

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14286 *Resolución de 16 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 20, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un acuerdo de una subcomunidad de propietarios, no constituida formalmente, por el que se acuerdan sus estatutos.*

En el recurso interpuesto por don M. G. G., como presidente de una comunidad de propietarios de Barcelona, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 20, doña Amparo Cuesta Chasco, por la que se suspendía la inscripción de una escritura de elevación a público de un acuerdo de una subcomunidad de propietarios, no constituida formalmente, por el que se acuerdan sus estatutos.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de octubre de 2025 por el notario de Barcelona, don Juan Carlos Alonso Álvarez, con el número 1.793 de protocolo, se elevaba a público el acuerdo de adopción de estatutos por los que se regiría la comunidad de propietarios de un edificio sito en Barcelona, perteneciente a la finca número 65.977 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 20.

Con dicho número de finca se hallaba inscrito un edificio, integrado por tres escaleras o bloques, denominadas A, B y C, compuesta cada una de ellas de semisótano (con un total de seis locales comerciales, a razón de dos locales por escalera), entresuelo y siete plantas de pisos (con seis viviendas por planta, a razón de dos viviendas por escalera), cubierto de terrado no accesible, identificados hoy estos tres bloques de edificios o «escaleras», con los números (...) de cierta calle de Barcelona.

Dicho edificio fue objeto de división en régimen de propiedad horizontal en 54 departamentos, en virtud de escritura autorizada el día 8 de febrero de 1971 por el notario de Barcelona, don Roberto Follá Camps.

Son relevantes las siguientes circunstancias: a) constaba inscrito el total edificio en régimen de división horizontal, descrito como una edificación integrada por tres escaleras, A, B y C, y dividida horizontalmente en 54 elementos independientes; b) no constaba expresamente regulada la existencia de subcomunidades independientes aunque, como se ha dicho, sí constaba la existencia en el folio registral descritas tres «escaleras» diferenciadas que integraban el total edificio, y la pertenencia de determinadas viviendas y locales a cada una de dichas escaleras, y c) se han diligenciado los libros de actas de cada una de las «comunidades» o «subcomunidades» correspondientes a cada escalera, constando reflejado tabularmente por nota al margen de la finca matriz, sin constar diligenciado un libro de actas de la comunidad «general» de la edificación matriz.

En la escritura de elevación a público de los acuerdos de una de estas subcomunidades comparecía quien manifestaba ser su presidente. De la certificación de los acuerdos que se incorporaba, resultaba que: entre los acuerdos adoptados, se aprobaban los estatutos de esta subcomunidad; que dichos acuerdos se adoptaban por mayoría de los propietarios asistentes, los cuales representaban más del 50%

(50,00004%) de las cuotas de participación de los propietarios de la escalera correspondiente, y que el acuerdo se notificó a los ausentes sin formular oposición en el plazo legalmente previsto.

Los estatutos regulaban y detallaban las normas por las que se regiría la nueva comunidad, además de determinar cuáles eran los elementos comunes de esta comunidad o subcomunidad. No obstante, los elementos privativos no resultaban descritos, si bien pudieran deducirse de la propia inscripción extensa del edificio matriz, que claramente señalaba las viviendas y locales integrantes de cada escalera; por último, el acuerdo elevado a público omitía la fijación de las cuotas de participación de cada vivienda o local en la subcomunidad.

II

Presentada el día 31 de octubre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 20, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado, se suspende la inscripción solicitada por observarse el siguiente defecto:

No cabe la adopción de unos nuevos Estatutos respecto únicamente a una subcomunidad de propietarios.

Hechos

El documento objeto de calificación, consistente en una escritura de elevación a público de acuerdos de la Comunidad de Propietarios autorizada el 2 de octubre de 2025 por el Notario de Barcelona, don Juan Carlos Alonso Álvarez, n.º 1.793 de protocolo, ha sido presentado en este Registro el 31 de octubre de 2025, con el número de asiento 2293 del Diario 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 8, 13, 14, 17, 18, 20, 32, 38 y 98 de la Ley Hipotecaria; 553 y concordantes del Libro Quinto del Codi Civil de Catalunya, Ley 5/2006, de 10 de mayo; Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre de 2006, 9 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero y 22 de septiembre de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 25 de abril, 1 de julio y 27 de noviembre de 2013, 7 de abril, 30 de junio y 24 de julio de 2017, 9 de mayo de 2018, 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, 16 de octubre de 2020, entre otras:

En el presente supuesto se trata de la adopción de unos nuevos Estatutos por los que se rija la comunidad de propietarios del edificio sito en Barcelona, calle (...), finca número 65.977 de sección 1.^a

Examinado el historial registral de la reseñada finca, se observa que con dicho número de finca se halla inscrito un edificio integrado por tres escaleras, denominadas A, B, C, compuesta cada una de ellas de semisótanos con seis locales comerciales, a razón de dos locales por escalera, entresuelo y siete plantas de pisos –con seis viviendas por planta–, a razón de dos viviendas por escalera, cubierto de terrado no accesible, señalado con los números (...) en la calle (...) (hoy, calle [...]), (...) en la calle (...) (hoy, [...]) y sin número en la calle (...) (hoy, calle [...]).

Dicho edificio fue objeto de división en régimen de propiedad horizontal en 54 departamentos, en virtud de escritura autorizada el 8 de febrero de 1971 por el Notario de esta ciudad, don Roberto Follía Camps, causante de la inscripción 1.^a, de fecha 15 de marzo de 1971, de la finca 65.977.

En primer lugar, hay que señalar que, como establece el artículo 553-11.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los

derechos reales, “Los estatutos regulan los aspectos referentes al régimen jurídico real de la comunidad (...)” y, en segundo lugar, lo dispuesto en el artículo 553-10.1: “Para modificar el título de constitución es preciso el acuerdo de la junta de propietarios y que la escritura observe los requisitos del artículo 553-9 que sean de aplicación a la modificación de que se trate”.

A la vista, por tanto, de la existencia de una única comunidad de propietarios, integrada por las tres señaladas escaleras, no cabe establecer unos nuevos estatutos tan solo respecto a una de dichas escaleras, pues por sí sola no constituye una comunidad de propietarios independiente.

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la operación solicitada por el defecto señalado.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amparo Cuesta Chasco registrador/a titular de Registre de la Propietat núm. 20 de Barcelona a día veinticuatro de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. G. G., como presidente de una comunidad de propietarios de Barcelona, interpuso recurso el día 16 de diciembre de 2025 por escrito del siguiente tenor:

«Hechos

Primero. Antecedentes.

En fecha 2 de octubre de 2025, ante el Ilustre Notario, Sr. Juan Carlos Alonso Álvarez, mediante escritura, con n.º de protocolo 1.793, se elevó a público el acuerdo de la comunidad de propietarios de la calle (...) de Barcelona, adoptado el 5 de febrero de 2025, por el que se aprobaba los estatutos de la comunidad.

En fecha 31 de octubre de 2025, se presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 20 de Barcelona, la referida escritura notarial para su inscripción, que se registró con el número de asiento 2293 del diario 2025.

En fecha 24 de noviembre de 2025, el Registro de la Propiedad n.º 20 de Barcelona, notificó mediante el correo electrónico facilitado por la comunidad propietarios recurrente, la calificación de negativa del documento notarial objeto de calificación, y mediante el presente escrito, se interpone el correspondiente recurso gubernativo contra la resolución del Registrador.

Segundo. De fondo. Se invoca como motivo de recurso que el Registrador de la Propiedad n.º [sic] de Barcelona incurre en un evidente error en calificar a la recurrente como una subcomunidad de propietarios de propietarios y al no ser una comunidad de propietarios independiente no puede establecer unos estatutos respecto a una de las tres subcomunidades que integran la comunidad.

El Registro de la Propiedad n.º 20 de Barcelona suspende la inscripción de la escritura notarial con n.º de protocolo 1.793, de 2 de octubre de 2025, del Ilustre Notario, Sr. Juan Carlos Alonso Álvarez, por la que se elevaba a público el acuerdo de la comunidad de propietarios de la calle (...) de Barcelona, adoptado el 5 de febrero de 2025, por el que se aprobaba los estatutos de la comunidad al observarse un defecto como es que la recurrente no puede adoptar unos nuevos Estatutos respecto, únicamente a ella, porque es una subcomunidad de propietarios.

Dicha decisión se justifica, atendiendo, que se está ante un único edificio en el que existen 3 escaleras, sito en Barcelona, en la actualidad con el nombre de la calle (...), y, respectivamente, cada una de las escaleras o puertas de entrada con número de calle (...)

Y dado que ese edificio, registralmente es una sola finca, nos encontramos ante una sola comunidad de propietarios y se considera que las tres escaleras son tres subcomunidades, una única comunidad de propietarios, y por todo ello, ante la existencia de integrada por las tres señaladas escaleras, no cabe establecer unos nuevos estatutos tan solo respecto a una de dichas escaleras, que se configura como una subcomunidad, pues por sí sola no constituye una comunidad de propietarios independiente.

Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, ha incurrido en un error en su calificación, dado que, fundamenta su decisión de suspender la inscripción del acuerdo de junta de la comunidad de propietarios de calle (...) de Barcelona, en el que se aprobaban sus estatutos, que fue elevado a público por escritura del Il.º Notario, Sr. Juan Carlos Alonso Álvarez, en la existencia de una única comunidad de propietarios y tres subcomunidades, propietarios cuando independientes, nos encontramos ante tres comunidades de las de la calle (...) (se corresponden a cada una de las tres escaleras) y no ante una única comunidad de propietarios integradas por tres subcomunidades.

Esta afirmación no es gratuita sino que viene fundamentada por los siguientes argumentos:

Primero. De ser cierto el criterio que nos encontramos ante una única comunidad de propietarios en la que se integran tres subcomunidades, cabe preguntarle al Registrador ¿Cuál es y cómo se llama esa presunta comunidad de propietarios?

No solo se desconoce la identidad de esa presunta comunidad de propietarios sino que no existe documento oficial o cualquier tipo de prueba que demuestre la existencia de esa presunta comunidad, integrada por 3 subcomunidades.

Segundo. De ser cierta la argumentación sobre que nos encontramos ante una única comunidad independiente de propietarios, integrada por tres subcomunidades dependientes de aquélla, más allá de los órganos de gobiernos para cada una de las tres presuntas subcomunidades, tenía que existir, un órgano de gobierno superior elegido por los representantes de cada una de las tres subcomunidades que, que regirá y administrará, la que se dice única comunidad de propietarios.

Ello no sucede, cada escalera, calle (...), actúa independiente, una de la otra, (como comunidad de propietarios que cada una de ella es) y no existe y no se ha establecido un órgano de gobierno (Presidente, vicepresidente, secretario) que gestione la Única comunidad que el Registrador sostiene que existe.

Es más, no existe un libro de actas de esa presunta única comunidad de propietarios de la que dependen y se integran tres subcomunidades, no existe contabilidad de dicha comunidad ni documentos contables, como cuentas anuales, presupuestos de cada uno de los ejercicios, ni facturas, etc.

Finalmente, y a mayor abundamiento, de existir una Única comunidad de propietarios se tendría que haber establecido en la correspondiente escritura de obra nueva y división de propiedad horizontal de los coeficientes de participación de las tres escaleras (presuntas subcomunidades) en la presunta comunidad independiente de propietarios y ello no acontece.

Tercero. La existencia de un único edificio, inscrito registralmente como una finca, no implica que solo exista una comunidad de propietarios y tres subcomunidades dependientes e integradas de una única comunidad, porque es doctrina pacífica y normas legales que exigen y demandan que para que se pueda concluir y declarar la constitución que de una subcomunidad, ha de venir determinada por el título constitutivo de la comunidad.

Es decir, es condición esencial, necesaria y exigible que en el título constitutivo constitución de la comunidad de propietarios se establezca y se haga constar la de las tres subcomunidades que el Registrador considera que existen. En este sentido, es de

observancia, el Codi Civil de Catalunya, Libro Quinto (Ley 5/2006), artículo 553.50 y el artículo 2 d) de la Ley de Propiedad Horizontal.

En el caso que nos ocupa, en el título constitutivo de la comunidad de propietarios no se certifica la existencia de una única comunidad de propietarios y la constitución de tres subcomunidades (las que la actualidad serían calle [...]).

Pero es más, tampoco se puede concluir, la existencia de las tres subcomunidades pese a que no aparezcan en el título constitutivo de obra nueva y división de propiedad horizontal, si el título constitutivo no lo prohíbe, y posteriormente, legalmente siguiendo los trámites legales, y por aprobación del quórum establecido legalmente establecido se decide la constitución de una subcomunidad independiente dentro de la comunidad de propietarios.

Tampoco en el caso que nos ocupa, con posterioridad al título constitutivo, se constituyó ninguna de las tres subcomunidades que el Registrador entiende que existe.

Cuarto. Existen circunstancias de hecho y datos relevantes que acreditan que la recurrente no es una subcomunidad como sostiene el Registrador de la Propiedad sino como una comunidad de propietarios independientes de las otras escaleras de la calle (...), que, también, se entiende que son dos comunidades de propietarios independientes.

En el anterior sentido, se debe indicar:

1.º Existencia de un CIF:

La recurrente, propietarios a diferencia de la presunta única comunidad de que sostiene el Registrador que existe, sí que cuenta con número de identificación fiscal, concretamente, el número (...)

¿Cuál es el CIF de la única comunidad de propietarios que según el Registrador de la Propiedad existe? Ninguno porque al existir como tal no dispone de identificación fiscal.

La recurrente sí que dispone de CIF (el indicado anteriormente), tal como se acredita por la tarjeta de identificación fiscal emitida por la Agencia Tributaria.

Si se examina la indicada tarjeta de identificación fiscal (...) se podrá advenir y acreditar, que a la recurrente se la reconoce como la Comunidad de Propietarios de Calle (...) de Barcelona, y no se la identifica como razón social como subcomunidad.

Es más, aun teniendo en cuenta que el edificio está configurado por tres escaleras, Propietarios la de la recurrente es la B, se la reconoce como Comunidad de calle (...) y en ningún caso, se la identifica como una subcomunidad.

2.º La propia Generalitat de Catalunya reconoce a la recurrente como una entidad independiente, es decir, como una comunidad de propietarios y no una subcomunidad.

Un indicio probatorio que revela y demuestra que la recurrente es una comunidad de propietarios y no una de las tres subcomunidades de la finca registral, lo constituye la emisión del Informe de la Inspección Técnica de los edificios l'Habitatge de la vivienda (ITE) exigible para la obtención por la Agencia de Catalunya del Certificado de Aptitud (...)

Pues bien, si tal como sostiene el Registrador existe una solo [sic] comunidad de propietarios independiente como una subcomunidad, y que no es la recurrente que se la considera como una subcomunidad (...) no tendría la obligación de contratar los servicios profesionales de un arquitecto técnico, a los efectos de emitir un informe ITE de su edificio, sino que lo debía haber solicitado, la que el Registrador indica que es la única comunidad de propietarios independiente y además, el informe técnico debía haber incluido las tres escaleras.

Si se examina el indicado Informe ITE del Sr. S. B., en su página 1, en el apartado 3, relativo a Identificación la recurrente de propiedad, se reconoce a como Comunidad de Propietarios (...) con su propio CIF y no se la identifica como una subcomunidad

integrada en un único edificio que es una única comunidad de propietarios, que por cierto, no determina cuál es.

Pero es más, si se examina el Certificado de Aptitud emitido el 20 de junio de 2020, (...) al informe ITE, en ningún momento, la Agencia de l'Habitatge de Catalunya, se refiere a la recurrente como una subcomunidad, y es más, si no fuera independiente y no fuera una comunidad de propietarios, sino una mera subcomunidad la obligación de obtener el certificado de aptitud no le correspondería corresponda a ella, en la parte que le sino a la única comunidad de propietarios y en la totalidad del edificio.

En definitiva, por los argumentos jurídicos expuestos y por los medios probatorios aportados, con el mayor de los respetos se entiende que existe un error en la valoración del Registrador de la Propiedad n.º 20 de Barcelona al considerar que la, hoy, recurrente es una subcomunidad de propietarios y al no ser una comunidad de propietarios independiente no puede adoptar y aprobar unos nuevos estatutos, sin contar con las otras dos subcomunidades.

Entendiendo, que habiéndose demostrado que nos encontramos ante la Comunidad de Propietarios de calle (...) de Barcelona, el acuerdo de junta que adoptó en su comunidad y que fue elevado a público por fedatario público, no contradice norma alguna del Codi Civil de Catalunya, no existiendo defecto e impedimento alguno para que la escritura notarial en la que se aprueban los estatutos de la recurrente debían haberse inscrito en el Registro de la propiedad no procediendo la calificación negativa y la suspensión de la inscripción.

Tercero. También de fondo. Subsidiariamente y para el supuesto que se considerase subcomunidades que, realmente, la recurrente es una de las tres que integran la única comunidad de propietarios, se entiende que una subcomunidad está legitimada para tener sus propios estatutos e inscribible en el Registro de la Propiedad.

Se entiende que, aun en este supuesto, el acuerdo adoptado por la recurrente en el que se aprobaban sus estatutos no vulnera ningún artículo del Libro Quinto del Codi Civil de Catalunya, por cuanto, no modifica el título de constitución, no nova los coeficientes de participación de la comunidad ni el régimen jurídico de la comunidad, por cuanto, los estatutos aprobados y que no se permiten el acceso al Registro de la Propiedad solo afectarían a la presunta subcomunidad de (...), y ninguna afectación jurídica y vinculación real tiene para las otras dos declaradas subcomunidades (...)

Si los estatutos de la recurrente no vierten y producen efectos jurídicos para las otras dos subcomunidades, ya que ninguna vinculación y relación tienen con las mismas, no se requiere y exige que éstas tengan que participar, conjuntamente con la recurrente, en la decisión de establecer y aprobar unos únicos estatutos para las tres subcomunidades.

En conclusión, con el debido respecto, se entiende que la facultad revisoria de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública debe revocar y modificar la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 20 de Barcelona al no existir los defectos que considera que existen para suspender la inscripción Registral de la escritura notarial presentada y que elevaba a público los estatutos aprobados por la recurrente.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. El presente recurso ante la calificación negativa del Registrador de la propiedad se interpone de conformidad ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública con el art. 324 de la Ley Hipotecaria, en la forma y según los trámites que prevé el Título XIV.

II. Legitimación. Concorre legitimación en la comunidad de propietarios recurrente, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción denegada.

III. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria (...)

IV. Por el principio iura novit curia se tengan en cuenta todos aquellos fundamentos legales y jurisprudenciales, citados y no citados en el presente recurso, que resulten aplicables para la resolución de aquél.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad n.º 20 de Barcelona, para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito: que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 20 de Barcelona, en relación a la escritura de transmisión de dominio de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y tras los trámites legales pertinentes y por el referido Organismo, se dicte resolución que estimando el presente recurso:

1.º Declare la modificación y revocación del documento, de 24 de noviembre de 2025, emitido por el Registro de la Propiedad n.º 20 de Barcelona, en la que calificaba negativamente el documento notarial presentado, suspendiendo la inscripción solicitada del mismo, y en su lugar.

2.º Se disponga la inscripción de la escritura notarial con n.º de protocolo 1.793, de 2 de octubre de 2025, del Ilustre Notario, Sr. Juan Carlos Alonso Álvarez, por la que se elevaba a público el acuerdo de la comunidad de propietarios de la calle (...) de Barcelona, adoptado el 5 de febrero de 2025, por el que se aprobaba los estatutos de la comunidad, al no existir defecto alguno para su inscripción, dado que la recurrente.

a) no es una subcomunidad de propietarios integrada en una única comunidad de propietarios.

b) es una única e independiente comunidad de propietarios, y como tal, puede adoptar todo tipo de acuerdos, incluidos la aprobación de sus estatutos, no teniendo sus acuerdos de junta afectación, vinculación y efectos jurídicos para las dos escaleras contiguas, que también, son comunidades de propietarios, también, independientes.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 13 de enero de 2026, confirmándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397, 398 del Código Civil; 2, 3, 5, 10, 17 y 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; los artículos 9, 18 y 20 de la ley Hipotecaria; 553-26, -27, -32, -33, -34, -48, -49, -50 y -51 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de noviembre y 18 de diciembre de 1995, 13 de marzo de 2003, 11 de julio de 2012 y 10 de mayo de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991, 4 de marzo de 1993, 19 de junio de 2001, 26 de enero de 2002, 15 de marzo de 2012 y 22 de febrero y 27 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección

General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de junio de 2021, 22 de febrero de 2023 y 4 de junio y 2 de octubre de 2024.

1. Se discute en el presente expediente si, constando inscrito un edificio matriz en régimen de división horizontal, descrito como una sola edificación pero integrado por tres «bloques» o escaleras, A, B y C, y dividido horizontalmente en 54 elementos independientes, resulta inscribible la escritura que eleva a público los acuerdos de aprobación de los estatutos de uno de estos bloques, configurado en el propio título objeto de calificación como una «comunidad», sin necesidad de acuerdo de la junta de la total comunidad en que se integra el bloque.

De la certificación de los acuerdos elevados a público resulta que los estatutos de esta subcomunidad se han aprobado, como resulta del anterior relato fáctico, por unanimidad «de los propietarios asistentes habiéndose notificado a los ausentes, quienes no han formulado oposición». Los estatutos regulan las normas por las que se regirá la citada subcomunidad, además de determinar cuáles son sus elementos comunes. No obstante, los elementos privativos integrados en la misma no resultan relacionados, si bien pudieran deducirse de la propia inscripción extensa del edificio matriz al señalar las viviendas y locales integrantes de cada escalera o bloque. Tampoco resulta del propio acuerdo elevado a público las cuotas de participación de cada vivienda o local en la subcomunidad.

La registradora, por su parte, considera que sólo resulta constituida una comunidad, la que resulta del propio archivo tabular, sobre la total finca matriz, exigiendo el acuerdo de la junta de propietarios de la misma ya que, a su juicio, no resulta debidamente acreditado la constitución de la referida subcomunidad, y, en consecuencia, no cabe inscribir estatutos de una comunidad independiente que no existe formalmente.

2. En primer lugar debe este Centro Directivo referirse a su propia competencia para resolver el presente recurso.

Hay que afirmar que este Centro Directivo es el único organismo competente para resolverlo, por lo que procede reiterar y reafirmar la doctrina sentada sobre esta cuestión (cfr., por todas, Resoluciones de 29 de agosto de 2019, 22 de octubre de 2020 y 25 de octubre de 2021).

Esa doctrina de este Centro Directivo ha sido clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

La citada sentencia del Tribunal Constitucional resuelve lo siguiente:

«(...) Encuadrado el debate en los términos expuestos, según se desprende del artículo 3.4 antes transcrito, el órgano administrativo competente para conocer de los recursos gubernativos varía dependiendo de la invocación que, en cualquiera de ellos, se haga de la normativa estatal o autonómica. Se establece una regla sobre la acumulación de recursos gubernativos dirigidos contra una misma calificación registral negativa que impone, por el solo hecho de que uno de ellos se base en normas de Derecho catalán o en su infracción, una vis atractiva a favor de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat, habilitándola para sustanciarlos todos en una sola pieza, incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán.

Es evidente que tal atribución excede de la competencia estatutariamente asumida por la Comunidad Autónoma de Cataluña para resolver estos recursos gubernativos, que

se circunscribe estrictamente a la “calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán” (art. 147.2 EAC), siendo su finalidad, tal y como se declara en la exposición de motivos de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2009, la de preservar y proteger el Derecho catalán. Es igualmente evidente que esta habilitación estatutaria no incluye –ni podría incluir– la preservación o protección de otros Derechos forales o especiales, ni del Derecho civil común.

(...) En conclusión, resulta contrario al bloque de la constitucionalidad el artículo 3.4 impugnado, en cuanto atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat la competencia para resolver los recursos cuando las cuestiones registrales planteadas exceden del marco estricto del Derecho civil catalán. Incurre así el precepto en inconstitucionalidad y nulidad en los incisos “y al menos uno se basa en normas del Derecho catalán o en su infracción” e “incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán” (...).»

Y más clara no puede ser la postura de esta Dirección General, expresada en Resolución de 21 de septiembre de 2017 (en línea con anteriores pronunciamientos de 29 de mayo y 9 de junio de 2017, también seguida en Resolución de 5 de marzo de 2018), y que no cabe sino ratificar y reiterar: «Según el artículo 324 de la Ley Hipotecaria “las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radiados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, esta lo remitirá a dicho órgano”.

Por su parte, el artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña atribuye a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña, competencia desarrollada por la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, que, tras su anulación parcial por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, atribuye a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando “las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción” (artículos 1 y 3.4); añadiendo el apartado 3 del artículo 3 de la misma Ley que “si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, deberá formar expediente en los términos establecidos legalmente y elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho”.

Ello es así porque la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; por lo que se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho –registral, consumo, etc.–, corresponde a esta Dirección

General de los Registros y del Notariado. Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Catalunya, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten, además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria».

Tal conclusión resulta confirmada por el propio recurrente al dirigir el mismo escrito de interposición de recurso a esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública al no referirse, en exclusiva, a normas de Derecho Catalán y a su posible infracción.

3. Con carácter previo debe este Centro Directivo reconocer las numerosas dificultades que plantean las subcomunidades que de facto existen en el seno de divisiones horizontales, especialmente cuando por su fecha de configuración apenas existía una regulación de las relaciones entre tales subcomunidades y la comunidad general, ni tampoco reglas que rigieran la organización y relaciones internas de cada una de estas subcomunidades. Al respecto, carece de relevancia la diferenciación que el recurrente formula entre «subcomunidades» o «comunidades independientes», de tal manera que, inscrita una edificación matriz y dividida horizontalmente en 54 elementos, integrantes todos ellos de tres escaleras o bloques diferenciados, pudiéramos encontrarnos ante tres subcomunidades o comunidades de facto, y una supracomunidad en la que se integran.

Resulta indubitado que lo deseable hubiera sido que bien en la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, o bien en un título posterior, resultara la constitución y regulación de la pretendida subcomunidad fijado, entre otros extremos, la cuota de participación que a cada elemento integrante correspondía, tanto en su respectiva subcomunidad, como en la supracomunidad, así como los elementos comunes de cada una de ellas.

4. El artículo 2.d) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, introducido en la misma mediante la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dispone que se entienden por subcomunidades las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica, reconociendo positivamente lo que era una realidad en la práctica de la que previamente se había hecho eco la doctrina y la jurisprudencia (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1995 y 11 de julio de 2012). En la correcta interpretación de este precepto legal no cabe entender que la constitución de una subcomunidad requiera de una previa norma estatutaria o disposición del título constitutivo de la total propiedad horizontal que expresamente la autorice. Será suficiente que no resulte una expresa prohibición en dicho título constitutivo y se dé adecuado cumplimiento a los requisitos que, según las características de la subcomunidad de que se trate, sean necesarios respecto del título constitutivo propio de la subcomunidad, conforme a los artículos 5 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

5. En el presente expediente se solicita la inscripción de unos estatutos que regirán una subcomunidad no constituida civilmente, publicitando los acuerdos adoptados por los propietarios de viviendas y locales de uno de los «portales» de los tres existentes en el edificio; tal acuerdo de la subcomunidad no afecta a los elementos privativos sitos en las otras dos escaleras ni a los elementos comunes de todo el edificio, por lo que no parece defendible el argumento esgrimido por la registradora que exige el acuerdo de la junta general de toda la «supracomunidad». Al contrario, debe confirmarse la exigencia de la previa constitución de la misma, adoptado por acuerdo unánime de los propietarios

que vayan a integrarse en la misma, y con la preceptiva descripción tanto los elementos comunes y privativos que la integran, así como su respectiva cuota de participación en esta subcomunidad, junto con sus normas de funcionamiento, y sus órganos y el nombramiento de las personas que los ocupan.

Debe recordarse que esta Dirección General ha admitido la creación de subcomunidades sin necesidad de acuerdo de la junta de la «supracomunidad» en que se integran, cuando claramente la configuración de la subcomunidad no afecta a los elementos estructurales del edificio en su conjunto ni a los elementos comunes del mismo, tendente únicamente a regular las relaciones existentes entre los elementos privativos que la integran y los elementos comunes de esa subcomunidad. En tal sentido la Resolución 23 de febrero 2023 permitió la creación de una subcomunidad, dentro de un elemento privativo de la comunidad general, y también ha aceptado la configuración de una subcomunidad entre ciertas viviendas integrantes de una comunidad más amplia, que deciden y regulan el uso de determinados elementos comunes de la total comunidad concretamente, el sistema de calefacción, existiendo, en el presente supuesto, un previo acuerdo de esta total comunidad (Resolución de 27 de julio de 2017).

Igualmente, procede confirmar que el hecho de tener diligenciado su libro de actas respecto de la comunidades de facto, y su referencia en el libro auxiliar, no supone el reconocimiento legal de la subcomunidad no debidamente constituida puesto que, como estableció esta Dirección General, en su Resolución de 4 de junio de 2024 «la legalización de los libros de actas –de una subcomunidad no configurada jurídica y registralmente–, no implica ningún efecto propio de los asientos registrales (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni ampara frente a eventuales incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística».

6. Cabe, por tanto, reconocer la posibilidad de constituir la pretendida subcomunidad en escritura pública, instando su posterior acceso al Registro, siempre que se cumplan los referidos requisitos y no se altere la estructura ni se afecte a los elementos comunes de la total comunidad. Una vez debidamente constituida, podrá instarse la inscripción tanto de sus estatutos como de los demás acuerdos adoptados siempre que respeten los límites propios de la misma. Así, en Resolución de 4 de junio de 2024, este Centro Directivo confirmó el necesario acuerdo unánime de la supracomunidad para la desafectación de la vivienda portería al tratarse de un elemento común de la misma.

En consecuencia, la calificación recurrida debe ser confirmada al no resultar debidamente constituida la subcomunidad cuyos estatutos pretenden ser inscritos, con la necesaria determinación, como anteriormente se ha expuesto, tanto de los elementos comunes como de los elementos privativos de la misma con su respectiva cuota de participación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.