) en los siguientes términos¹⁴:

También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

Este precepto ofrece un instrumento complementario a la capacidad y legitimación procesal, pero, como afirma la RDGRN de 12 de febrero de 2016, no implica que se les otorgue personalidad jurídica. Es más, puede decirse que dicho precepto precisamente confirmaría que no se les reconoce tal personalidad jurídica porque, si la tuvieran reconocida, sería superfluo y no hubiera sido necesario incorporarlo a la Ley Hipotecaria por Ley 13/2015, de 24 de junio.

3.2.1.2. Inscripción del derecho de propiedad

Yendo más lejos, cabe indicar que la necesidad de practicar asientos a favor de las comunidades de propietarios se manifiesta también en relación a la inscripción a su favor de titularidades de derechos reales, concretamente del derecho de propiedad. En este sentido, la necesidad de practicar alguna inscripción a su favor puede venir dada como consecuencia de una ejecución en el marco de un procedimiento judicial, en cuyo caso, la posibilidad de practicar una inscripción de propiedad a favor de una comunidad de propietarios está vinculada —al igual que las anotaciones preventivas de embargo y de demanda— a su posibilidad de actuación procesal. En efecto, parece lógico que, si se ha permitido anotar preventivamente una demanda o un embargo a favor de la comunidad y ésta gana el pleito, se le puedan adjudicar en propiedad los bienes inmuebles que han sido

objeto de dichos asientos y, en consecuencia, que su titularidad pueda inscribirse a su favor en el Registro de la Propiedad.

Al hilo de esta cuestión, puede citarse la RDGRN de 12 de febrero de 2016¹⁵, que trae causa del recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad a practicar la inscripción de un decreto de adjudicación de la propiedad de un inmueble a favor de una comunidad de propietarios. En esta resolución y aunque por razones de temporalidad no era de aplicación al caso el artículo 9 e) de la Ley Hipotecaria —que se incorporó por Ley 13/2015, de 24 de junio—, la DGRN entiende, desautorizando a la registradora —que denegó la práctica del asiento— que debe practicarse la inscripción argumentando que, en ocasiones anteriores, se habían permitido dichas inscripciones con carácter excepcional y transitorio, de mero puente en *favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de nuestro sistema registral, como fue el caso de inscripción de una adjudicación a favor de una comisión de acreedores de una entidad suspensa (Resolución 28 de enero de 1987) y la anotación de un convenio de ejecución de sentencia a favor de la masa de una quiebra (Resolución 30 de enero de 2003)*.

Esta doctrina de la DGRN/DGSJFP se ha completado posteriormente en el sentido de que este tipo de inscripciones, derivadas de adjudicaciones de la propiedad de un inmueble a favor de las comunidades de propietarios en régimen de PH, no sólo son factibles cuando la deuda se deriva del impago de las cuotas de comunidad por un copropietario, sino que puede darse cuando se trate de un crédito a favor de la comunidad por cualquier otro concepto. No es, por tanto, necesario que el deudor sea copropietario, siendo esencial, sin embargo, que se trate de una adjudicación judicial derivada de la reclamación de una deuda de la que es acreedora la comunidad¹⁶.

Se sigue matizando esta línea de interpretación en el sentido de que no es necesario que los bienes objeto de la adjudicación sean parte integrante del edificio cuya comunidad reclamaba el pago de la deuda en cuestión. En la RDGRN número 9721/2017, de 26 julio 2017, se analiza un caso en el que, después de haber recaído sentencia en un procedimiento ordinario, se insta la correspondiente ejecución trabándose embargo sobre determinados bienes del deudor y se adjudican a la ejecutante, que era una comunidad de propietarios en régimen de PH, tres fincas registrales, las cuales no se ubicaban en el edificio cuya comunidad instó el procedimiento. Se había efectuado anotación preventiva de embargo sobre las fincas (una finca rústica y una cuota de un local destinado a garaje), pero el registrador deniega la práctica de la inscripción de la titularidad de dichas fincas a favor de la comunidad de propietarios porque carece de personalidad jurídica y no es susceptible de ser titular de derechos. En esta Resolución de 26 de julio

de 2017, la DGRN, rectificando la decisión del registrador, consideró que, si no se permite dicha inscripción, *se estaría afirmando la existencia de una restricción a la legitimación activa de la comunidad de propietarios que no resulta de precepto alguno.*

Por lo tanto, se permite la inscripción *sin variar el hecho de que el régimen en propiedad horizontal carece de personalidad jurídica ni la afirmación de que la inscripción practicada a su favor haya de considerarse una excepción*, en palabras de la propia Resolución.

Por último, debe reseñarse que en esta RDGRN de 26 de julio de 2017, al igual que en las RRDGRN de 12 de febrero de 2016 y de 16 de enero de 2017, se reconoce la posibilidad de practicar esta inscripción sólo con carácter transitorio y de manera excepcional, es decir, la inscripción a favor de la comunidad de propietarios *debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común.*

Recapitulando lo dicho en este epígrafe, puede afirmarse que, del conjunto de las RRDGRN/RRDSJFP referidas, cabe derivar que las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal carecen de personalidad jurídica, lo que determina que no puedan ser titulares de derechos, tampoco del derecho de propiedad sobre un bien, de modo que, en principio, no podría inscribirse a su favor dicha titularidad en el Registro de la Propiedad.

Pese a esa regla general y como extensión de la posibilidad de actuación procesal que se reconoce a las comunidades de propietarios en régimen de PH, se admiten las anotaciones preventivas de demanda y embargo (artículo 9.e) LH). Excepcionalmente, también se admite la inscripción del derecho de propiedad cuando igualmente es una extensión de la legitimación procesal que la ley otorga a estas comunidades de propietarios; se entiende que negar tal posibilidad supondría una restricción de su capacidad procesal que no está amparada legalmente. La inscripción del derecho de propiedad que pueda resultar a favor de la comunidad como consecuencia de procedimientos judiciales en que ha sido parte se concibe como un estadio excepcional y transitorio hacia la situación registral definitiva que debe traducirse en la atribución por cuotas a los copropietarios o en su conversión en elemento común, según el caso.

Lo antedicho tiene pleno sentido porque, cuando a la “comunidad” se le atribuye, como consecuencia de un procedimiento judicial del que ha sido parte, la titularidad de un derecho de propiedad, el uso del término “comunidad” no hace referencia a un ente abstracto al que se le atribuye personalidad jurídica, como ocurre con las personas jurídicas. Cuando se utiliza ese término, se está aludiendo precisamente a la “comunidad” en sentido técnico-jurídico propio y nada más; se está, en definitiva, respetando su naturaleza. Esto implica que aquello que se

atribuye a la comunidad, se está otorgando a todos y cada uno de sus miembros en el porcentaje señalado en el negocio jurídico en cuestión y, en su defecto, en proporción a la cuota de participación que en la comunidad detente cada comunero. Por ello, la inscripción del derecho de propiedad a favor de la “comunidad” sólo puede ser transitoria, hasta que se complete el negocio jurídico indicando qué porcentaje del bien corresponde a cada copropietario.

3.2.2. *Sin vinculación a ninguna actuación procesal: dación en pago por impago de cuotas y gastos de comunidad*

Ahora bien, la necesidad de practicar la inscripción de la titularidad de un derecho en el Registro de la Propiedad a favor de una comunidad de propietarios se ha planteado también al margen de la posibilidad de actuación procesal que el Ordenamiento les reconoce. Concretamente, se suscita a raíz de un contrato de dación en pago por el que un copropietario salda su deuda con la comunidad transmitiéndole la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien inmueble. Este supuesto ha sido analizado, entre otras, por la RDGSJFP 9675\2021, de 27 mayo¹⁷, que confirmó la calificación del registrador denegando la inscripción del derecho de propiedad sobre el bien a favor de la comunidad de propietarios.

En esta misma línea se pronuncia la Sentencia número 291/2020, de 5 de noviembre de 2.020, de la Audiencia Provincial —Sección 2— de León, que se apoya en la doctrina de la DGRN/DGSJFP para denegar la inscripción a favor de una comunidad de propietarios de la propiedad de unas fincas que le habían sido otorgadas a través de una dación en pago *pro soluto* de deudas que la Sociedad que las transmite tenía por cuotas ordinarias, extraordinarias y gastos de comunidad impagados.

Según lo dicho, la inscripción a favor de dicha comunidad del derecho de propiedad sobre un bien inmueble derivado de un contrato no puede practicarse precisamente porque carece de personalidad jurídica. Siendo éste, por lo tanto, uno de los supuestos problemáticos, en torno al cual debe estudiarse si el Derecho vigente proporciona alguna solución adecuada; en caso de que no sea así, cabe plantear si el reconocimiento de personalidad jurídica a la comunidad sería la mejor forma de solventar tal problema.

Si se obstaculiza el que la comunidad pueda hacer constar a su favor en el Registro la propiedad de un inmueble que le ceden para saldar una serie de deudas de las que es acreedora, puede traerse a colación la reflexión contenida en la RDGRN núm. 9721/2017, de 26 julio 2017, conforme a la cual se estaría restringiendo el principio de responsabilidad patrimonial del deudor cuando el acreedor es una comunidad de propietarios. No obstante, dicha Resolución rea-

liza tal afirmación para aludir a la inscripción de un derecho de propiedad sobre un inmueble que había sido adjudicado en un procedimiento de reclamación de deuda, es decir, en un supuesto que estaba vinculado al ejercicio de la capacidad procesal que a estas comunidades reconoce el Ordenamiento (art. 13.3 LPH, art 6.5 LEC y art 7 LOPJ).

Sin embargo, aunque dicha afirmación parece plena de sentido, el principio de responsabilidad patrimonial universal no debe predicarse de la comunidad que es, en este caso, la acreedora. Dicho principio, recogido en el artículo 1911 del Código civil, debe predicarse del deudor. Evidentemente, la comunidad — acreedora— va a poder cobrar si el deudor tiene patrimonio suficiente al estar éste sometido al principio de responsabilidad patrimonial universal. El hecho de que se entienda que no puede inscribirse el derecho de propiedad sobre un inmueble que se transmite en pago de una deuda en favor de la comunidad, no supone una vulneración o restricción del principio de responsabilidad patrimonial universal porque ese derecho de propiedad corresponde a la “comunidad” en el plano sustantivo o material, al margen de los problemas que se planteen con la inscripción registral del mismo, la cual, dicho sea de paso, no tiene por qué determinar sustantivamente a quién corresponde la titularidad de un derecho.

Ahora bien, el cobro de las deudas por la comunidad debe producirse por los cauces jurídicamente previstos y adecuados. En este punto, conviene leer con detenimiento el artículo 21 LPH que regula la posibilidad de actuación de la comunidad frente a la morosidad; este artículo está pensando en que las deudas de las que la comunidad es acreedora se van a satisfacer con “cantidades”, es decir, con dinero; de ese modo, todo es más sencillo desde el punto de vista de la articulación jurídica de la relación de pago.

Pese a las referencias que la norma hace a cantidades de dinero, entiendo que nada debe impedir que las deudas se salden transmitiendo a la comunidad derechos de propiedad sobre inmuebles. Cuando la comunidad pretenda inscribir en el Registro la propiedad del inmueble que le ceden en pago, debe hacerse correctamente. Esto es: dicha titularidad debe estar distribuida entre los copropietarios en proporción a su participación en los elementos comunes. El problema es que, si en la escritura pública no aparece tal distribución, no puede procederse a su inscripción, salvo que pudiera extraerse la información de otros asientos del Registro. En cualquier caso, no parece necesario para inscribir la propiedad del inmueble en el Registro “generar” un nuevo sujeto de derechos otorgando personalidad jurídica a la comunidad. De ahí que las RRDGRN que permitían la inscripción del derecho de propiedad a favor de la comunidad lo toleren transitoriamente, esto es, hasta que la distribución en cuotas de participación en los elementos comunes se plasme en la propia escritura.

En definitiva, nada obsta a que la comunidad, a través de su presidente, pueda adquirir por contrato un inmueble que pase a pertenecer a la comunidad. Pero esto no significa que ésta sea sujeto de derechos y obligaciones, sino que lo que ocurre es que la propiedad del inmueble cedido pertenece a la “comunidad”, es decir, la titularidad sobre el bien está distribuida por cuotas entre los copropietarios y si, en la escritura pública en que se procede a la cesión, no se hace constar esta distribución por cuotas, no puede inscribirse, salvo que, como digo, pueda completarse la información derivándola de otros asientos del registro como es la inmatriculación de la finca en régimen de propiedad horizontal.

Esta solución que se sugiere entiendo que no es complicada si el inmueble que se cede a la comunidad forma parte del edificio en régimen de propiedad horizontal, en cuyo caso se puede inscribir, sin necesidad de ninguna otra operación o negocio jurídico, como elemento común de la finca, debiendo aparecer en la escritura pública la conversión de elemento privativo en elemento común.

Cuando el inmueble cuya propiedad se transmite a la copropiedad no está integrado en el edificio, el supuesto plantea mayor dificultad. La inscripción de dicho inmueble debe efectuarse como una nueva comunidad de la que forman parte los copropietarios del edificio en torno al que se generó la deuda. Y esto plantea el problema de que, cuando la comunidad quiera enajenar el inmueble adquirido para incorporar su valor económico al fondo de reserva, puede haber algún comunero disidente que dé al traste con la operación. Por ello sería conveniente que, en la escritura pública del contrato a través del cual la comunidad adquiere el inmueble, se haga constar, la distribución en cuotas para que pueda procederse a su inscripción sin dificultad. Por otro lado, sería conveniente que, en el mismo acuerdo de la Junta de Propietarios en que se contiene la autorización para que el presidente firme el contrato, constara, además de la distribución en cuotas ya mencionada, el acuerdo que habilite al presidente a vender el inmueble, de manera que la enajenación se pueda efectuar e ingresar la cantidad obtenida en el fondo de reserva de la comunidad. Esta autorización anticipada de la venta y la decisión sobre la incorporación del activo líquido en el fondo de reserva evitaría votos disidentes a la operación una vez iniciada.

Por ello, considero que tampoco para la adquisición por dación en pago de inmuebles a favor de la comunidad es necesario atribuirles personalidad jurídica. Para superar lo que puede verse como una dificultad de la gestión de la comunidad de propietarios, el Ordenamiento ofrece la posibilidad de superar tal dificultad: en el acuerdo de la Junta de Propietarios que autoriza la operación, debe reflejarse la distribución en cuotas del inmueble que, después, aparecerá en la escritura pública en que se documente el contrato de adquisición del inmueble por la comunidad; de este modo no hay obstáculo a la inscripción registral a favor de la comunidad. Además, en dicho acuerdo de la Junta de propietarios debería

autorizarse, en su caso, la venta del inmueble por parte del presidente y el ingreso del montante obtenido en el fondo de reserva de la comunidad.

3.3. LA LEGITIMACIÓN PARA CELEBRAR CONTRATOS (Y LA CONSIDERACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO CONSUMIDORA)

Otra cuestión en torno a la que suele plantearse la necesidad de reconocer personalidad jurídica a la comunidad de propietarios en régimen de PH es la relativa a la celebración de contratos que guarden relación con los intereses de la comunidad. Y es que la gestión de la comunidad requiere que constantemente se estén celebrando contratos que afectan a los intereses comunes, como contratos de mantenimiento de ascensores, de limpieza, de conserjería, de vigilancia, entre otros. La cuestión que debe analizarse es si su concertación, ejecución y extinción sería más ágil o plantearía menos problemas jurídicos si se reconociera personalidad jurídica a la comunidad de propietarios.

En base a la normativa vigente, los contratos que se conciertan para atender las necesidades de la comunidad de propietarios no los celebra ésta en sentido estricto porque no tiene capacidad jurídica y no puede ser sujeto de derechos ni de obligaciones; lo que ocurre jurídicamente hablando es que, cuando se contrata, por ejemplo, un servicio de limpieza, lo conciertan todos y cada uno de los copropietarios, representados por su presidente que dispone de la habilitación para celebrar ese contrato como consecuencia del acuerdo correspondiente adoptado por la Junta de Propietarios. Para no entorpecer la gestión de la comunidad no es necesario que todos los copropietarios consientan unánimemente cada decisión relativa a un contrato que debe concertarse, sino que la LPH establece diferentes mayorías, más o menos exigentes en función de la trascendencia de la materia sobre la que verse el contrato, de modo que, cuando un acuerdo es adoptado válidamente, obliga a todos los copropietarios en la medida en que establezca la ley.

Este régimen protege los intereses de los copropietarios de cada uno de los lotes de copropiedad cuando se celebra un contrato que afecta a la comunidad. Si en el curso de la ejecución del contrato hay algún inconveniente u obstáculo, debe ser también la Junta de Propietarios la que adopte los acuerdos que permitirán al presidente llevar a cabo las actuaciones pertinentes, incluida la extinción del contrato si es que dichas eventualidades no están ya previstas en el primer acuerdo.

Si analizamos el artículo 17 de la LPH donde se regulan las mayorías por las que deben adoptarse los distintos acuerdos sobre asuntos que competen a la comunidad, puede apreciarse que todos van a desembocar en la concertación de contratos. De este modo y según el párrafo 1, para la instalación de infraes-

estructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, será necesario realizar los contratos que permitan la instalación y, obviamente, el acuerdo al que se refiere el art 17.1 LPH es la habilitación para su celebración por el presidente en los términos en que se le autorice (puede marcarse un presupuesto, o la necesidad de solicitar unos cuantos presupuestos y otorgarlo al más barato etc., o puede marcarse un plazo para la realización de la instalación, entre otros condicionantes).

Lo mismo cabe afirmar en relación al supuesto recogido en el apartado 2 del artículo 17, referido a la realización de obras para supresión de barreras arquitectónicas, la instalación de ascensor o la realización de obras de eficiencia energética. En el párrafo 3 se alude al establecimiento o supresión de servicios de interés general de la comunidad (portería, vigilancia).

De especial interés en este sentido es la posibilidad de celebrar contratos de arrendamiento de partes del edificio que quepa calificar de elementos comunes (art 17.3.2 LPH) para el que se requiere *el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación*.

Entiendo, por lo dicho, que la posibilidad de celebrar contratos relativos a la comunidad de propietarios no requiere que se le reconozca personalidad jurídica porque, sin tenerla reconocida, dichos contratos se celebran ordinariamente. Ese reconocimiento no implicaría un gran cambio en la operatividad de la comunidad porque, en tal caso, habría que ver cómo se conformaba la voluntad de la comunidad en orden a la celebración del contrato, siendo necesarios también los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios para que los contratos se pudieran concertar válidamente; aunque se reconociera personalidad jurídica a la comunidad, su presidente no tendría capacidad de decisión, sino que la voluntad de la comunidad debería conformarse en el órgano correspondiente que habilitaría al presidente. Es cierto que podría generarse un órgano gestor más reducido que la Junta de Propietarios y las decisiones serían tomadas por un número menor de copropietarios, pero, como explicaré más adelante, tal posibilidad reduce la capacidad de decisión de cada copropietario limitando así el conjunto de facultades que integran el contenido del derecho de propiedad sobre cada lote.

Teniendo en cuenta el *statu quo* normativo actual, la celebración de cualquier contrato que tome en consideración los intereses de la comunidad requiere un acuerdo favorable de la Junta de Propietarios por la mayoría correspondiente.

Y entiendo que nada aporta a la gestión, operatividad e intereses de la comunidad o de sus copropietarios el reconocimiento de personalidad jurídica. Idea que desarrollaré más adelante (cfr. epígrafe 4).

3.3.1. El reconocimiento de las comunidades de propietarios como consumidores

Otra de las cuestiones problemáticas que se ha relacionado con la falta de personalidad jurídica de estas comunidades es que ha dificultado la catalogación de los contratos que celebran para atender sus necesidades como contratos de consumo¹⁸, lo que supondría un inconveniente para que las mismas se prevalieran de los derechos que el Ordenamiento jurídico reconoce a los consumidores, siendo que, en realidad, sus integrantes normalmente usan sus lotes de copropiedad como viviendas y, por tanto, en un ámbito ajeno a su actividad profesional, comercial o empresarial. Sin embargo, no parece que el que las comunidades de propietarios puedan acogerse a los derechos tuitivos de los consumidores dependa en modo alguno de que se les otorgue personalidad jurídica.

Menos aun cuando la ley actualmente les reconoce la cualidad de consumidores. Concretamente, la Ley 3/2014, de 27 de marzo¹⁹, modifica el Real Decreto legislativo 1/2007 (en adelante, TRLGDCU) introduciendo un segundo precepto en el artículo 3 TRLGDCU conforme al cual:

Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.

Se incluyen, por tanto, los contratos que celebran las comunidades de propietarios dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto legislativo 1/2007 y empiezan a ser consideradas en el tráfico como consumidores tal y como confirma la STS de 13 de abril de 2021²⁰. Pero conviene señalar que, antes de dicha modificación normativa, ya existía una línea de doctrina del Tribunal Supremo que consideraba a estas comunidades como consumidores a algunos efectos y pueden citarse sentencias que aplicaban la regulación de las cláusulas abusivas a contratos de mantenimiento de ascensores de comunidades de propietarios, como la cláusula que fija una duración excesiva de estos contratos (STS número 469/2019, de 17 septiembre), o las que establecían una pena convencional para el ejercicio unilateral de desistimiento del contrato de servicios (STS número 152/2014, de 11 de marzo).

Es muy relevante también en este orden de cosas la STJUE de 2 de abril de 2020, asunto C-329/19 (Condominio di Milano) en la que se reconoce la posibilidad de aplicar la Directiva 93/13 sobre cláusulas abusivas a sectores no incluidos en su ámbito de aplicación siempre y cuando tal interpretación por parte de los órganos jurisdiccionales nacionales garantice un nivel de protección más elevado a los consumidores y no contravenga las disposiciones de los Tratados. En particular, dicha sentencia resolvió una cuestión prejudicial planteada en un litigio en el que se pretendía la aplicación de la mencionada Directiva a una comunidad de propietarios.

Como puede comprobarse, la aplicación de las normas tuitivas de los consumidores a las comunidades de propietarios ha sido resuelta por el legislador si bien, antes de dicha reforma, los Tribunales ya habían aplicado normas sobre cláusulas abusivas a los contratos de servicios celebrados para atender las necesidades de las comunidades.

Ninguna de las sentencias referidas establece conexión alguna entre la aplicabilidad de las normas sobre consumidores a las comunidades en régimen de propiedad horizontal y la necesidad de reconocerles personalidad jurídica, de modo que tal reconocimiento no es menester para protegerlas como consumidores.

3.4. LA RESPONSABILIDAD POR DEUDAS DE LA COMUNIDAD FRENTE A TERCEROS: ART 22 LPH

El artículo 22 de la LPH regula cómo debe afrontarse el pago a terceros de las deudas generadas por la comunidad en los siguientes términos:

1. 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.

2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda.

Se podría entender que este régimen de responsabilidad supone un reconocimiento de la comunidad como un sujeto de derechos y obligaciones porque el precepto dice literalmente que ésta responde con todos los fondos y créditos a su favor, lo que en principio parecería dar por sentado que la misma es titular de un patrimonio separado, el cual podría asumir deudas; de existir tal patrimonio podría decirse que la comunidad, efectivamente, está operando como si tuviera personalidad jurídica. Sin embargo, una cosa es que la comunidad esté regulada jurídicamente de modo que su funcionamiento se asimile al de un sujeto con personalidad jurídica y otra cosa es que la tenga.

Si se analiza este precepto conjuntamente con el artículo 9.1.f) donde se regula el *fondo de reserva*, se percibe claramente cómo el legislador ha conseguido superar una de las principales dificultades de gestión y actuación jurídica que pueden darse en el seno de una Propiedad Horizontal, como es la de la responsabilidad por deudas frente a terceros, sin atribuirle personalidad jurídica. En efec-

to, normalmente el reconocimiento de capacidad jurídica a un ente que no sea persona física se justifica en atención a su posible responsabilidad frente a una serie de deudas y a la necesidad de disponer de un patrimonio separado del de las personas físicas que lo integran para atender dichas obligaciones. En este caso, cuando el precepto alude a que las deudas de la comunidad frente a terceros se atenderán con todos los fondos y créditos a su favor, está haciendo referencia al *fondo de reserva* que aparece regulado en el artículo 9.1.f) LPH y que se asimila a un patrimonio, aunque no separado de la comunidad, sino integrado en ella.

3.5. EL FONDO DE RESERVA DE LA COMUNIDAD

El fondo de reserva está regulado en el artículo 9.1.f) LPH que establece la obligación para cada copropietario de ayudar a conformarlo en proporción a su cuota de participación en los elementos comunes. Como digo, este precepto, junto al régimen de responsabilidad establecido en el artículo 22 LPH, se alega a favor del reconocimiento de personalidad jurídica a las comunidades en régimen de PH.

El precepto, en este punto, mantiene la misma redacción desde que se incorporó a la LPH a través del artículo 5 de la Ley 8/1999, de 6 de abril y hasta la actualidad: *El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad*. Esta mención a la titularidad de la comunidad no implica un reconocimiento de la misma como sujeto de derechos, sino que, precisamente, se está constatando la realidad jurídica de la propia comunidad de bienes: el que la titularidad del fondo corresponda a la “comunidad” no significa que la misma tenga personalidad jurídica y constituya un ente abstracto distinto de los miembros que la conforman, sino que el uso de ese término expresa que cada copropietario es titular de dicho fondo de manera proporcional a su cuota de participación en los elementos comunes. ¿De qué otro modo va a referirse la ley a la realidad que es la comunidad de bienes, sino aludiendo explícitamente a la “comunidad”? Se trata de fondos detentados en comunidad, al igual que el edificio, pero esto no implica reconocimiento de personalidad jurídica. Del mismo modo que cuando se regula responsabilidad de la comunidad de gananciales se imputan deudas a la “sociedad de gananciales” —vid. art 1362 Ccivil— y no se plantea, aun existiendo un patrimonio separado, que la misma tenga personalidad jurídica.

Y dicho fondo de reserva puede servir para hacer frente a las deudas generadas en la comunidad sin que su existencia implique que se le atribuya personalidad jurídica.

Puede apreciarse claramente, por lo expuesto, cómo el legislador ha regulado el funcionamiento de la responsabilidad por deudas frente a terceros como si la PH fuera un ente con personalidad jurídica, pero sin atribuírsela.

3.6. LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN, ACCESIBILIDAD Y OTRAS DE LOS EDIFICIOS Y AL ACCESO A FUENTES PARA SU FINANCIACIÓN

3.6.1. Planteamiento

Al margen de la LPH y en orden al reconocimiento de personalidad jurídica a este tipo de comunidades, se ha dado trascendencia a lo previsto en el artículo 9. 4 y 5 del 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 (en adelante, TRLSRU)²¹. En dicho precepto se reconoce a las comunidades de propietarios como sujetos activos en actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias, reconociéndoles capacidad para actuar en el mercado inmobiliario con el objetivo de conservar, rehabilitar y mejorar los edificios. Se les reconoce, por tanto, la posibilidad de realizar cualquier actuación en este sentido, mencionando expresamente las crediticias, es decir, la posibilidad de obtener financiación para este tipo de actuaciones, que abiertamente se contempla en la letra h) de dicho artículo 9.5 TRLS, introducida por la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El precepto alude expresamente a que todos los sujetos mencionados en el artículo 9.4 podrán realizar las actuaciones que se mencionan, *de acuerdo con su naturaleza*, lo que implica que la ley, en principio, no pretende alterar en modo alguno la estructura jurídica de ninguna de las entidades mencionadas, tampoco la de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, puede constatarse que el artículo 9. 1. b) les permite constituirse en asociaciones administrativas, a las que el artículo 10 otorga personalidad jurídica propia.

Esta regulación contenida en el TRLSRU 2015 lleva a plantear si, efectivamente, para las operaciones de rehabilitación, conservación, mejora, accesibilidad de los edificios y el acceso a la financiación para su realización, es conveniente o necesario reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios constituidas en régimen de PH²². Para efectuar este análisis y llegar a conclusiones más o menos fundadas, primero expondré como la LPH regula las obras necesarias para la conservación, mejora, rehabilitación y accesibilidad del edificio, para pasar después a abordar el estudio de la regulación del TRLSRU y precisar en qué medida esta normativa permite a las comunidades de propietarios constituir asociaciones administrativas con personalidad jurídica propia y participar en “actuaciones de transformación urbanística y edificatorias”²³.

3.6.2. La regulación de las obras de conservación, reparación, rehabilitación y mejora, así como su financiación en la LPH

El artículo 9.5 TRLS introducido por Ley 10/2022, de 14 de junio, no supone la primera ocasión en la que el legislador se preocupa de atender el problema de la necesaria reparación, rehabilitación y mejora de los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, sino que la propia LPH organiza un conjunto de normas reguladoras de dichas obras, en el que la pieza central viene a ser el fondo de reserva al que ya he hecho referencia en el epígrafe anterior.

El fondo de reserva se introduce en la LPH, a través del artículo 5 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y cabe decir que es una de las partes del precepto que ha sido sometida a mayores modificaciones. Aunque ya lo haya mencionado en el epígrafe anterior, quiero insistir en que la idea de que la titularidad del fondo corresponde a la comunidad aparece reflejada en una de las frases del precepto que ha permanecido inalterable pese a sus numerosas reformas:

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad.

Se confirma, por tanto, que, efectivamente, cada copropietario es titular del mismo en proporción a su cuota de participación en los elementos comunes.

Dejando al margen esta cuestión de la titularidad, me centro ahora en la finalidad para la que la ley arbitra este fondo de reserva. En este punto se aprecian sucesivas alteraciones en la redacción del precepto que sistematizo en el cuadro siguiente:

Ley 8/1999	Conservación y mejora
Ley 8/2013	Conservación, mejora, rehabilitación
Real Decreto-ley 21/2018	Conservación, reparación, obras de accesibilidad
Resolución de 22 de enero de 2019 (Anula RD-ley 21/2018)	Conservación, mejora, rehabilitación
Real Decreto-ley 7/2019	Conservación, reparación, rehabilitación, obras de accesibilidad
Ley 10/2022	Conservación, reparación, rehabilitación, accesibilidad del artículo 10.1 b) LPH y accesibilidad y eficiencia energética de art 17.2 LPH.

Dicho fondo se prevé, como se deduce del actual tenor del artículo 9.1.f LPH, *para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley*. Así mismo se contempla que, con cargo *al fondo de reserva, la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales*²⁴.

Así pues, el fondo de reserva se va generando en el seno de la comunidad de propietarios precisamente para atender la necesidad de realizar obras de conservación, reparación, rehabilitación y accesibilidad; además, se entiende que dicho fondo sólo puede emplearse para los fines mencionados en la ley y no para sufragar otro tipo de gastos²⁵.

De modo que la LPH no sólo contempla la necesidad de realizar este tipo de obras, sino que, además, organiza su financiación a través del fondo de reserva que van constituyendo los copropietarios con sus respectivas cuotas de contribución a los gastos generales del inmueble (artículo 9.1.e LPH). Este fondo de reserva actualmente debe ascender a un mínimo del 10% del presupuesto del año anterior, si bien nada impide que su cuantía sea más elevada.

La comunidad puede, además de recurrir al fondo de reserva, solicitar un préstamo para financiar algunas de estas obras, como aparece reflejado en el artículo 17.2 LPH, en cuyo caso la decisión deberá acordarse en la Junta de Propietarios por la mayoría correspondiente. Puede considerarse que el acuerdo para concertar un préstamo deberá aprobarse por la misma mayoría que deben aprobarse las obras a financiar. La formación de la voluntad de la comunidad de propietarios en orden a la solicitud de un préstamo que financie la realización de las obras no supone, por tanto, un inconveniente insalvable pues se debe adoptar por la misma mayoría que las obras a efectuar.

Por lo expuesto parece claro que la LPH regula la realización de estas obras y su financiación a través del fondo de reserva, siendo viable también la concertación de un préstamo con una entidad bancaria sin necesidad de reconocer personalidad jurídica a la comunidad constituida en régimen de PH.

Debe llamarse la atención sobre el hecho de que la regulación de la PH articula un sistema de financiación de las obras apoyado en la contribución económica de los copropietarios. Esta ley no atiende específicamente la necesidad de búsqueda de financiación externa; podría decirse que no la fomenta, aunque no la impide porque expresamente menciona esta posibilidad en el artículo 17.2 al regular las actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética.

Todas estas posibilidades expuestas se derivan de la LPH sin reconocer personalidad jurídica a las comunidades constituidas en régimen de PH.

3.6.3. La regulación de actuaciones edificatorias y en las obras de transformación urbanística en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU)

La perspectiva desde la que el TRLSRU regula cuestiones que guardan o pueden guardar relación con las obras a las que hemos aludido en el epígrafe precedente es diferente a la de la LPH. En este sentido, se atiende a que el reconocimiento de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios podría favorecer las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias; también se toma en consideración que tal reconocimiento podría suponer un incentivo al flujo de crédito a las mismas, lo que les permitiría abordar más frecuentemente este tipo de operaciones. Y, precisamente se regula en esta línea como explico a continuación.

El artículo 9.4 del TRLSRU reconoce la posibilidad de que las comunidades de propietarios participen activamente en la ejecución de actuaciones sobre el medio urbano, para pasar a contemplar, en el párrafo 5, qué actuaciones concretas pueden desarrollar. Se les reconoce expresamente (letra a) la posibilidad —aunque lo configuran como deber— de conservar, rehabilitar, mejorar los edificios; así mismo (letra a) se hace referencia a su posible participación en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En la letra b) se les permite convertirse en asociaciones administrativas para participar en concursos públicos en orden a la ejecución de obras como fiduciarias con plena disposición sobre los elementos comunes y las fincas pertenecientes a los miembros de aquellas sin más limitaciones que sus estatutos. Pueden asumir la gestión de las obras (letra c). Llama la atención que, en la letra d), se hace referencia a la constitución de un fondo de conservación y rehabilitación, sin aludir a que dicho fondo ya existe obligatoriamente en cada PH y que es el fondo de reserva. Se les otorga también posibilidad para alterar las escrituras públicas de constitución de la PH, con poder dispositivo sobre elementos comunes y privativos para adecuarlas a la rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas. Pueden ser beneficiarias de la expropiación de pisos y locales para la instalación de servicios comunes que haya podido prever la Administración. Por último, podrán *solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios y las actuaciones reguladas por esta ley.*

En este precepto se está convirtiendo a las comunidades en régimen de PH en posibles actores de ciertas actuaciones urbanísticas, lo que tiene sentido porque aquellas pueden resultar afectadas por estas y lo que se intenta es arbitrar un

sistema que favorezca dichas intervenciones. A tal efecto, este precepto permite a las comunidades de propietarios acometer este tipo de obras, enumerando el elenco de actuaciones mencionadas que pueden ser necesarias. Y, una vez más, los preceptos de orden administrativo se adoptan de espaldas a la regulación jurídico-privada de estas comunidades, entrando en dicha regulación como un elefante en una cacharrería —si se me permite la expresión—. Muestra de lo que digo es la alusión a la creación de un fondo de conservación y rehabilitación que no es otra cosa que el fondo de reserva del artículo 9.1 f) de la LPH y también la posibilidad de disponer de elementos comunes o privativos del inmueble por parte de la asociación administrativa, lo que habría que ver si es efectivamente posible desde el punto de vista jurídico.

Esta normativa toma en consideración la idea de que la atribución de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios favorecería este tipo de operaciones inmobiliarias. Y, apuntando en esa dirección, el artículo 9.5. b) del TRLSRU, reconoce que las comunidades de propietarios, podrán:

Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

Estas asociaciones administrativas se regulan en el artículo 10 de ese mismo cuerpo legal, conforme a cuyo párrafo primero, *tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa*²⁶.

Obsérvese que no se reconoce personalidad jurídica a las comunidades de propietarios, sino que se les permite generar una asociación administrativa que ni sustituye a la comunidad ni la suplanta. Dicha asociación permitiría, en el seno de la comunidad, operar una serie de actuaciones de carácter urbanístico al parecer con mayor fluidez que si se acometieran como comunidad de propietarios. Se les reconoce incluso facultad dispositiva sobre elementos comunes y privativos del inmueble, lo que dudo, como ya he dicho, que sea posible.

Pero, como se explica a continuación, el intento de otorgar personalidad jurídica a las comunidades para favorecer este tipo de operaciones inmobiliarias es un intento frustrado por dos razones que desarrollo a continuación. La primera es que la mayoría por la que deben adoptarse los acuerdos en el seno de esas asociaciones no sufre ninguna alteración, de modo que la formación de la voluntad encaminada a la realización de dichas obras debe seguir lo previsto en la LPH. Por otro lado, la atribución de personalidad jurídica no supone un cambio de las circunstancias que dificultan el acceso al crédito de este tipo de entidades.

3.6.3.1. Las mayorías por las que deben adoptarse los acuerdos en las asociaciones administrativas

El hecho de que las comunidades de propietarios puedan configurarse en asociaciones administrativas a efectos de operaciones edificatorias y urbanísticas no supondrá una ventaja sobre la regulación de la LPH —que no les reconoce personalidad jurídica— si la adopción de acuerdos a través de las mismas no es menos rigurosa, en lo atinente a la formación de mayorías, que en el seno de la comunidad de propietarios. Es decir, si la formación de la voluntad de las asociaciones requiere mayorías similares a las que deben adoptarse en el seno de la comunidad de propietarios, la atribución de personalidad jurídica carece de fundamento.

En este sentido, el párrafo segundo del artículo 10 TRLSRU establece que: *Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos.*

El objetivo, por tanto, parece facilitar la adopción de acuerdos que favorezcan actuaciones urbanísticas y edificatorias cuando se ven implicados edificios en régimen de PH. Sin embargo, no se consigue arbitrar una vía satisfactoria porque, expresamente, el propio artículo 10 excepciona la mayoría que establece (*mayoría simple de cuotas de participación*) cuando otra norma disponga otro *quorum*. Hay que entender referida la excepción a las normas que regulan las mayorías por las que deben adoptarse los acuerdos en el seno de la PH, concretamente al artículo 17 de la misma, que establece mayorías más cualificadas en algunos casos que la reflejada en el artículo 10 TRLSRU²⁷. De modo que lo que se ha pretendido que salga por la puerta, ha entrado por la ventana.

3.6.3.2. Dificultades para el acceso a la financiación por parte de las comunidades de propietarios

Por otro lado, el reconocimiento de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios tampoco es la panacea para conseguir que el crédito fluya hacia ellas porque no cambia las circunstancias que dificultan su acceso al mismo²⁸.

El acceso a la financiación externa por parte de este tipo de comunidades se ve obstaculizado, más bien, por el funcionamiento del mercado crediticio, más concretamente se puede deber a la *dudosa seguridad de cobro por parte de la entidad prestamista* debido a la regulación de la responsabilidad por deudas de la comunidad contemplada en el artículo 22 LPH, así como al hecho de que este tipo de comunidades no dispongan normalmente de un patrimonio inmobiliario con el que garantizar la devolución de los préstamos mediante la constitución de una hipoteca²⁹. Podría ofrecerse en garantía un elemento común del inmueble

que, en caso de ejecución, requeriría la desafección y su configuración como elemento privativo cuya titularidad correspondería al adjudicatario, pero la mayoría de comunidades de este tipo no disponen de elementos que permitan tal alteración de la estructura jurídica del edificio en tal sentido.

Además, si es necesario recurrir a financiación externa es porque el fondo de reserva no es lo suficientemente amplio para hacer frente al coste de las obras y, además, los copropietarios tienen dificultades para incrementar su cuantía.

Junto a la *dificultad de ofrecer garantías*, se encuentra el inconveniente que supone el *régimen de responsabilidad por deudas de la comunidad del artículo 22 LPH*, el cual va a ser considerado por el potencial prestamista para valorar los riesgos que conlleva financiar la operación constructiva a realizar en el edificio. Dicho régimen también es un elemento disuasorio para el potencial prestamista. Según el artículo 22 LPH, el prestamista puede dirigirse contra los fondos y créditos en comunidad, y, en caso de ser insuficientes y con carácter subsidiario, puede dirigirse contra cada copropietario obligado a contribuir, lo cual enfrenta al prestamista, en caso de impago, ante un proceso complejo y de incierto resultado, porque los lotes de copropiedad pueden estar ya gravados con hipotecas que garantizan otras deudas de su propietario, además de que no todos los copropietarios van a tener el mismo nivel de solvencia. ¿Debería hacerse el análisis de solvencia previsto en el artículo 11 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario sobre cada uno de los copropietarios?

En definitiva, una operación de este tipo enfrenta a la entidad prestamista a una pluralidad de deudores con diferente nivel de solvencia, lo que dificulta el cálculo del riesgo de la operación para el prestamista.

Este tipo de inconvenientes que se han puesto de relieve no se sortean otorgando personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en régimen de PH.

4. REFLEXIONES SOBRE LA CONVENIENCIA DE RECONOCER PERSONALIDAD JURÍDICA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Llegados a este punto y tras la argumentación efectuada puede valorarse si es necesario o conveniente reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios constituidas en régimen de propiedad horizontal.

Empezaré diciendo que el reconocimiento de dicha personalidad jurídica guardaría relación con tres aspectos de la dinámica y operatividad de estas comunidades: formación de su voluntad, generación de un patrimonio separado y, finalmente, el acceso a la financiación externa.

En cuanto al primer punto, el otorgamiento de personalidad jurídica iría vinculado a la idea de hacer más fluida la toma de decisiones dentro de este tipo de co-

munidades, de manera que el reconocimiento de personalidad jurídica podría llevar aparejada la creación de un órgano de decisión distinto a la Junta de Propietarios, más reducido y en el que no tuvieran facultad de intervención todos y cada uno de los copropietarios y en el que, acaso, se pretendiera dar entrada a sujetos ajenos a la copropiedad pero relacionados profesionalmente con ella —Administradores de Fincas—. A mi modo de ver esta posibilidad, que se abriría al reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios, supone un riesgo de reducción de las facultades del contenido del derecho de propiedad que sobre cada lote —elemento privativo y cuota en elementos comunes— detenta cada copropietario, ya que podría ocurrir que su participación tuviera menos peso —o ninguno— en el órgano de toma de decisiones, si el reconocimiento de personalidad fuera paralelo a la creación de un órgano más reducido de gestión de la comunidad.

En la base de esta reflexión se encuentra la necesidad de distinguir claramente entre comunidad y sociedad, además de la idea de que de la regulación se desprende que en el seno de esta copropiedad no hay prioridad del interés general de la comunidad sobre el particular de cada condueño. Más bien al contrario, los elementos comunes y la comunidad en general se encuentran en función y al servicio de la titularidad de cada copropietario. Si debe priorizarse algún interés es precisamente el de cada copropietario, más aún cuando el elemento privativo se usa como vivienda.

En cuanto al segundo punto, referido a la oportunidad que representaría el reconocimiento de personalidad jurídica para que las comunidades fueran generando un patrimonio separado, supone obviar que existe el fondo de reserva que los copropietarios pueden *nutrir* con las aportaciones que estimen pertinente y que puede alcanzar la cuantía que consideren adecuada. Tal pensamiento, a mi modo de ver, está inspirado en la visión de las comunidades de propietarios como potenciales operadores económicos en el mercado, capaces de generar patrimonios importantes, lo cual presenta ciertos riesgos y obvia la realidad de que la institución de la PH está pensada para permitir vivir en los elementos privativos a los copropietarios y no está pensando en generar entes que inviertan y sean capaces de generar patrimonios importantes, lo que supondría alterar el objetivo y la finalidad de la institución y de su regulación.

El tercer aspecto es el acceso al crédito por parte de estas entidades y es el que recientemente ha vuelto a sacar a la palestra el debate acerca de la conveniencia de reconocer personalidad jurídica a las comunidades constituidas en propiedad horizontal. Para valorarlo, debe tenerse en cuenta que, si es problemático el acceso al crédito de dichas comunidades para financiar la mejora, rehabilitación o reparación de los edificios, no se debe a que no tengan reconocida personalidad jurídica sino a que les resulta muy difícil ofrecer garantías del cumplimiento de las obligaciones que se asumen con tal financiación, sumado al régimen de res-

ponsabilidad de la comunidad por deudas asumidas frente a terceros. Esos son los verdaderos problemas de las comunidades para acceder a la financiación y no los va a solventar el reconocimiento de personalidad jurídica. Amén de que, en el régimen jurídico aplicable a la propiedad horizontal, se encuentra regulado el fondo de reserva que puede incrementarse con aportaciones de los copropietarios y que sirve a estos fines.

Es cierto que el artículo 9.5. b) del TRLSRU es un intento normativo de permitirles, a ciertos efectos, convertirse en asociaciones con personalidad jurídica, pero, como ya he explicado es un intento frustrado y hay que verlo como una nueva incursión inapropiada y desajustada de la normativa administrativa en asuntos de particulares sin calibrar convenientemente las consecuencias jurídico-privadas de la misma y, además, en este caso podríamos decir que sin efectos relevantes al mantener las mayorías de la LPH para la adopción de decisiones.

5. CONCLUSIONES

I. Ninguna norma de Derecho positivo reconoce personalidad jurídica a las comunidades de propietarios constituidas en régimen de propiedad horizontal.

II. Las dificultades que puede presentar la circunstancia de que no tengan personalidad jurídica han sido convenientemente solventadas por el legislador, ofreciendo un conjunto de normas que permiten a este tipo de comunidades operar en el tráfico jurídico y gestionar convenientemente los asuntos que pueden afectarles.

En esta línea, se ha atribuido a estas comunidades capacidad procesal para intervenir activa o pasivamente en litigios a través del presidente que les representa (art 13.3 LPH, art. 6.5 LEC y art 17 LOPJ). Vinculada a las actuaciones procesales en que pueden verse inmersas, se les reconoce la posibilidad de que se practiquen a su favor anotaciones preventivas de demanda y embargo en el Registro de la Propiedad (art 9.e LH), así como inscripciones de derechos de propiedad cuando su atribución a la comunidad trae causa de su actuación procesal.

III. El único supuesto no regulado expresamente que puede plantear algún problema es el de la inscripción registral de un derecho de propiedad sobre un inmueble cuando su adquisición es consecuencia de la celebración de contratos de dación *pro soluto* en pago de deudas a la comunidad. Tal inconveniente puede superarse haciendo constar en el acuerdo de la Junta de Propietarios en que se autoriza la adquisición del inmueble, la atribución de la propiedad del inmueble a la comunidad, distribuyéndolo entre todos los copropietarios proporcionalmente a su cuota de participación en los elementos comunes. Además, ese acuerdo de la Junta debería

contener la autorización para que el presidente, en representación de la comunidad, pueda vender dicho inmueble e incorporar el montante obtenido al fondo de reserva o proceder a su distribución entre todos los copropietarios. De este modo en la escritura del contrato de dación en pago podrían hacerse constar la distribución en cuotas del inmueble entre todos los copropietarios y no habría ningún obstáculo a la inscripción registral. Es cierto que esta forma de operar no es tan cómoda como si tuviera reconocida personalidad jurídica, pero las dificultades entiendo que son fácilmente salvables y que, por otro lado, no es frecuente que las comunidades de propietarios adquieran la propiedad de otro inmueble en comunidad. Por otro lado, el hecho de que no pueda procederse a la inscripción no significa que la copropiedad no sea titular del inmueble, si bien es cierto que sería una titularidad más débil por no poder acceder al Registro de la Propiedad.

IV. Otro aspecto que es necesario revisar es si la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios facilitaría la concertación de contratos. Sin embargo, entiendo que la LPH ha regulado este aspecto señalando en el artículo 17 las mayorías por las que deben adoptarse los acuerdos en la Junta de Propietarios que conduzcan a la celebración de diversos contratos, estableciendo una determinada mayoría en función de si debe favorecerse dicho acuerdo o, si por el contrario, debe establecerse una mayoría agravada, por ejemplo, si el acuerdo incide en la configuración del título constitutivo o de los estatutos de la comunidad.

V. El TRLSRU desde su reforma operada por 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— permite a estas comunidades constituirse en asociaciones administrativas para que puedan intervenir en actuaciones edificatorias y en las obras de transformación urbanística y les otorga en el artículo 10 personalidad jurídica propia. Hay que destacar que estas asociaciones administrativas no suplantán ni sustituyen a las comunidades de propietarios. El hecho de que se atribuya personalidad jurídica a estas asociaciones administrativas no va acompañado de la posibilidad de adoptar los acuerdos por una mayoría más reducida de copropietarios que la que contempla la LPH porque, si bien establece este precepto la posibilidad de adoptar acuerdos por mayoría simple de cuotas de participación, exceptúa tal mayoría en función de si en otras normas se establece otro quorum; esta remisión hay que entenderla hecha al artículo 17 LPH y, en consecuencia, en lo referente a la formación de la voluntad de la comunidad, ningún cambio supone este precepto porque las mayorías por las que deben adoptarse los acuerdos no sufren ninguna variación.

VI. El acceso a la financiación por parte de las comunidades de propietarios para facilitar la realización de obras en los edificios no se verá favorecido por el hecho de que se les reconozca personalidad jurídica porque ello no hará desapa-

recer el inconveniente consistente en la dificultad que tienen las comunidades de propietarios para garantizar el pago de la deuda, al no disponer normalmente de inmuebles en propiedad que puedan gravarse con hipoteca y porque, en base al régimen de responsabilidad por deudas del artículo 22 LPH, el prestamista debería dirigirse, ante la insuficiencia de fondos y créditos de los que sea titular la comunidad, contra cada copropietario obligado, con la incertidumbre que genera el variado nivel de solvencia de cada uno de ellos.

VII. Por lo dicho, cabe afirmar que la operatividad de las comunidades de propietarios no precisa del reconocimiento de personalidad jurídica. Es más, puede ser un riesgo que debilite el derecho de propiedad que sobre cada lote de copropiedad corresponde a cada uno de los copropietarios y, en base a tal consideración, no es conveniente tal reconocimiento, menos aún si se tiene en cuenta que las dificultades operativas que puedan tener este tipo de comunidades ya han sido resueltas particularmente para cada caso concreto por el Ordenamiento jurídico.

6. DOCUMENTACIÓN

Resoluciones DGRN/DGSJFP

- RDGSJFP Resolución num. 9675\2021 de 27 mayo «BOE» núm. 138, de 10 de junio de 2021, páginas 71028 a 71034 (7 págs.).
- Resolución DGRN de 3 de abril de 2018, «BOE» núm. 90, de 13 de abril de 2018, páginas 38334 a 38344 (11 págs.)
- RDGRN num. 9721/2017 de 26 julio 2017 «BOE» núm. 193, de 14 de agosto de 2017, páginas 81810 a 81816 (7 págs.)
- RDGRN 16 de enero de 2017, «BOE» núm. 32, de 7 de febrero de 2017, páginas 8363 a 8371 (9 págs.)
- RDGRN de 12 de febrero de 2016 «BOE» núm. 60, de 10 de marzo de 2016, páginas 19281 a 19286 (6 págs.)

SENTENCIAS:

Tribunal Supremo

- STS (sala de lo Civil) 276/2021 de 10 de mayo, ROJ STS 1792/2021 – ECLI:ES:TS:2021:1792 Ponente: Francisco Javier Arroyo Fiestas
- STS (Sala de lo Civil, Sección1ª), 201/2021, de 13 de abril ROJ STS 1349/2021 – ECLI:ES:TS:2021:1349 Ponente: Juan María Díaz Fraile
- STS (Sala de lo Civil, Sección1ª), sentencia núm. 691/2020 de 21 diciembre. RJ 2020\5037 ECLI: ECLI:ES:TS:2020:4385. Ponente: Juan María Díaz Fraile.

- STS (Sala de lo Civil) número 469/2019, de 17 de septiembre ROJ STS 2795/2019 – ECLI:ES:TS:2019:2795. Ponente: Rafael Saraza Jimena
- STS (Sala de lo Civil) número 1/2019, de 8 de enero ROJ STS 3/2019 – ECLI:ES:TS:2019:3. Ponente: Eduardo Baena Ruiz.
- STS (Sala de lo Civil) número 152/2014, de 11 de marzo ROJ STS 1484/2014 – ECLI:ES:TS:2014:1484 RJ 2014\2114 Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno
- STS (Sala de lo Civil) Sentencia núm. 46/1995 de 31 enero. ROJ: STS 403/1995 – ECLI:ES:TS:1995:403. Ponente: Jesús Marina Martínez-Pardo.

Audiencias provinciales

- SAP León número 291/2020 de fecha 5 de Noviembre de 2.020 de la Audiencia Provincial Sección 2, de León JUR 2021\85229. ECLI:ES:A PLE:2020:1473
- SAP Zaragoza (Sección 4ª) Sentencia núm. 403/2004 de 30 junio. (JUR 2004\203058)

Resoluciones del Tribunal Constitucional

- STC de 19 de octubre de 1989 (STC 173/1989), (recurso de amparo n.º 1326/1987) ECLI:ES:TC:1989:173

Tribunal de Justicia de la Unión Europea

- STJUE de 2 de abril de 2020, asunto C-329/19 (Condominio di Milano, via Meda contra Eurothermo SpA) ECLI:EU:C:2020:263
- STJUE de 12 de julio de 2012, asunto C-602/10 (SC Volksbank România SA y Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor) ECLI:EU:C:2012:443.

7. BIBLIOGRAFÍA

- BERROCAL LANZAROT, Ana Isabel. (2021). “La condición de consumidora de la comunidad de propietarios. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 13 de abril de 2021 (JUR 2021,129929)”, en *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, ISSN 1139-7179, Nº 55, 2021.
- CARRILLO SEDEÑO, Miguel Ángel. (2023). “Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística”, en *Comentarios a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, dir. por CRIADO SÁNCHEZ, Alejandro Javier, edit. Aranzadi, 2023, Capítulo sexto. Comentario al artículo 10.
- CASTILLEJO MANZANARES, Raquel. (2010). “Procedimiento y personalidad jurídica en la Ley de Propiedad Horizontal. Necesidad de una reforma o de nueva Ley de Propiedad Horizontal”, *Actualidad Civil*, 2010, número 19 (11 páginas).

- DE LARA VENCES, Carlos, *Régimen jurídico de la morosidad en la propiedad horizontal*, edit. Colex, Constitución y Leyes, 2023.
- DEL CAMPO ALVÁREZ, Borja, (2022). “Comentario a la STS de 13 de abril (RJ 2021, 1710). El estatuto de consumidor de las comunidades de propietarios.”, en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, ISSN 0212-6206, N° 118, 2022, págs. 133-140.
- GONZALEZ CARRASCO, Carmen. (2000). “La tutela judicial efectiva del propietario en las reclamaciones judiciales de terceros frente a la comunidad (Comentario de la Sentencia del Tribunal Constitucional 115/1999, de 8 de julio)”, en *Derecho Privado y Constitución*, 14, 2000, enero-diciembre páginas 165 a 184.
- IGLESIAS GONZALEZ, Felipe. (2022). “Comentario al artículo 10”, en *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (comentario sistemático al Texto Refundido de 30 de octubre de 2015)*, dir. por SÁNCHEZ GOYANES. Enrique, Aranzadi, 2022, páginas 519 a 532.
- MARQUES MOSQUERA, Cristina. (2012/2013). “Las mayorías en la Comunidad de Propietarios: Análisis de los principales problemas planteados en la práctica notarial”, en *Anales de la Academia Sevillana del Notariado, Tomo XXIV: Conferencias Del Curso Académico 2012/2013*, páginas 275-307.
- MOLINS SANCHO, Francisco. (2020) “El contrato de mantenimiento de ascensores: análisis de la STS de 17 de septiembre de 2019 acerca de la duración excesiva del contrato”, en *Revista de Derecho Civil*, ISSN 2341-2216, Vol. 7, N°. 1, 2020, págs. 173-213.
- MURUAGA HERRERO, Pablo. (2023). “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””, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm 795, 2023, páginas 13 a 65.
- NASARRE AZNAR, Sergio y SIMÓN MORENO, Héctor. (2020) “Los efectos de los diez años de crisis en las comunidades de propietarios”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2020, 778, páginas 1065 a 1100.
- PÉREZ MIRALLES, José Arturo. (2021). “Condición de consumidora de la comunidad de propietarios y bajada a cota cero del ascensor. Comentarios a las SSTS de 13 de abril 2021 y de 10 de mayo de 2021”, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100, N° 10, 2021
- PÉREZ MIRALLES, José Arturo. (2017). “Atribución de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en el régimen jurídico de la propiedad horizontal”, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100, N° 1, 2017.
- VVAA. (2022). “Personalidad jurídica y comunidades de propietarios”, coord. por FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100. núm. 3, 2022.
- ZURILLA CARIÑANA, María de los Ángeles. (2020). “Comentario al artículo 9 de la LPH”, en VVAA dir. por BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, edit. Aranzadi, 2020, páginas 433 a 513.

NOTAS

¹ Estudio efectuado en el marco del Proyecto de Investigación: “Vivir en comunidad: nuevas reglas para un nuevo paradigma” (PID2020-112876GB-C31) financiado por MINECO.

² ABREVIATURAS USADAS: DGRN Dirección General de los Registros y del Notariado. DGSJFP: Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. LCCI: Ley 5/2019 Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. LEC: Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. LOPJ: Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. LPH: Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. PH: Propiedad horizontal. RDGRN Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado. RDGSJFP: Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. SAP: Sentencia de Audiencia Provincial. STC: Sentencia del Tribunal Constitucional. STS: Sentencia del Tribunal Supremo. TRLGDCU: Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. TRLSRU: 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.

³ Se manifiestan favorables al reconocimiento de personalidad jurídica: PÉREZ MIRALLES, José Arturo, “Atribución de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en el régimen jurídico de la propiedad horizontal”, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100, N° 1, 2017; MAGRO SERVET, Vicente, en VVAA, “Personalidad jurídica y comunidades de propietarios”, coord. por FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100. núm. 3, 2022. También MURUAGA HERRERO, Pablo, “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””, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm 795, 2023, páginas 49 y ss.

⁴ Estas modificaciones se han producido por el artículo 3 del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre y por el artículo 3 de la Ley 10/2022, de 14 de junio de 2022.

⁵ Sobre esta cuestión vid. PÉREZ MIRALLES, José Arturo, “Atribución de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en el régimen jurídico de la propiedad horizontal”, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100, N° 1, 2017, Epígrafe VIII de Conclusiones, página 6/10.

⁶ Recientemente, recoge esa afirmación la la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2024 (Roj STS 1385:2024) (ECLI: ES:TS:2024:1385).

⁷ Puede consultarse el Boletín Oficial de las Cortes Españolas, núm. 672, Sesión del 20 de julio de 1960, páginas 14061 y ss.

⁸ Estos preceptos se introducen en el TRLS 2015 mediante el artículo 3 del 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. El objetivo era impulsar la rehabilitación de los edificios.

⁹ Pone de relieve las dificultades procesales que plantea que las comunidades de propietarios carezcan de personalidad jurídica, CASTILLEJO MANZANARES, Raquel, “Procedimiento y personalidad jurídica en la Ley de Propiedad Horizontal. Necesidad de una reforma o de nueva Ley de Propiedad Horizontal”, en *Actualidad Civil*, 2010, número 19 (11 páginas).

¹⁰ CASTILLEJO MANZANARES, Raquel... “Procedimiento y personalidad jurídica...”, cit. epígrafe II, página 2/11.

¹¹ Para una comunidad hereditaria puede verse la STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), sentencia núm. 691/2020 de 21 diciembre. RJ 2020\5037. ECLI: ECLI:ES:TS:2020:4385.

¹² STC de 19 de octubre de 1989 (STC 173/1989), (recurso de amparo núm. 1326/1987) ECLI:ES:TC:1989:173.

¹³ No podría actuar sin acuerdo de la Junta de Propietarios que le autorice en el supuesto del artículo 7.2 LPH en el que la ley exige expresamente dicha autorización.

¹⁴ La posibilidad de practicar anotaciones preventivas de demanda y de embargo a favor comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal se incorpora a la Ley Hipotecaria a través del art 1.1 el art. 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Ref. BOE-A-2015-7046.

¹⁵ RDGRN de 12 de febrero de 2016: «BOE» núm. 60, de 10 de marzo de 2016, páginas 19281 a 19286 (6 págs.).

¹⁶ Vid. RDGRN num. 9721/2017 de 26 julio 2017 «BOE» núm. 193, de 14 de agosto de 2017, páginas 81810 a 81816 (7 págs.) (RJ\2018\6098).

¹⁷ RDGSJFP 9675/2021 de 27 mayo «BOE» núm. 138, de 10 de junio de 2021, páginas 71028 a 71034 (7 págs.).

¹⁸ PÉREZ MIRALLES, José Arturo, “Atribución de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en el régimen jurídico de la propiedad horizontal”, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100, N° 1, 2017, página 5/10 Epígrafe VI.

¹⁹ La ley 3/2014 incorporó al Derecho español la Directiva de 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre los derechos de los consumidores.

²⁰ Vid. comentarios de BERROCAL LANZAROT, Ana Isabel, “La condición de consumidora de la comunidad de propietarios. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 13 de abril de 2021 (JUR 2021,129929)”, en *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, ISSN 1139-7179, N° 55, 2021. También comenta esta sentencia PÉREZ MIRALLES, José Arturo, “Condición de consumidora de la comunidad de propietarios y bajada a cota cero del ascensor. Comentarios a las SSTs de 13 de abril 2021 y de 10 de mayo de 2021”, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100, N° 10, 2021. Finalmente vid. DEL CAMPO ALVÁREZ, Borja, “Comentario a la STS de 13 de abril (RJ 2021, 1710). El estatuto de consumidor de las comunidades de propietarios”, en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, ISSN 0212-6206, N° 118, 2022, págs. 133-140.

²¹ Estos preceptos se introducen en el TRLS 2015 mediante el artículo 3 del 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. El objetivo era favorecer a las empresas de la construcción impulsando la rehabilitación de los edificios.

²² En este sentido vid. NASARRE AZNAR, Sergio y SIMÓN MORENO, Héctor, “Los efectos de los diez años de crisis en las comunidades de propietarios”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2020, 778, página 1072.

²³ La expresión “actuaciones edificatorias” se toma del epígrafe del artículo 9 del TRLSRU 2015.

²⁴ A este mismo fondo de reserva está aludiendo la letra d) del artículo 9.5 del TRLSRU 2015, cuando se hace referencia a la posibilidad de: *Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.*

²⁵ ZURILLA CARIÑANA, María de los Ángeles, “Comentario al artículo 9 de la LPH”, en VVAA dir. por Bercovitz Rodríguez-Cano, *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, edit. Aranzadi, 2020, páginas 486-487. Aunque en este sentido conviene advertir de que el artículo 22 LPH cuando permite a los acreedores de la comunidad dirigirse para cobrar las deudas

contra los fondos de los que sea titular la comunidad, no precisa que sólo deben atenderse con dicho fondo las deudas derivadas de estas operaciones de construcción.

²⁶ Sobre este tipo de asociaciones administrativas de comunidades de propietarios vid. IGLESIAS GONZALEZ, Felipe, “Comentario al artículo 10”, en *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (comentario sistemático al Texto Refundido de 30 de octubre de 2015)*, dir. por SÁNCHEZ GOYANES. Enrique, Aranzadi, 2022, páginas 519 a 532. También CARRILLO SEDEÑO, Miguel Ángel, “Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística”, en *Comentarios a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, dir. por CRIADO SÁNCHEZ, Alejandro Javier, edit. Aranzadi, 2023, Capítulo sexto. Comentario al artículo 10.

²⁷ Así, por ejemplo, en el caso de que el acuerdo verse sobre obras que afectan a la configuración estructural del inmueble y deba modificarse el título constitutivo o los estatutos —lo que no es raro que ocurra en este tipo de intervenciones inmobiliarias—, debe adoptarse el acuerdo por unanimidad.

²⁸ Alude a este inconveniente PÉREZ MIRALLES, José Arturo, “Atribución de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en el régimen jurídico de la propiedad horizontal”, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100, N° 1, 2017, página 5/10 Epígrafe VII. También ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., en VVAA, “Personalidad jurídica y comunidades de propietarios”, coord. por FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100. núm. 3, 2022 considera que: *más que el reconocimiento o no de personalidad jurídica, la verdadera razón del acceso al mercado crediticio por las comunidades de propietarios está en la extraordinaria dificultad que representa ejecutar las resoluciones judiciales de condena contra estos colectivos, ya que conforme a lo dispuesto en el art. 22 LPH...*

²⁹ Particularmente alude a la circunstancia de que la PH no dispone de inmuebles que puedan gravarse para garantizar la devolución del préstamo: FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro, en “Personalidad jurídica y comunidades de propietarios”, coord. por FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100. núm. 3, 2022, Epígrafe I.

*Trabajo recibido el 29 de noviembre de 2023 y aceptado
para su publicación el 11 de marzo de 2024*