

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21741 *Resolución de 26 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Conil de la Frontera a inscribir un contrato de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por don P. F. M., en nombre y representación y como presidente de la «Comunidad de Propietarios (...)», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Conil de la Frontera, doña Ana Álvarez Fernández, a inscribir un contrato de arrendamiento.

Hechos

I

El día 2 enero de 2026 se autorizó por el notario de Cádiz, don José Ramón Castro Reina, con el número 15 de protocolo, escritura pública por la que se elevaba a público un contrato de arrendamiento de tres fincas sitas en una urbanización de Conil de la Frontera destinadas a instalaciones deportivas y centro sociocultural, concertado entre la sociedad titular registral de aquéllas y don P. F. M., como presidente de la comunidad de propietarios, por plazo de 5 años y previo acuerdo válidamente adoptado por la junta general de la comunidad.

II

Presentada el día 9 de febrero de 2026 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En Conil de la Frontera, a veinticuatro de febrero del año dos mil veintiséis.

Antecedentes de hecho:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña el día 09/02/2026, bajo el asiento número 461, del tomo 2026 del Libro Diario y número de entrada 710, que corresponde al documento otorgado por [sic] el notario de Cádiz, D. José Ramón Castro Reina, con el número 15/2026 de su protocolo, de fecha 02/01/2026, por la que por la que Cádiz Alternativo, S.L. arriendan a Comunidad de Propietarios Roche Residencial, las fincas registrales número las fincas números [sic] 8080 del término municipal de Conil de la Frontera, 21178 del término municipal de Conil de la Frontera, 9828 del término municipal de Conil de la Frontera, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

No es posible la inscripción a favor de la comunidad de propietarios por carecer la misma de personalidad jurídica.

Fundamentos de derecho jurídicos:

Primero: Con Arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la L.H. los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la

capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo: En el presente caso, la DGSJFP ha reiterado en numerosas Resoluciones que la comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica y no es posible, por tanto, ser titular de derechos. Excepcionalmente, se admite la titularidad a su favor cuando sea acreedora de una deuda y el juez estime la anotación preventiva de embargo a su favor. Fuera de este caso, no es admisible la inscripción a favor la misma. Resoluciones de 5 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008, 3 de julio de 2013 y 12 de febrero de 2016, esta última dice expresamente: "debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común".

Tercero: La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedir el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgar los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la L.H.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Ana Álvarez Fernández, Registradora del Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, acuerda:

1.º- Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º- Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º- Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento, y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por ser los defectos señalados de carácter subsanable, cabe la práctica de anotación preventiva de suspensión, conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

La notificación de la presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación, durante el plazo contemplado en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Conil de la Frontera. La Registradora: Doña Ana Álvarez Fernández Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Álvarez Fernández registrador/a titular de Registro Propiedad Conil de la Frontera a día veinticuatro de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. F. M., en nombre y representación y como presidente de una comunidad de propietarios, interpuso recurso el día 27 de marzo de 2026 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.—Sobre la comunidad de propietarios como sujeto del tráfico jurídico.

La comunidad de propietarios, aunque carente de personalidad jurídica plena a efectos registrales, constituye un ente con subjetividad jurídica funcional, plenamente reconocido por la legislación y la jurisprudencia.

Así:

El artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal le atribuye representación orgánica. Al igual que otras entidades con personalidad jurídica.

“Artículo trece. [se reproduce]”.

A mayor abundamiento, el Presidente es el representante legal de la Comunidad (art. 13.3 LPH).

La Comunidad responderá de sus deudas (art. 22 LPH).

Existen créditos a favor de la Comunidad (art. 9.1 e) LPH).

La Comunidad es titular del fondo de reserva (art. 9.1 f) LPH).

Los artículos 7.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 6.1.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil reconocen su capacidad procesal [se transcriben].

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, SSTs de 3 de diciembre de 1992, 28 de abril de 1997 y 10 de octubre de 2011) reconoce su capacidad para ser titular de relaciones jurídicas y patrimoniales. A estos efectos, esta capacidad de contratación existe en las comunidades de propietarios constituidas por la actuación de su presidente, que es quien a tenor del art. 13 LPH las representa extrajudicialmente, por lo que un contrato que lleve la firma del presidente obliga y vincula a la comunidad, y el acreedor podrá dirigirse contra esta para cobrar su crédito, como si fuera la comunidad la que hubiera actuado, aunque el crédito solo podrá ser satisfecho en la cuenta de la comunidad que tuviere abierta en entidad bancaria. Por ello, los contratos firmados por el presidente con terceros son válidos y obligan a la comunidad, sin que le afecte en contra que esta no tenga personalidad jurídica.

Esta capacidad para contratar de las comunidades por medio de su Presidente ex art. 13 LPH ha sido reconocida, por ejemplo, en la sentencia de la AP de A Coruña de fecha de 29 Junio 2006, que señala que “si se concierta un contrato por quien cuenta con la representación orgánica de la comunidad para la realización de unas obras cuyo encargo por la comunidad de propietarios no ha sido objeto de discusión, este acuerdo vincula a la empresa que iba a realizar la obra y a la comunidad en la que está integrado el propio demandante, quien no es un tercero ajeno a la comunidad y, por tanto, al contrato, sino integrante de aquélla y sometido a lo que de éste pudiera resultar, sin perjuicio de sus hipotéticas acciones frente a la comunidad en que se integra o a las personas que llevaron a cabo actos en nombre y por cuenta de aquélla. En consecuencia, la cláusula esgrimida por la parte demandante no ha de ser, por su concertación por la comunidad y no personalmente por el demandante -no se discute tampoco que los comuneros sabían que las obras se iban a realizar- considerada inaplicable al suceso enjuiciado.”

La doctrina científica (entre otros, [...]) ha definido a la comunidad como una organización dotada de personalidad funcional o instrumental, suficiente para actuar unitariamente en el tráfico.

Como señala (...), en algunos supuestos parece que el legislador quiso otorgar personalidad jurídica a las comunidades, ya que en unos casos, éstas, unas veces son titulares de derechos de crédito, como ocurre en el supuesto contemplado en el

párrafo 2.º de la regla 5.ª del art. 9 LPH, que, como se sabe, establece que son créditos preferentes a favor de la comunidad los debidos por cada uno de los propietarios para contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble; y en otras es deudora, tal como especifica la meritada regla 5.ª del art. 9 LPH respecto de los “tributos, cargas y responsabilidades” que no sean susceptibles de individualización; y también, en algunos casos, titular de derechos reales, como señala el art. 9 regla 3.ª LPH que, como también se sabe, obliga a cada uno de los propietarios a permitir en su piso o local las servidumbres que sean imprescindibles para la creación de servicios comunes de interés general.

A ello se añade un dato especialmente relevante:

La Comunidad dispone de NIF/CIF propio, siendo sujeto autónomo frente a la Hacienda Pública, lo que confirma su consideración como centro de imputación de relaciones jurídicas.

Negar relevancia registral a esta realidad supone, a nuestro juicio, obviar la evolución del concepto de sujeto jurídico de la Comunidad de Propietarios en el tráfico económico moderno, toda vez que sin perjuicio del reconocimiento generalizado de carencia de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, lo cierto es que cada vez más, actúan en el tráfico comercial y mercantil como si verdaderamente la tuvieran, debiendo ser por tanto amparadas determinadas situaciones para su protección, como a continuación veremos.

Segundo.—Sobre la inscribibilidad del arrendamiento y su naturaleza.

El arrendamiento es un acto expresamente inscribible en el Registro de la Propiedad (art. 2 de la Ley Hipotecaria y concordantes), aun siendo un derecho de naturaleza obligacional [se reproduce el artículo 2 de la Ley Hipotecaria].

Siendo el contrato de arrendamiento inscribible,

¿Por qué en este caso, contrato de arrendamiento suscrito por la Comunidad de Propietarios como arrendataria, sobre fincas de la propia urbanización para el uso recreativo, deportivo y social de sus residentes, debe ser desmerecedor de la publicidad, oponibilidad y protección que está prevista para este tipo de contratos?

Como ha señalado reiteradamente la Dirección General (por todas, Resoluciones de 5 de marzo de 2015, 19 de julio de 2018 o 11 de diciembre de 2020), la inscripción del arrendamiento tiene una finalidad esencialmente:

publicitaria,
de oponibilidad frente a terceros,
y de protección del tráfico jurídico.

Por tanto, consideramos que su acceso registral no debería condicionarse a exigencias propias de los derechos reales plenos.

Debemos recordar que, en el presente caso, estamos ante un contrato de arrendamiento sobre las fincas privativas de un comunero, mediante acuerdo adoptado legalmente ante la Junta de Propietarios, con las mayorías suficientes al considerarse un acto de administración, y elevado a público ante Notario, y en consecuencia, con todos los parabienes legales necesarios para su formalización y aceptación.

Y estando de acuerdo en su inscripción tanto el arrendador como el arrendatario siendo ésta una obligación principal derivada del propio contrato de arrendamiento.

Tercero.—Sobre la inexistencia de exigencia de “titularidad real plena” para todo asiento registral.

La calificación recurrida parte, a nuestro juicio, de una premisa no solicitada por esta parte al solicitar la inscripción de su escritura de arrendamiento, al identificar la calificación acceso registral con titularidad real en sentido estricto.

Así, la doctrina de la Dirección General ha reiterado que no todo asiento registral implica la atribución de un derecho real pleno, ni exige que su titular ostente personalidad jurídica plena.

Existen múltiples supuestos en los que el Registro publica situaciones jurídicas, derechos obligacionales, o posiciones jurídicas complejas, sin necesidad de reconducirlas a esquemas dominicales clásicos.

En esta línea, las Resoluciones de la Dirección General han admitido: la inscripción de arrendamientos sobre fincas no segregadas, la constancia registral de situaciones posesorias o de uso, e incluso titularidades “instrumentales” o transitorias en determinados supuestos, como veremos a continuación.

Cuarto.—Sobre la doctrina específica relativa a comunidades de propietarios.

Es cierto que la doctrina tradicional niega la titularidad registral “permanente” a las comunidades de propietarios.

No obstante, esa misma doctrina ha sido matizada por la propia Dirección General, que ha admitido excepciones relevantes, como, por ejemplo, en casos de adjudicación en ejecución a favor de la Comunidad (Resoluciones de 15 de junio de 2006, 30 de junio de 2014, entre otras).

El fundamento de estas resoluciones no es meramente procesal, sino material, como es el evitar resultados contrarios a la lógica del tráfico jurídico y a la efectividad de los derechos.

Ese mismo fundamento es el que concurre en el presente caso. Y por tanto consideramos que debe poder abrirse el abanico de casos en los que debe admitirse la inscripción de contratos de arrendamiento en los que interviene una comunidad de propietarios, sobre todo cuando se trata de contratos como actos de administración y no de disposición, donde la Comunidad actúa como arrendataria y no se persigue ninguna alteración de la titularidad sino únicamente dar publicidad a la existencia del contrato.

No tiene sentido privar tanto al arrendador (Cádiz Alternativo, S.L.) como a la arrendataria (Comunidad de Propietarios [...]) de la protección que el Registro permite y ampara a los contratos de arrendamiento, cuando no se persigue ninguna atribución patrimonial o modificadora de derechos reales, sino únicamente la publicidad y reconocimiento de la existencia del contrato a efectos de terceros.

Quinto.—Sobre la naturaleza del asiento pretendido: publicidad de una situación jurídica.

Por tanto, el elemento central del presente recurso radica en que no se pretende inscribir una titularidad real a favor de la comunidad, sino hacer constar la existencia de un contrato de arrendamiento que afecta a la finca.

Desde esta perspectiva, el arrendatario no necesita ser “titular registral de derecho real alguno”, sino que basta con que sea parte identificada de una relación jurídica que es inscribible conforme a Ley.

En el caso que nos ocupa, la Comunidad cumple sobradamente este requisito toda vez que, como hemos visto, tiene denominación, tiene NIF, tiene órgano representativo, y actúa unitariamente, en base a un contrato de arrendamiento suscrito legalmente como acto de administración con las mayorías establecidas al efecto.

Sexto.—El principio de especialidad del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Dice el artículo 9: [se transcribe].

¿Cuál es el motivo, a la vista de este artículo, por el que no pueda incorporarse al folio registral de las fincas propiedad de Cádiz Alternativo, S.L. la existencia de un contrato de arrendamiento, aunque en el mismo intervenga como arrendataria de una Comunidad de Propietarios?

Si el folio registral está diseñado para incorporar las circunstancias relativas a la descripción de la finca, su representación gráfica, las condiciones suspensivas o

resolutorias, el derecho sobre el que se constituye, la persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades de propietarios en caso de anotación preventiva de demandas de embargo, la procedencia de los bienes, el título, la fecha de presentación, el acta de inscripción y la firma del registrador.

En este caso lo que se solicita es la incorporación al folio registral de las fincas titularidad de Cádiz Alternativo, S.L. de la existencia de un contrato de arrendamiento, sin perjuicio de que el arrendatario sea una Comunidad, ello no obsta en nada a lo previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, pues como vemos, éste mismo artículo ya prevé igualmente la anotación preventiva de embargos a favor de las Comunidades.

Séptimo.—Real Decreto 297/1996 de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos.

Este Real Decreto es meridianamente claro en su exposición de motivos previa:

“El apartado 2 de la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone que se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

En el desarrollo de esta disposición adicional se ha tenido en cuenta que no hay motivos ni bases legales bastantes para estimar alterados los principios generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral, que exigen, como regla, la titulación pública de los derechos inscribibles y su reflejo en el Registro por medio del asiento principal de inscripción. Por lo demás, se ha estimado que el fomento de esta inscripción por medio de las normas facilitadoras de este Real Decreto debe alcanzar a todos los arrendamientos urbanos, sean de vivienda o de uso distinto a ésta, a cuyo fin se ha incluido una reducción de los aranceles notariales y registrales del 25 por 100.”

Y sus 8 artículos que, por su brevedad, claridad e importancia a la hora de sustentar nuestra pretensión, pasamos a reproducir: [se transcriben].

Como puede observarse, en ningún momento, ninguno de estos preceptos, establece la obligación de reseñar en la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro la condición de beneficiario o relevancia de la personalidad jurídica del arrendador o arrendatario.

El espíritu de la norma lo que persigue, a todas luces, es fomentar la publicidad de todos los contratos de arrendamientos urbanos, cualquiera que sea su naturaleza, y cualquiera que sean sus otorgantes, a efectos de dotar de publicidad y protección a los mismos, pero sin ninguna pretensión de reflejar derecho o titularidad dominical o real alguna.

Pero debemos destacar el artículo 6.2 del referido Real Decreto, cuando dice literalmente:

“No será obstáculo que suspenda la inscripción del contrato la circunstancia de que la finca arrendada no forme folio registral independiente en el Registro, siempre que el edificio en su conjunto o la totalidad de la finca figuren inscritos a nombre del arrendador. Bastará en este caso, sin necesidad de segregación o de constitución previa de la propiedad horizontal, que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos. La inscripción se practicará entonces en el folio abierto para la totalidad del edificio o de la finca.”

Incluso en dicho caso incide en que bastará, a pesar de la falta de constitución previa de propiedad horizontal, que la finca esté suficientemente delimitada con superficie, situación y linderos.

En relación con esta posible aplicación de la norma referida al caso que nos ocupa, destacamos una sentencia localizada en artículo doctrinal publicado en la revista (...), donde, no siendo exactamente idéntico a nuestro caso, se concluye como sí, de forma analógica, puede servir de aplicación la conclusión del mismo, toda vez que en dicha

sentencia se termina revocando la resolución negativa de la DGRN y la calificación previa del Registrador, para finalmente obtener la inscripción de un contrato de arrendamiento suscrito por una Comunidad de Propietarios.

No habiendo podido localizar dicha sentencia al no estar publicada por ser de un Juzgado de Instancia, acompañamos dicho artículo a efectos ilustrativos (...), y procedemos a reproducir los puntos más relevantes de dicho caso que podrían ser de aplicación al nuestro.

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Málaga que estimó la demanda interpuesta desestimando la calificación negativa del Registrador de la Propiedad y de la propia DGRN.

Dicho artículo trata sobre la solicitud de inscripción de un contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda. Como particularidad, no se trataba de un simple inmueble destinado a una actividad comercial, sino que se trataba de un contrato para el arriendo de una parte de una finca registral con especiales características, elevado a público en escritura pública, y sobre la cual el Sr. Registrador denegó la inscripción de dicho contrato alegando las siguientes razones:

- Que el arrendamiento se efectuaba en calidad de arrendador por la comunidad de propietarios, sin que la finca arrendada figurase inscrita en el Registro a su nombre, cosa que no es posible -según el Registrador- porque al carecer de personalidad jurídica, el artículo 11 del Reglamento Hipotecario prohibía su inscripción, conculcando con ello el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que exige como requisito previo e imprescindible para poder practicar la inscripción que la finca figure inscrita previamente a favor del disponente.

- Que dicha ficha estaba inscrita como titularidad Ob Rem vinculada a distintas parcelas segregadas, no siendo posible la enajenación, gravamen o disposición con independencia y separación de las fincas a que se vinculan, según el artículo 396 del Código Civil.

- Que al arrendarse solo la parte de una finca registral, se conculcaba el Principio de Especialidad, que exige para la inscripción de un derecho en el folio registral de una finca que recaiga sobre la totalidad de ella, siendo necesaria su segregación en otro caso, todo ello de conformidad con el artículo 8 de la Ley Hipotecaria y 47 del Reglamento Hipotecario, así como la doctrina y jurisprudencia hipotecaria que los interpretan.

- Que la superficie y linderos de la parte de finca arrendada no coincidían con la que consta en el Registro, siendo diferentes de las que constan en la certificación catastral incorporada, según lo previsto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

- Que, igualmente, tampoco constaba en el Registro declarada la “edificación central dos bares y piscina” que dice la escritura, por lo cual, faltaba el elemento del tracto sucesivo.

Se presentó recurso por la Comunidad frente a la calificación negativa, interponiéndose el mismo ante la Dirección General del Registro y el Notariado, en base a distintas alegaciones relacionadas con:

a) La acreditación de la existencia o no de personalidad jurídica de la Comunidad de Propietarios, en conexión con la aportación en el propio título objeto de inscripción, el acuerdo por unanimidad de la Junta de Propietarios para la suscripción del contrato de arrendamiento.

b) La no posibilidad de enajenación, gravamen o disposición de la finca inscrita como titularidad Ob Rem, en virtud del art. 396 del Código Civil, y en relación con la naturaleza obligacional del contrato a inscribir, y la aplicación de la normativa aplicable, eso es, el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos; junto a la regulación de los actos derivados de comunidades de bienes, debe tenerse en cuenta el art. 398 Cc.

c) La vulneración del Principio de Especialidad, en relación con la aplicación del art. 6.2 del referido RD 297/1996.

La Dirección General del Registro y el Notariado desestimó el recurso interpuesto, aunque, no obstante, daba la razón a la Comunidad en alguno de sus planteamientos.

Debido a la desestimación del recurso interpuesto, se agotó la vía administrativa, quedando únicamente la vía jurisdiccional para la defensa de los intereses de la Comunidad. Por ello, se interpuso en tiempo y forma la correspondiente demanda de Juicio Verbal, siguiendo los trámites del Juicio Verbal al amparo de lo dispuesto en el art. 328.1.º de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, el Ilmo. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Málaga dictó sentencia estimatoria de la demanda, por la cual dejaba sin efecto la resolución impugnada (de la DGRN) así como la calificación del Registrador (que trajo causa a dicho procedimiento), obligando a inscribir la escritura de elevación a público del contrato de arrendamiento, todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada.

– A juicio del Tribunal, con relación a las cuestiones debatidas (vía art. 326 LH) y concretamente en cuanto a la personalidad jurídica de la comunidad propietarios, del examen de la documental consistente en el testimonio del acta de la Junta General ordinaria de 25 de mayo 2011, se desprende la legalización de los libros de actas de la comunidad por el propio Registro de la Propiedad, según diligencia llevada a cabo el 28 de agosto de 2001, conforme se acredita mediante el correspondiente sello del Registro en cada una de las páginas de las actas testimoniadas, constando asimismo la indicación de los asistentes a la Junta, el número de villa o apartamento y las cuotas de participación, así como la adopción por unanimidad del acuerdo, debiendo añadirse a nuestro criterio que primariamente nos encontramos ante un acto de mera gestión por tratarse de un contrato de arrendamiento si bien sea de catorce años, atribuyendo el artículo 13.3 LPH al Presidente de la comunidad su representación legal en dicho ámbito competencial, debiendo valorarse igualmente que en todo caso y de manera explícita, se adoptó el acuerdo unánime de apoderar al Presidente y Vicepresidente de la comunidad, para que de forma conjunta pactaran la ampliación del contrato de arrendamiento, por lo que no compartimos el razonamiento expuesto en la resolución impugnada en cuanto a la carencia de personalidad jurídica de la entidad.

– Sobre la vulneración que se esgrime del principio de especialidad, afirmándose en la Resolución impugnada que al arrendarse sólo parte de la finca registral, se exige para la inscripción de un derecho en el folio registral de una finca, que recaiga sobre la totalidad de ella, siendo necesaria su segregación en otro caso, el Juez destaca la flexibilidad que permite el Real Decreto 297/1996, el cual faculta una descripción delimitada de la finca arrendada, sin precisar segregación, siempre que haya sido consignada por el notario en la escritura que constituya o eleve a documento público el arrendamiento, los datos precisos para su identificación y descripción y en su caso la cuota de propiedad que corresponda a la finca arrendada.

A tal respecto, analiza Su Señoría que, si fuera una división horizontal donde se ubicara y los gastos atribuyeran al arrendatario, bastaría que el edificio -bien en su conjunto o la totalidad de la finca- figurasen inscritos a nombre del arrendador y que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos.

Y esos requisitos sin duda están cumplidos a la vista del contrato de arrendamiento objeto de elevación a público en el cual se hace una correcta y precisa descripción de los linderos respecto de las instalaciones objeto de arrendamiento, con independencia de que no coincidan con los linderos existentes a efectos registrales, lo que no se pretende ni es óbice para una perfecta identificación, como tampoco se presente una coincidencia exacta con la certificación catastral aportada, lo que es explicable al tratarse de una parte de la finca matriz, sin que sea tampoco impedimento para una perfecta

identificación del objeto del arrendamiento dentro de aquélla, sin necesidad de una previa segregación.

Dichos razonamientos llevaron al órgano juzgador a estimar la demanda, valorando sobre todo un caso análogo (aportado ya en el Recurso ante la DGRN y obviada por éste), lo cual lleva igualmente a una mejora en la protección jurídica de los derechos arrendaticios en el seno de la reforma operada por el mencionado Real Decreto 297/1996.

Haciendo una traslación de los argumentos y fundamentos reflejado en dicho artículo al presente recurso, cuanto más aplicable la referida doctrina a nuestro caso, cuando la Comunidad de Propietarios está actuando no como arrendadora sino como arrendataria, en ejecución de un acto de administración, aprobado por mayoría conforme a lo previsto en la LPH, sobre fincas que no son de su propiedad por tanto, y sin que sea necesario alterar de forma alguna, como ya hemos reiterado, la titularidad registral o dominical de las fincas, cumpliéndose todos los requisitos previstos por el principio de especialidad del artículo 9 LH y todas las circunstancias previstas por el RD 297/1996 sobre inscripción de contratos de arrendamiento.

Debemos resaltar que esta sentencia establecía la obligación de inscribir en el Registro de la Propiedad un contrato de arrendamiento suscrito por una Comunidad de Propietarios, en un caso mucho más complicado que este por el que hoy recurrimos.

De esta forma se abre, a nuestro juicio, una clara línea argumental y probatoria, para que por parte de la DGRN se tienda a contemplar la posibilidad de inscripción de contratos de arrendamiento suscritos por Comunidades de Propietarios como la presente, donde no se persigue más que la publicidad del contrato en estricto cumplimiento de las disposiciones previstas en el RD 297/1996.

Séptimo [sic].—Sobre la función del Registro y la interpretación finalista.

Con todos los respetos, el Registro de la Propiedad no puede convertirse en un obstáculo para la publicidad de relaciones jurídicas válidas, legales y conforme a derecho.

Como señala la doctrina (vid. [...]), el sistema registral debe interpretarse conforme a su función de seguridad jurídica preventiva, transparencia del tráfico, y protección de terceros.

Negar la inscripción en este caso del contrato de arrendamiento priva de publicidad a un contrato válido, genera opacidad, y debilita la seguridad del tráfico, a nuestro juicio.

Aun en una interpretación restrictiva, el sistema registral ofrece soluciones técnicas que permiten el acceso del título, tales como la constancia del arrendamiento como carga o situación jurídica de la finca, la práctica de asientos de carácter informativo, o cualquier fórmula que refleje la existencia del contrato sin necesidad de configurar una titularidad dominical, que no se ha pretendido ni se pretende. La negativa absoluta nos resulta, por tanto, desproporcionada».

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 30 de marzo de 2026. En dicho expediente constaba que se dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura calificada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 38, 396 y 1911 del Código Civil; 2, 9 y 21 de la Ley Hipotecaria; 3, 9, 10, 13, 14, 17, 21 y 22 de Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 6.1.5.º, 538.1, 544, 549, 589, 670 y 673 y la disposición adicional sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil; los artículos 9 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; 3 del 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; 11 y 51 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 115/1999, de 14 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1965, 8 de marzo de 1991, 13 de marzo de 2003, 16 de diciembre de 2009, 8 de enero de 2019, 13 de abril de 2021 y 6 de marzo de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 28 de enero de 1987, 27 de julio de 1988, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 30 de enero de 2003, 25 de mayo de 2005, 19 de abril de 2007, 3 de marzo de 2008, 3 de julio y 2 de septiembre de 2013, 7 de febrero de 2014, 12 de febrero de 2016, 16 de enero y 26 de julio de 2017 y 3 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de mayo de 2021, 25 de octubre de 2023 y 1 de marzo y 26 de julio de 2024.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se eleva a público un contrato de arrendamiento de determinadas de fincas -destinadas a instalaciones deportivas y centro sociocultural- por plazo de cinco años concertado entre la sociedad titular registral de aquellas y el presidente de una comunidad de propietarios, previo acuerdo válidamente adoptado por la junta general de esta comunidad.

La registradora suspende la inscripción por entender que no es posible practicar la inscripción a favor de la comunidad de propietarios por carecer ésta de personalidad jurídica.

El recurrente alega, en esencia, que las comunidades de propietarios son sujetos de tráfico jurídico; que no deben aplicársele rígidamente las reglas de los «derechos reales plenos» al tratarse de un contrato de arrendamiento; que se trata únicamente de dotar de publicidad y efectos frente a terceros a dicho contrato, y, finalmente, porque las comunidades pueden ser arrendadoras.

2. El régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo -es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente- y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo y la copropiedad sobre los elementos comunes), sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentran: por una parte, la atribución a cada piso o local de «una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo», de suerte que dicha cuota «servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad» (artículo 3, párrafo segundo, de la Ley sobre propiedad horizontal), y, por otra, la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre «las partes en copropiedad» o elementos comunes, «que sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable» (artículo 396, párrafo segundo, del Código Civil).

Sobre esta base la legislación hipotecaria ha desarrollado la forma de acceso de este tipo de propiedad al Registro, permitiendo no sólo la inscripción del edificio en su conjunto con la descripción de los diferentes pisos o locales y de los distintos elementos comunes que lo integran, sino que también autoriza que, previa constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, puedan inscribirse por separado los diferentes pisos o locales en los que se hará constar su participación en la copropiedad sobre los elementos comunes.

Por lo demás, la Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominan sobre los individuales y encuentren su

debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia ley señala (cfr. Resolución de 15 de junio de 1973).

Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite dicha norma legal; e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la de la regla séptima del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual -cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003-), salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

3. La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008, 3 de julio de 2013, 7 de febrero de 2014, 12 de febrero de 2016, 26 de julio de 2017, 3 de abril de 2018, 27 de mayo de 2021 y 25 de octubre de 2023), extrayendo de ello su corolario registral en el sentido de no admitir que a favor de estas comunidades como tales pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles.

No por ello puede entenderse que actúan como una comunidad ordinaria de bienes sino que, como ya afirmó la Resolución de 12 de febrero de 2016, se la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante. Por eso la jurisprudencia ha admitido ciertas actuaciones de la comunidad de propietarios en el ámbito procesal, arrendaticio y otros, sobre todo reconociéndole capacidad para litigar; y además algunos asientos como la anotación preventiva son relativos a materias en las que la comunidad tiene esa reconocida capacidad procesal. Así, este Centro Directivo puso de relieve que si el presidente representa en juicio a la comunidad en los asuntos que la afecten (artículo 13.3 de la Ley sobre propiedad horizontal), ha de entenderse que la representa en las actuaciones procesales a todos los efectos y, por ende, también para pedir y obtener en esa cualidad de presidente y en favor de la comunidad las medidas cautelares o de ejecución, de las cuales un ejemplo es el embargo en favor de la comunidad, cuya posibilidad prevé expresamente el artículo 21.4 de la misma Ley sobre propiedad horizontal y el artículo 9.e) de la Ley Hipotecaria después de la reforma de esta llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio (precepto este último según el cual pueden practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios). El correspondiente asiento de anotación se practicará entonces también en favor de la comunidad, sin necesidad de que los comuneros sean identificados nominativamente, pues no son ellos los que a título individual ejercitan la acción, sino el órgano comunitario competente.

Sin embargo, esta Dirección General afirmó que esa posibilidad de ser titular de anotaciones preventivas de medidas cautelares y de ejecución, como proyección en el ámbito registral de la capacidad procesal reconocida legalmente a las comunidades de propietarios, no se extiende a la inscripción registral de la adquisición del dominio o de otros derechos reales, que son asientos de carácter definitivo y que presuponen el requisito previo de la personalidad jurídica de su titular (vid. artículo 11 del Reglamento Hipotecario), personalidad que ha negado la jurisprudencia reiteradamente a las citadas comunidades (vid., por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de enero de 2019, que se refiere a la doctrina de esta Dirección General sobre esta cuestión).

4. No obstante lo anterior, este Centro Directivo ha admitido excepcionalmente la existencia de casos de inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de

nuestro sistema registral, como fue el caso de inscripción de una adjudicación a favor de una comisión de acreedores de una entidad suspensa (cfr. Resolución 28 de enero de 1987), la anotación de un convenio de ejecución de sentencia a favor de la masa de una quiebra (cfr. Resolución 30 de enero de 2003), la inscripción a favor de la comunidad hereditaria surgida por el fallecimiento del causante sin que, por la especial naturaleza de dicha comunidad, hubieran de reflejarse participaciones proindiviso de los herederos en cada bien concreto (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2003 y 30 de diciembre de 2005), o la inscripción a favor de la herencia yacente, como una situación caracterizada por la existencia de titularidad transitoriamente indeterminada hasta que los herederos ejerciten el «ius delationis» al adir la herencia y sin necesidad tampoco de que se determinen la proporción o el derecho concreto que corresponde a cada uno de los integrantes de dicha herencia yacente (cfr. Resoluciones de 1 de marzo y 26 de julio de 2024).

En este sentido, ha admitido el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2016). La posterior Resolución de 26 de julio de 2017 ha aclarado que dicha posibilidad se extiende a los casos en que la deuda no deriva de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad, pudiendo tratarse de un crédito derivado de cualquier otro concepto, y que a tales efectos es indiferente que el deudor sea miembro de la comunidad de propietarios o no lo sea, siendo lo esencial que se trate de una adjudicación judicial derivada de la reclamación de un crédito del que sea titular la comunidad, y sin que el objeto de la traba deba ser necesariamente un elemento independiente del propio régimen de propiedad horizontal (con la evidente matización, en el caso de que no lo sea, de que la situación no puede resolverse en su modificación en elemento común).

Afirmó también que esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe considerarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común. Esta situación de transitoriedad es la que se deduce de las Resoluciones de este Centro Directivo, anteriormente citadas, de 28 de enero de 1987, 30 de enero y 16 de mayo de 2003, 30 de diciembre de 2005 y 1 de marzo y 26 de julio de 2024, al hacer expresa referencia a la práctica de asientos transitorios, de mero puente.

5. De igual modo, debe tenerse en cuenta que, según la nueva redacción del artículo 9.e) de la Ley Hipotecaria por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permite no sólo practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, sino también que sea titular registral «(...) cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones».

Por lo demás, aunque la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal carece de personalidad jurídica independiente (cfr. la Sentencia del Tribunal Constitucional número 115/1999, de 14 de junio), aquélla es objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales, como consecuencia de la existencia de un patrimonio separado colectivo (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1965 y 8 de marzo de 1991). Así, se reconoce a la propia comunidad la titularidad de fondos y créditos comunes -cfr. artículos 9.1.f) y 22.1 de la Ley sobre propiedad horizontal-, y la existencia de obligaciones de la misma -cfr. artículos 10.1 y el citado 22.1 de la Ley sobre propiedad horizontal, precepto este último según el cual: «La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor»- así como la posibilidad de arrendamiento de elementos comunes -artículo 17.3, párrafo segundo, de la misma ley-. Además, la comunidad tiene capacidad procesal para demandar y ser demandada (cfr. artículos 13.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 6.1.5.º y 544 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil); y, como se ha expresado anteriormente, puede ser titular de anotaciones preventivas de embargo y de demanda.

También cabe poner de manifiesto que el Tribunal Supremo, en Sentencia número 201/2021, de 13 de abril, reconoce que las comunidades de propietarios están incluidas en el ámbito subjetivo a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre), tras la modificación introducida por el apartado uno del artículo único de la Ley 3/2014, de 27 de marzo, según el 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». De esta forma, como declara el Alto Tribunal en la referida Sentencia, quedan incluidas en el ámbito de aplicación de dicha Ley «todas aquellas entidades que carezcan de personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro y en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial, incluidas las comunidades de propietarios, en la medida en que actúen en el tráfico dentro del ámbito de las funciones que legalmente le corresponden, como destinatario final de los bienes o servicios contratados, funciones que, en sí mismas, son ajenas a cualquier actividad empresarial o comercial».

Asimismo, el artículo 9 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, reconoce a las comunidades de propietarios legitimación para participar en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

6. Específicamente, y en lo que al arrendamiento se refiere, el artículo 17.3, párrafo segundo, de la Ley sobre propiedad horizontal dispone que, con 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, la comunidad de propietarios pueda arrendar aquellos elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble.

De este precepto legal se infiere de forma indubitada que la comunidad de propietarios, en cuanto patrimonio separado colectivo al que se le reconoce legal y jurisprudencialmente un cierto grado de personalidad a determinados efectos, tiene aptitud para celebrar contratos propios de su tráfico jurídico, y en concreto contratos de arrendamiento, que son de carácter esencialmente temporal y no transmiten la titularidad de los bienes objeto de los mismos, sin que se presente inconveniente legal alguno para que ostente, no solo la condición de arrendadora prevista por la Ley sobre propiedad horizontal, sino también la posición contractual de arrendataria cuando se trata de destinar los elementos arrendados a un uso o finalidad de interés comunitarios, tal y como ocurre en el presente caso, en el que las fincas arrendadas se destinan a espacios de carácter deportivo y cultural.

Por los anteriores razonamientos debe concluirse que es admisible la inscripción del contrato de arrendamiento a favor de la comunidad de propietarios (vid. artículo 2, quinto, de la Ley Hipotecaria), sin necesidad de que los comuneros sean identificados nominativamente, pues no son ellos los que a título individual contratan el arrendamiento sino el órgano comunitario competente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 26 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.