

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12218 *Resolución de 28 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1 a inscribir una escritura de dación en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por don N. R. D., en nombre y representación y como secretario-administrador de la comunidad de propietarios «(...)», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, don Óscar Eimil Trasancos, a inscribir una escritura de dación en pago de deuda.

Hechos

I

El día 31 de julio de 2019, con el número 2.221 de protocolo, se autorizó por el notario de Jerez de la Frontera, don Francisco Javier Manrique Plaza, escritura en virtud de la cual la entidad «Dotaciones Comerciales de Jerez, S.A.», titular registral de la finca número 37.211 del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, constitutiva del elemento número 47 de la propiedad horizontal de la que formaba parte, procedió a la dación de la referida finca en favor de una comunidad de propietarios, representada por don N. R. D., en su condición de secretario-administrador, en pago de una deuda por importe de 15.111,23 euros que la sociedad mercantil había contraído contra la comunidad por razón de cuotas impagadas. Se formalizaba así mismo en la escritura la conversión de la finca 37.211 en elemento común de la propiedad horizontal «ya que se trata del acceso principal del Conjunto Arquitectónico, careciendo actualmente de edificabilidad».

Se acompañó a la escritura certificación de los acuerdos adoptados por la junta general de dicha comunidad de propietarios el día 5 de julio de 2018, expedida por don N. R. D., como secretario-administrador con el visto bueno del presidente, en la que se aprobó, por unanimidad de los propietarios, la dación en pago de la deuda que la entidad «Dotaciones Comerciales de Jerez, S.A.» mantenía con la comunidad, de la parcela número 47, registral 37.211, y la simultánea conversión de la misma en elemento común de la propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

A los efectos que interesan en el presente recurso, procede señalar que en el año 2004 la finca matriz, la registral 40.924, fue objeto de división horizontal en 47 elementos independientes, de los que 42 son locales comerciales (1 a 42) y 5 son terrenos (43 a 47), todo ello según consta en la inscripción 7.ª Sobre dos de estos últimos (elementos 43 y 44) se construyeron dos edificios que ulteriormente, en el año 2006, se dividieron horizontalmente dando lugar a la Comunidad (...) (la constituida sobre el elemento 43) y la Comunidad (...) (la constituida sobre el elemento 44), inscritos también en el Registro, inscripción 9.ª En virtud de escritura autorizada por el notario de Jerez de la Frontera, don Francisco Javier Manrique Plaza, el día 8 de mayo de 2019, se elevaron a público los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios en cumplimiento de lo dispuesto en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jerez de la Frontera, de fecha 18 de abril de 2018, consistentes dar nueva redacción a los estatutos de la propiedad horizontal, haciéndose constar lo siguiente: «Artículo 1.– (...) El conjunto arquitectónico constituido por Edificio (...), Edificio (...) y el Centro (...), es un complejo inmobiliario que conforma una agrupación de comunidades de propietarios independientes entre sí que comparten como elementos comunes

únicamente cuatro servidumbres de paso (...) y la póliza de responsabilidad civil común para todo el complejo inmobiliario (...). Artículo 2.–(...) Que el coeficiente de participación del complejo inmobiliario para Centro (...) es del 88,62%, para el Edificio (...) es del 5,78%, y para el Edificio (...) es del 5,60%». Dicha escritura fue objeto de inscripción, dando lugar a la inscripción 9.ª de la finca matriz.

El día 30 de noviembre de 2020, con el número 3.587 de protocolo, se autorizó por el mismo notario de Jerez de la Frontera, don Francisco Javier Manrique Plaza, escritura de subsanación en virtud de la cual don N. R. D., secretario-administrador de la comunidad de propietarios, con el objeto de subsanar, entre otras, la referida escritura número 2.221, de 31 de julio de 2019, elevó a público determinados acuerdos de la junta general de la comunidad de propietarios celebrada en fecha 28 de julio de 2020, que constaban en certificación expedida por don N. R. D., como secretario-administrador con el visto bueno del presidente, con la determinación de las nuevas cuotas resultantes en la propiedad de todos y cada uno de los locales que formaban parte de ella, para hacer constar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, determinándose la cuota correspondiente a cada uno de los elementos privativos tras las modificaciones operadas en la división horizontal.

Específicamente, se hizo constar lo siguiente:

«II. En relación con la no asignación de cuota a los elementos privativos 43 y 44, hace constar que según los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, existe conforme determina el artículo 1.º, un complejo inmobiliario o conjunto arquitectónico que está constituido por Edificio (...) (edificio sobre el elemento privativo 43), Edificio (...) (constituido sobre el elemento privativo 44) y Centro (...), constituido por el resto de elementos privativos, que conforman una agrupación de comunidades de propietarios independientes. III.–El coeficiente de participación de cada comunidad en el complejo inmobiliario es el determinado en el artículo 2.º de los Estatutos de la Comunidad: en el Centro (...) tiene el 88,62%, en el Edificio (...) el 5,78% y en el Edificio (...) el 5,60%. Por tanto, estas dos comunidades (Edificios [...]), no forman parte de la Comunidad de Propietarios (...), sino que las tres comunidades forman parte del complejo inmobiliario en el que únicamente son elementos comunes los determinados en el artículo 1.º de los Estatutos. IV.–Por lo tanto la Comunidad de Propietarios (...), conforme a lo dispuesto en los artículos 1.º y 2.º de los Estatutos, modificados por Sentencia Judicial firme, se ha visto en la obligación de recalcular las cuotas correspondientes a todos los elementos que forman parte de la misma, excluyendo de los mismos 43 y 44 correspondientes a las Comunidades de los Edificios (...) y (...) que ya no forman parte de la Comunidad y excluyendo igualmente el elemento 47 que pasa a ser elemento común de la Comunidad de Propietarios (...), y no del complejo inmobiliario.»

II

Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera N.º 1 a su cargo en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho.

I

Manrique Plaza, Francisco Javier presentó en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera N.º 1, provincia de Cádiz, escritura de dación en pago de deuda autorizada por el Notario de esta Ciudad don Francisco Javier Manrique Plaza el día 31/07/2019 con el número 2221/2019 de su protocolo, subsanada por otra otorgada

ante el mismo Notario el 30 de Noviembre de 2020, protocolo 3587 en la que se inserta diligencia de rectificación de fecha 1 de Febrero de 2021.

II

En virtud de lo anterior se efectuó dicha presentación el día 17/12/2020 bajo el asiento de presentación número 384 del Diario de Operaciones número 158 del mencionado Registro.

III

El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera N.º 1, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación.

Fundamentos de Derecho.

Visto lo dispuesto en los artículos 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, resulta que la inscripción solicitada no puede llevarse a efecto por haberse apreciado en su calificación los siguientes defectos:

1. Para la inscripción del título presentado se requiere la prestación de consentimiento de todos los titulares registrales de las fincas 1 a 46 de la DH, incluyendo a los de las fincas número 43 y 44 –registrales 37.203 y 37.205–, pues su otorgamiento implica una alteración del título constitutivo de la DH que consta en la inscripción 7.^a de la registral 40.924: por un lado, con el cambio de naturaleza de un elemento privativo para su transformación en elemento común y, por el otro, con la alteración de las cuotas de alguno o algunos de los restantes elementos privativos que aquella lleva necesariamente consigo.

2. Es también necesario que la cuota correspondiente al elemento privativo número 47 se distribuya entre los elementos privativos de la DH, de manera que la suma de las cuotas correspondientes a los elementos 1 a 46 de 100.

3. Por último, debe concurrir igualmente dicho consentimiento para la dación en pago, porque quien adquiere es la comunidad que resulta de la constitución de la DH originaria –los 46 elementos–, que será la titular del elemento privativo adquirido tras su conversión en elemento común.

Sobre la finca registral 40.924 se constituyó en su día una división horizontal de 47 elementos. De ellos, 42 se destinaron a locales y 5 a terrenos. De estos, sobre las fincas 43 y 44 de la división horizontal se construyeron posteriormente dos edificios –uno en cada uno de ellos– llamados (...) y (...), lo que dio lugar a que, sobre cada uno de los mismos, se constituyese, a su vez, una nueva división horizontal.

Sin embargo, esta circunstancia no provocó que esos dos elementos –números 43 y 44– dejaran de formar parte de la división horizontal a la que desde un principio pertenecían.

Por ello, la división horizontal declarada sobre la registral 40.924 –como siempre ha sido– continúa estando constituida por 47 fincas –hoy 46–, sin perjuicio de que alguna de ellas se haya dividido a su vez horizontalmente.

En los estatutos de la división horizontal de la registral 40.924 se estipuló, a efectos de su funcionamiento, que el llamado “complejo inmobiliario” se conformaría como una agrupación de tres comunidades de propietarios independientes. Es decir, a efectos de su funcionamiento ordinario en el tráfico, reitero, y únicamente a esos efectos, nos encontramos con tres comunidades de propietarios –subcomunidades–: la del edificio (...), la del edificio (...) y la llamada Comunidad (...).

Sin embargo, esa configuración estatutaria nunca se trasladó al título constitutivo de la división horizontal de la finca 40.924 –finca matriz–, que continúa estando formada de

esta manera por 47 –hoy 46– elementos independientes. Es decir, aunque a efectos de funcionamiento –contenido propio de los estatutos– los propietarios se manejen en el tráfico ordinario como si en el complejo existieran tres divisiones horizontales independientes entre sí, en realidad no es así desde el punto de vista del título constitutivo.

En definitiva, existen tres comunidades de propietarios que funcionan con independencia en el tráfico y tres divisiones horizontales de las que dos de ellas –las de los edificios (...) y (...)– continúan formando parte de la primigenia, es decir, de la constituida sobre la registral 40.924.

Por esa razón, la suma de las cuotas de participación de todos los locales que forman la llamada comunidad (...) no es 100 como debería ser si fuese una división horizontal independiente sino 88,62%. De la misma manera que tanto la registral 37.203 –edificio (...)– como la registral 37.205 –edificio (...)– continúan teniendo su correspondiente cuota de participación en la división horizontal de la registral 40.924.

De toda esta argumentación se sigue que no es posible, al menos tal y como aparece configurada la DH en el Registro, convertir un elemento privativo de la DH en elemento común de una comunidad distinta de la PH constituida sobre la registral 40.924, lo que es aplicable de la misma manera a la imprescindible redistribución de cuotas.

Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión, conforme al 42.9 de la Ley Hipotecaria, por no haberlo solicitado.

Esta nota de calificación se notifica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en la forma establecida por los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al funcionario autorizante del documento y al presentante.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Óscar Eimil Trasancos registrador/a de Registro Propiedad de Jerez de la Frontera 1 a día veintiséis de Febrero del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don N. R. D., en nombre y representación y como secretario-administrador de una comunidad de propietarios, interpuso recurso el día 5 de abril de 2021 en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera.–Entiende el Registrador en su calificación que es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las fincas 1 a 46 de la DH, incluyendo las 43 y 44, pues su otorgamiento implica una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal. Asegurando que el “complejo inmobiliario” existente sobre la finca registral 40.924, se estipuló únicamente a efectos de funcionamiento ordinario en el tráfico, pero que esta configuración estatutaria nunca se trasladó al título constitutivo de la división horizontal en la finca matriz.

Segunda.–No compartimos estas afirmaciones pues no podemos olvidar que los Estatutos de la Comunidad y la división horizontal fueron modificados por escritura otorgada por el mismo Notario referido, el 8 de mayo de 2019, con el número de protocolo 1.268 de su protocolo, en la que la Comunidad de Propietarios primigenia por unanimidad y por mandato judicial, en Sentencia firme número 97/2018 del Juzgado de 1.ª Instancia número Dos de Jerez de la Frontera, de 18 de abril de 2018 (...), modificó los Estatutos de la Comunidad según lo establecido literalmente en la

Sentencia, determinando lo siguiente: “Artículo 1.–El conjunto arquitectónico constituido por Edificio (...), Edificio (...) y el Centro (...), es un complejo inmobiliario que conforma una agrupación de comunidades de propietarios independientes entre que comparten como elementos comunes únicamente cuatro servidumbres de paso delimitadas en el Auto de fecha 13 de diciembre de 2014 y la póliza de responsabilidad civil común para todo el complejo inmobiliario constituidas por la misma compañía que concierten las pólizas individuales para abaratar costes. Artículo 2.–Que el coeficiente de participación del complejo inmobiliario para Centro (...) es del 88,62%, para el Edificio (...) es del 5,78% y para el Edificio (...) es del 5,60%. Estos porcentajes coincidan idénticamente con sus cuotas de participación en los elementos comunes descritos en el artículo 1.”

Del tenor literal del primero de ellos, resulta evidente que estamos entre un complejo inmobiliario, que confirma una agrupación de comunidades independientes que comparten como elementos comunes únicamente cuatro servidumbres de paso delimitadas en el Auto judicial de fecha 13 de diciembre de 2014 y la póliza de responsabilidad civil común del complejo inmobiliario. Luego determina el coeficiente de participación en el complejo inmobiliario para cada una de las comunidades independientes.

Tercera.–El complejo inmobiliario creado, en ejecución de la Sentencia Judicial se rige, como no puede ser de otra manera, por lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal que establece el régimen de los complejos inmobiliarios privados y en concreto en los Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero, determina claramente que los Edificios (...) y (...) construidos sobre el elemento 43 y 44 de la división horizontal originaria, son dos comunidades independientes en régimen de propiedad horizontal, de la Comunidad primigenia (...), a la que pertenecen todos los elementos comunes iniciales menos los determinados del complejo inmobiliario en el artículo 2.º de los Estatutos antes transcritos.

Cuarta.–Por tanto la Comunidad independiente (...), no puede sino modificar las cuotas de copropiedad de los elementos privativos que forman parte de la misma por dos razones obvias:

1.ª Porque la suma de las cuotas a todos los elementos privativos de la Comunidad debe sumar 100.

2.ª Porque en la escritura de referencia se realiza una dación en pago de uno de los elementos privativos (en concreto el número 47) a favor de la Comunidad de Propietarios (...) y no a favor del complejo inmobiliario inscrito sobre la finca matriz, ni a favor de las comunidades independientes (...) y (...), con la que únicamente comparten como elementos comunes los determinados en los propios Estatutos específicamente y no todos los demás restantes que únicamente pertenecen a la Comunidad de Propietarios (...), sin que en ellos, incluido el nuevo elemento común adjunto por dación en pago, tengan ningún derecho en copropiedad, ni de ninguna otra clase las comunidades (...) y (...)

Quinta.–En consecuencia, la Comunidad de Propietarios (...) adoptando el acuerdo por unanimidad, como efectivamente ha sido, es soberana para aceptar la dación en pago de un elemento privativo que pertenece exclusivamente a ésta comunidad y convertirlo en elemento común de la propia Comunidad, conllevando ello, la modificación de las cuotas de todos los elementos privativos para repartir la cuota del elemento 47 que desaparece como privativo y se convierte en elemento común, entre los restantes elementos privativos de la Comunidad de Propietarios (...), aprovechando esta operación para determinar las cuotas de cada uno de los elementos en porcentajes sobre 100, aun que la cuota de la Comunidad en el Complejo Inmobiliario sea de 88,62%.

Sexta.–Que esta conversión en elemento común en elemento privativo, y la correspondiente e ineludible modificación de cuotas de la propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios (...), en absoluto afecta a las otras dos comunidades independientes de los edificios (...) e (...) ubicadas sobre los elementos 43 y 44, que no forman parte de aquella comunidad sino del Complejo Inmobiliario creado por Sentencia

Judicial firme, y ejecutado mediante la modificación de los Estatutos ordenada por la misma. Existe, por tanto, un complejo inmobiliario privado, en toda regla, con efectos funcionales, orgánicos, sustantivos y registrales, en el que cada una de las comunidades tienen sus elementos comunes independientes y unos elementos comunes del Complejo inmobiliario perfecta y exactamente determinados, conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, y reflejados en la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad, en el artículo 2 de los Estatutos.

Séptima.—Por tanto, al no afectar este acuerdo de conversión en elemento común y modificación de las cuotas de la Comunidad de Propietarios (...) al Complejo Inmobiliario, ni a las otras dos comunidades (Edificio [...]) que forman parte de mismo, no es necesario su consentimiento para inscribir en el Registro de la Propiedad la escritura objeto de la calificación negativa. Nótese finalmente que para recabar el consentimiento de las otras dos comunidades habría que haber convocado Junta de Propietarios del Complejo Inmobiliario, pues estas dos comunidades y los elementos sobre los que se ubican, no forman parte de la Comunidad de Propietarios (...), y es evidente que la modificación, como hemos reiterado anteriormente, para nada afecta al Complejo Inmobiliario, sino sólo y únicamente a la Comunidad de Propietarios (...), en cuyo ámbito debe ser inscrita la escritura de referencia, no siendo cierta la afirmación de la calificación registral cuando dice “en definitiva existen tres comunidades de propietarios que funcionan con independencia en el tráfico y tres divisiones horizontales de las que dos de ellas -las de los edificios (...) y (...)- continúan formando parte de la primigenia, es decir, de la constituida sobre la registral 40.924” pues choca frontalmente con lo establecido en la Sentencia firme del Juzgado que ordenó la constitución del complejo inmobiliario, con el acuerdo unánime de las tres comunidades de constituirlo, plasmado en escritura pública de modificación de Estatutos que está inscrita en el Registro de la Propiedad.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 5, 10, 12, 17 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, introducido este último por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; 26, apartados 2, 4, 5 y 6, y 65.3 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; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 10 de mayo de 1999, 27 de octubre de 2008, 1 de abril de 2009, 18 de octubre de 2013 y 21 de enero de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 15 de junio de 2011, 27 de noviembre de 2013, 15 de febrero y 22 de mayo de 2018 y 5 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio y 12 de noviembre de 2020 y 25 de febrero de 2021.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente expediente los siguientes:

a) Sobre la finca 40.924 del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, consistente en un conjunto arquitectónico de naves comerciales, se constituyó en el año 2004, inscripción 7.^a, una propiedad horizontal integrada por cuarenta y siete elementos independientes, fincas registrales 37.119 a 37.211, de los cuales los elementos 1 a 42 eran locales comerciales y los elementos 43 a 47 parcelas de terreno, todos ellos integrados en el conjunto arquitectónico llamado «(...)».

b) Sobre los elementos 43 y 44 de la división horizontal, consistentes en parcelas de terreno constitutivas de las registrales 37.203 y 37.205, se declararon sendas obras nuevas en el año 2006 consistentes en dos edificios, denominados «(...)» y «(...)» respectivamente, que también fueron objeto de división horizontal.

c) En virtud de escritura autorizada el día 8 de mayo de 2019, se elevaron a público los acuerdos adoptados por unanimidad por la Comunidad de Propietarios «(...)» en cumplimiento de lo dispuesto en la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jerez de la Frontera, de 18 de abril de 2018, consistentes en dar nueva redacción a los estatutos de la propiedad horizontal, haciéndose constar lo siguiente: «Artículo 1.–(...) El conjunto arquitectónico constituido por Edificio (...), Edificio (...) y (...), es un complejo inmobiliario que conforma una agrupación de comunidades de propietarios independientes entre sí que comparten como elementos comunes únicamente cuatro servidumbres de paso (...) y la póliza de responsabilidad civil común para todo el complejo inmobiliario. Artículo 2.–(...) Que el coeficiente de participación del complejo inmobiliario para (...) es del 88,62%, para el Edificio (...) es del 5,78%, y para el Edificio (...) es del 5,60%». Dicha escritura fue objeto de inscripción, dando lugar a la inscripción 9.^a de la finca matriz.

d) Mediante escritura autorizada el día 31 de julio de 2019 por el mismo notario, la sociedad titular registral de la finca 37.211 del Registro de la Propiedad número 1 de Jerez de la Frontera, constitutiva del elemento número 47 de la propiedad horizontal de la que formaba parte, realizó la dación de la referida finca en favor de la Comunidad de Propietarios «(...)», representada por don N. R. D. en su condición de secretario-administrador de dicha comunidad de propietarios, en pago de una deuda por importe de 15.111,23 euros que la sociedad cedente había contraído con la comunidad por razón de cuotas impagadas, acordándose además la conversión de tal finca 37.211 en elemento común de la propiedad horizontal, todo ello en virtud de un acuerdo adoptado por unanimidad de los propietarios de los elementos integrantes de la comunidad de propietarios «(...)». Dicha escritura fue ulteriormente subsanada por otra autorizada por el mismo notario el día 30 de noviembre de 2020, en la que se elevaron a público los acuerdos adoptados por unanimidad por la comunidad de propietarios «(...)» con la determinación de las nuevas cuotas resultantes en la propiedad de todos y cada uno de los locales que forman parte actualmente de ella, para hacer constar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

El registrador suspende la inscripción de las escrituras presentadas por dos razones. En primer lugar, entiende necesario que los titulares de todos los elementos integrantes de la división horizontal constituida en su día sobre la finca 40.924, lo que incluye a los titulares de los elementos que a su vez que integran los edificios denominados «(...)» y «(...)», presten su consentimiento tanto para la dación en pago de deuda del elemento número 47 (registral 37.211) como para la conversión de tal finca en elemento común de la propiedad horizontal, pues, a su juicio, aunque la creación del complejo inmobiliario se realizó estatutariamente, modificándose los estatutos de la división horizontal originaria, lo cierto es que dicha modificación no se trasladó al título constitutivo, en el cual no consta tal configuración, debiendo, en consecuencia, reputarse que existe una única división horizontal y no un complejo urbanístico. Y, en segundo lugar, entiende que la cuota correspondiente al elemento privativo número 47 ha de distribuirse entre todos los elementos privativos de la división horizontal, incluidos los edificios «(...)» y «(...)», de manera que la suma de las cuotas correspondientes a los elementos 1 a 46 sea 100.

El recurrente, por el contrario, defiende la posibilidad de practicar la inscripción porque de conformidad con la modificación de los estatutos formalizada en escritura de 8 de mayo de 2019 e inscrita en el Registro de la Propiedad (inscripción 9.^a), la situación jurídica existente es la de un complejo inmobiliario constituido por tres comunidades, la Comunidad de Propietarios «(...)», integrada a su vez por los elementos 1 a 46 y 47 (este último objeto del presente expediente), el edificio «(...)», construido en el elemento 43 y el edificio «(...)», construido en el elemento 44, estos dos últimos, divididos horizontalmente. En consecuencia, afectando las operaciones formalizadas

únicamente al elemento 47, parte integrante de uno solo de los complejos, sólo éste y sus miembros, a juicio del recurrente, han de consentir la dación en pago y ulterior conversión en común del elemento 47, así como la redistribución de cuotas, todo ello conforme al artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal.

2. Como ha declarado ya en otras ocasiones esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, vino a recoger en el Derecho positivo, introduciendo el nuevo artículo 24, la figura del complejo inmobiliario privado que, con diversas denominaciones (urbanizaciones privadas, conjunto inmobiliario, propiedad horizontal tumbada o la propia de complejo inmobiliario) era ya conocida y había sido abordada mucho tiempo atrás por la práctica, la doctrina, la jurisprudencia y las Resoluciones de este propio Centro Directivo. La realidad práctica muestra figuras muy diversas que se apartan de la propiedad horizontal clásica (un solo edificio sobre un solo solar y con un solo portal), entre las que se comprenden supuestos tales como las propiedades horizontales complejas (pluralidad de escaleras o portales sobre unos sótanos y bajos comunes), los centros comerciales con o sin viviendas en sus plantas superiores, los edificios encabalgados, las urbanizaciones privadas con viviendas unifamiliares, los conjuntos edificatorios en hilera, los conjuntos de viviendas pareadas, etc. Precisamente esta riqueza de situaciones ha provocado que la regulación legal sea conscientemente flexible y reconozca la existencia de muy diversos tipos de complejos inmobiliarios privados.

Así, el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal al describirlos exige tan solo dos rasgos definitorios: la existencia de pluralidad de edificaciones o de pluralidad de parcelas con destino a viviendas o locales e independientes entre sí (elementos privativos) y la existencia de una copropiedad entre los titulares de esos elementos independientes sobre otros elementos inmobiliarios, viales o servicios (elementos comunes). Y a estos dos rasgos de carácter material se añade otro elemento inmaterial: la organización de la que se dota al complejo. En este sentido, el repetido artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal prevé en su apartado 2 dos esquemas: la comunidad de propietarios única o la agrupación de comunidades de propietarios, pero reconoce en su apartado 4 la posibilidad de adoptar otros esquemas. En definitiva, la ley viene a sancionar lo que ya era habitual en la práctica y la jurisprudencia: aplicar el especial sistema organizativo de la propiedad horizontal, con las necesarias adaptaciones y modificaciones, a realidades edificatorias distintas del edificio clásico. En la línea que acaba de expresarse, la postura de este Centro Directivo ha sido siempre la de reconocer la autonomía de la voluntad de los particulares para escoger la configuración jurídica que mejor responda a sus intereses, pero sin que ello suponga desconocer las especiales características físicas del supuesto de hecho contemplado.

Se ha puesto de relieve, también, que en la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios. La regulación de estos últimos - como ya se ha expuesto- se encuentra en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal de 21 de julio de 1960, introducido por la Ley 8/1999, de 6 de abril, y también en los artículos 26, apartados 4, 5 y 6, y 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2008 define los complejos inmobiliarios, conforme a la llamada Carta de Roma aprobada en el V Congreso Internacional de Derecho Registral del año 1982, según la cual se caracterizan los complejos inmobiliarios «por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares para la consecución y mantenimiento de intereses generales y particulares de los partícipes», añadiendo la propia Sentencia que «según la doctrina

científica, la caracterización de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH, es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios».

El artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal caracteriza los complejos inmobiliarios por «estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales» y «por participar los titulares de estos inmuebles o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios».

Así, por un lado, la Carta de Roma identifica los complejos inmobiliarios por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares para la consecución y mantenimiento de intereses generales o particulares de los partícipes. Y por otro, el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal impone que estén integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales y cuyos titulares participen en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Más recientemente, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se fijan igualmente los parámetros a qué atenerse para determinar cuándo una edificación ha de ser considerada como un conjunto inmobiliario privado, no exigiendo ya el destino a vivienda o local a que alude el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal: «A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

De este modo, es indudable, y así se reconoce por la doctrina y ha admitido este Centro Directivo, que es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el artículo 26.4, segundo párrafo, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: «El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distinga de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos (vid. Resoluciones de 3 de diciembre de 2009, 21 de enero y 17 de octubre de 2014, 13 de julio de 2015 y 15 de febrero y 22 de mayo de 2018, entre otras).

El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y el vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Se rige por la ley especial, que en su artículo 2 declara su aplicación no sólo a las comunidades formalmente constituidas conforme a su artículo 5, o a las que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil pese a la carencia de un título formal de constitución, sino también a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia ley, lo cual no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal.

El artículo 24, que integra el Capítulo III de la ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean

viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes.

Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común y a las que se atribuye dicho adjetivo tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad «ob rem» otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo cómo otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). En la actualidad el artículo 26.6 del mismo texto legal exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas.

3. No hay duda de que en el presente caso nos encontramos ante un complejo inmobiliario privado de los referidos en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en Resoluciones, entre otras, de 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 5 de septiembre de 2019 y 2 de junio de 2020, que el régimen de propiedad horizontal existe desde que «los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen». Asimismo, según las Resoluciones de 27 de noviembre de 2013, 5 de septiembre de 2019 o 25 de febrero de 2021, «cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo», como se menciona en la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y se desprende de su propio artículo primero.

Esto mismo, resulta aplicable a los complejos inmobiliarios, habiéndose manifestado en tal sentido la Sala Primera del Tribunal Supremo. En Sentencia de 1 de abril de 2009 afirmó lo siguiente: «(...) Consecuencia de todo lo anterior es que, existiendo una urbanización, a ella le sea aplicable el régimen de la LPH, y a todos los propietarios de elementos en ella incluidos les vinculen las normas imperativas contenidas en la regulación especial, lo cual no sólo es viable a partir de la entrada en vigor de la reforma de 1999, en cuanto que en ella se establece expresamente la aplicación de la LPH a los complejos inmobiliarios privados (artículo 24), sino también con anterioridad, en este caso, porque la jurisprudencia de esta Sala se ha manifestado reiteradamente a favor de la aplicación analógica de la LPH. Así, señala la Sentencia de 7 de abril de 2003, recurso de casación 2615/1997, que “hasta la introducción por la Ley 8/1999 del nuevo artículo 24 LPH las urbanizaciones carecían en nuestro ordenamiento de una normativa específica y adecuada, lo que dio lugar a que este Tribunal Supremo, ya en la sentencia de 28 de mayo de 1985, hiciera referencia a una copropiedad similar a la conocida como propiedad horizontal por la ‘existencia’ de un derecho de propiedad sobre un conjunto de elementos comunes, de donde se siguió la aplicación analógica de la Ley de Propiedad Horizontal (S.^a de 20 de febrero de 1990), e incluso (S.^a de 16 de junio de 1995) ya se había declarado la posible existencia de un régimen de facto ‘sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros’.”. Y Consolidando esta línea jurisprudencial, favorable a la aplicación analógica de la LPH a

las urbanizaciones, aún antes de entrar en vigor la reforma de 1999, la más reciente Sentencia de 27 de octubre de 2008, recurso 2690/2003, haciéndose eco de lo señalado en el mismo sentido por las anteriores de esta Sala de 18 de abril de 1988, 13 de marzo de 1989, 23 de septiembre de 1991, 26 de junio de 1995, 5 de julio de 1996, 7 de abril de 2003 y 15 de abril de 2004, refrenda la aplicación del régimen de propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios “como forma de comunidad yuxtapuesta a la que integran los propietarios de cada uno de los inmuebles, hoy sancionada por el artículo 24 LPH”».

Más recientemente, el Alto Tribunal, en Sentencia de 21 de enero de 2020, ha afirmado lo siguiente:

«Esta Sala en sentencia 601/2013, de 4 de octubre, declaró:

“Reflejada como consolidada la doctrina jurisprudencial que permite al promotor la posibilidad de instar el título constitutivo o su modificación mientras es el propietario único (art. 5.2 LPH),debemos recordar que tal conclusión es la más ajustada a la situación de prehorizontalidad como estadio preparatorio de la propiedad horizontal (STS 29-4-2010, recurso 1087 de 2006), que como refiere la doctrina hace referencia a las situaciones en que todavía falta el elemento objetivo (edificio dividido por pisos) o el elemento subjetivo (existencia de una pluralidad de propietarios).”

Por otra parte, la sentencia 334/2010, de 9 de junio, declaró:

“Hasta la Ley de 6 de abril de 1999, que incorporó a la Ley de Propiedad Horizontal los complejos inmobiliarios privados, este Tribunal se había referido por una lado a una copropiedad similar a la conocida como propiedad horizontal por la existencia de un derecho de propiedad sobre un conjunto de elementos comunes, de donde se siguió la aplicación analógica de la Ley de Propiedad Horizontal, y por otro a la posible existencia de un régimen de facto “sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros” (en este sentido sentencia número 357/2003, de 7 abril).

“58. A partir de la entrada en vigor de la Ley de abril de 1999, prevista en el artículo 2 c) la aplicabilidad de la Ley de Propiedad Horizontal a los complejos inmobiliarios privados en los términos previstos por la norma, la aplicación de la norma ya no deviene fruto de la analogía, sino del mandato legal.”

En sentencia 398/2009, de 28 de mayo, se ha declarado:

“La sentencia de esta Sala de 17 de julio de 2006, con cita de las de 1 febrero 1995 y 25 marzo 2004, ha admitido la existencia de la situación de propiedad horizontal de hecho con aplicación a la misma de la Ley de Propiedad Horizontal. Igualmente se refiere a la de 7 abril 2003 que, con mención de las de 28 mayo 1985, 20 febrero 1990 y 16 junio 1995, indica con referencia a un conjunto residencial y a la situación anterior a la introducción del artículo 24 por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, que se había declarado la posible existencia de un régimen de facto “sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros.”

“En conclusión, la posibilidad de que haya situaciones regidas por las normas de la propiedad horizontal sin que haya habido título constitutivo de la misma es evidente y así la reconoce el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción que le dio la Ley 8/1.999, de 6 de abril, cuando dice que la ley será de aplicación no sólo a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo establecido en el artículo 5, mediante otorgamiento de título, sino también a aquéllas comunidades que, reuniendo los requisitos del artículo 396 del Código Civil, no lo hubiesen otorgado.”

“Ese reconocimiento ha sido producto de una obviedad, pues cuando se ha constituido una situación de facto idéntica o semejante a las tipificadas en la legislación de propiedad horizontal, no puede dejar de aplicarse esa legislación. Ello no es predicable sólo de los bloques de pisos, sino también de las urbanizaciones.”

“(…) Esta Sala en sentencia 601/2013, de 4 de octubre, declaró: “Reflejada como consolidada la doctrina jurisprudencial que permite al promotor la posibilidad de instar el título constitutivo o su modificación mientras es el propietario único (art. 5.2 LPH), debemos recordar que tal conclusión es la más ajustada a la situación de prehorizontalidad como estadio preparatorio de la propiedad horizontal (STS 29-4-2010, recurso 1087 de 2006), que como refiere la doctrina hace referencia a las situaciones en que todavía falta el elemento objetivo (edificio dividido por pisos) o el elemento subjetivo (existencia de una pluralidad de propietarios)”. Por otra parte la sentencia 334/2010, de 9 de junio, declaró: “Hasta la Ley de 6 de abril de 1999, que incorporó a la Ley de Propiedad Horizontal los complejos inmobiliarios privados, este Tribunal se había referido por un lado a una copropiedad similar a la conocida como propiedad horizontal por la existencia de un derecho de propiedad sobre un conjunto de elementos comunes, de donde se siguió la aplicación analógica de la Ley de Propiedad Horizontal, y por otro a la posible existencia de un régimen de facto “sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros” (en este sentido sentencia número 357/2003, de 7 abril). “58. A partir de la entrada en vigor de la Ley de abril de 1999, prevista en el artículo 2 c) la aplicabilidad de la Ley de Propiedad Horizontal a los complejos inmobiliarios privados en los términos previstos por la norma, la aplicación de la norma ya no deviene fruto de la analogía, sino del mandato legal”. En sentencia 398/2009, de 28 de mayo, se ha declarado: “La sentencia de esta Sala de 17 de julio de 2006, con cita de las de 1 febrero 1995 y 25 marzo 2004, ha admitido la existencia de la situación de propiedad horizontal de hecho con aplicación a la misma de la Ley de Propiedad Horizontal. Igualmente se refiere a la de 7 abril 2003 que, con mención de las de 28 mayo 1985, 20 febrero 1990 y 16 junio 1995, indica con referencia a un conjunto residencial y a la situación anterior a la introducción del artículo 24 por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, que se había declarado la posible existencia de un régimen de facto “sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros”. “En conclusión, la posibilidad de que haya situaciones regidas por las normas de la propiedad horizontal sin que haya habido título constitutivo de la misma es evidente y así la reconoce el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción que le dio la Ley 8/1.999, de 6 de abril, cuando dice que la ley será de aplicación no sólo a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo establecido en el artículo 5, mediante otorgamiento de título, sino también a aquéllas comunidades que, reuniendo los requisitos del artículo 396 del Código Civil, no lo hubiesen otorgado. “Ese reconocimiento ha sido producto de una obviedad, pues cuando se ha constituido una situación de facto idéntica o semejante a las tipificadas en la legislación de propiedad horizontal, no puede dejar de aplicarse esa legislación. Ello no es predicable sólo de los bloques de pisos, sino también de las urbanizaciones. (...)”»

En definitiva, la concurrencia de las circunstancias previstas por el artículo 24.1 de la Ley sobre propiedad horizontal determina la existencia de un complejo inmobiliario y con ello la aplicación de las disposiciones de tal ley, aunque no haya sido otorgado título constitutivo del complejo, pues tal y como declara el Tribunal Supremo y así resulta de la misma Ley sobre propiedad horizontal (cfr. artículos 2.b) y 24.1 y.4), el título constitutivo no es elemento esencial para la existencia y funcionamiento de un conjunto inmobiliario. En el presente caso se cumple el requisito de estar integrado el conjunto arquitectónico por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal

es de vivienda o locales (locales en este caso), con la especialidad de que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios (en este caso ciertos servicios y servidumbres). Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes (cfr. Resolución de 12 de noviembre de 2020).

4. Adicionalmente, en el caso del presente recurso, la existencia de tal complejo no solo es una situación fáctica, sino que resulta del historial registral mismo. En efecto, la finca matriz, registral 40.924, es descrita en la inscripción 1.^a, por la que inscribe la declaración de obra nueva (así como en las sucesivas inscripciones) como «conjunto arquitectónico de naves comerciales»; en la inscripción 7.^a, por la que se inscribe la constitución del régimen de propiedad horizontal, sus estatutos y el reglamento de régimen interior, se hace constar, como contenido de los estatutos, lo siguiente: «Artículo 1.–Estos Estatutos, que forman parte integrante de la escritura de división horizontal correspondiente a los locales y parcelas de terreno no construidas o solares del centro comercial denominado “(...)”, regulan los servicios y elementos comunes del mismo, constituyendo una copropiedad ordinaria, al amparo de los artículos 396 y concordantes del Código Civil, que serán aplicables con carácter supletorio a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, conforme lo dispuesta por ella en su artículo 24»; y, por último, los elementos independientes en que es dividida la finca matriz se describen respectivamente como «parte integrante del conjunto arquitectónico conocido como “(...)”».

De este modo, la calificación realizada por los propios constituyentes del régimen de división horizontal de la finca matriz y los elementos independientes que la integran como «conjunto arquitectónico», unido a la remisión explícita que en el título constitutivo y en los estatutos se hace al artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, como precepto normativo aplicable, regulador, a su vez, de los complejos inmobiliarios privados, lleva a concluir que, en contra de lo que sostiene el registrador, se trata de un complejo inmobiliario.

5. Sentado lo anterior, la cuestión central no es otra que la relativa a la determinación del régimen organizativo que resulta aplicable al complejo existente, y, más específicamente, si dicho régimen es el previsto por el artículo 24.2.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, como defiende el recurrente.

El referido artículo 24, en su apartado 2, dispone lo siguiente:

«Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo, fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad».

Y añade en el apartado 4: «A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las

disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior».

Por tanto, el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal prevé en su párrafo segundo dos esquemas de organización de los complejos: la comunidad de propietarios única o la agrupación de comunidades de propietarios, también denominada «supracomunidad», sin perjuicio de la posibilidad de adoptar otros esquemas conforme a lo permitido por el apartado 4.

6. El registrador sostiene que la modificación estatutaria formalizada en el año 2018 para hacer constar la nueva configuración de los elementos integrantes de la división horizontal, consistente en un conjunto inmobiliario integrado por dos edificios y un centro comercial y organizados como una agrupación de comunidades de propietarios, no es apta para provocar el cambio del régimen jurídico aplicable puesto que lo procedente sería modificar, no los estatutos, sino el título constitutivo de la propiedad horizontal originaria.

Sin embargo, esta postura no puede mantenerse. Ciertamente, la aplicación del régimen organizativo previsto por el artículo 24.2.b) exige el cumplimiento de los requisitos que tal precepto impone, esto es, la expresa configuración de la agrupación de comunidades de propietarios mediante el otorgamiento del correspondiente título constitutivo. No obstante, hay que tener en cuenta las circunstancias concurrentes en el caso.

En primer lugar, los estatutos son parte integrante del título constitutivo (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal), estando sujeta su modificación a los mismos requisitos que la modificación del título (cfr. artículos 5 in fine y 17.6 de la misma ley), modificación que, además, requiere para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación (cfr. artículo 17.6). De este modo, la modificación de los estatutos reguladores de una propiedad horizontal implica en todo caso la modificación del título constitutivo mismo. En el presente caso, en el año 2018 se modificaron los estatutos de la propiedad horizontal, una modificación acordada por unanimidad de los únicos dos dueños entonces existentes del complejo, siendo objeto de inscripción en el Registro en el año 2019 (inscripción 10.^a). Debe ponerse de relieve que, como consecuencia de dicha inscripción, las modificaciones estatutarias practicadas lograron eficacia y oponibilidad «erga omnes», vinculando también a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal).

En segundo lugar, tal y como dispone el citado artículo 5, en su párrafo tercero, de la ley «el título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». De este precepto resulta, por tanto, que la determinación del régimen de administración, gobierno y organización del edificio o complejo urbanístico de que se trate ha de realizarse en los estatutos reguladores de tal edificio o complejo.

En este caso, en la inscripción que recoge la constitución de la división horizontal originaria (inscripción 7.^a) se hace constar lo siguiente: «El gobierno y administración del conjunto descrito se regirá por los Estatutos y por el Reglamento de régimen interior que se transcribirá a continuación», lo que resulta plenamente congruente con lo previsto en la propia Ley sobre propiedad horizontal, cuyo artículo 5, antes transcrito, reserva a los estatutos la regulación del régimen de administración y gobierno del edificio o complejo. No hay que olvidar que las dos opciones que se previenen en el apartado 2 del artículo 24 no son sino dos modelos diferentes de organización de los complejos inmobiliarios, y como tales han sido calificados expresamente por esta Dirección General, que se ha referido a tales opciones como «dos esquemas de organización de los complejos» (cfr. Resolución 22 de mayo de 2018).

7. A la vista de lo anterior, se puede concluir que la situación jurídica existente es la de un complejo inmobiliario integrado por tres edificaciones distintas destinadas a locales comerciales y organizado como una agrupación de comunidades al amparo de lo previsto por el artículo 2.2.b) de la Ley sobre propiedad horizontal. Consecuencia de esto, resulta la aplicación de lo previsto por el mismo artículo 24 en su apartado 3 que dispone lo siguiente:

«La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

- a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.
- b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.
- c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades».

Los acuerdos comunitarios elevados a público cuya inscripción se pretende versan sobre la dación en pago de uno de los elementos que integran una de las tres edificaciones constitutivas del complejo, en concreto el elemento número 47, parte del «(...)», la conversión del mismo en elemento común de ese «(...)», no del complejo inmobiliario en su conjunto, cuyos únicos elementos comunes son una serie de servidumbres de paso descritas en los folios registrales -además de la existencia de una póliza de responsabilidad civil-, y la redistribución de las cuotas correspondientes a los locales que integran este centro comercial, sin alteración de la cuota que a tal centro le corresponde en el total del complejo. En definitiva, se trata de acuerdos que en modo alguno afectan a «los elementos inmobiliarios, servicios, instalaciones y servicios comunes» del complejo inmobiliario, únicas cuestiones sobre las que se extiende la competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada y para cuya adopción se exige la observancia de las normas previstas por el artículo 24.3.

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, 28 de junio de 2021.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.