

DGRN/DGSJFP. Resolución de 27 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 6, por la que se deniega la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.

DGRN/DGSJFP, Resolución, 27-05-2021

En el recurso interpuesto por doña F. I. F. F., como presidenta de la comunidad de propietarios (...) de Palma de Mallorca, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 6, don José Pablo Bolado Rodrigo, por la que deniega la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.

ANTECEDENTES DE HECHO

I.

Mediante escritura autorizada el día 22 de diciembre de 2020 por el notario de Palma de Mallorca, don Carlos Jiménez Gallego, con el número 4.786 de protocolo, se hizo constar que la sociedad «Ideatrix, S.L.» adeuda a una comunidad de propietarios de edificio situado en Palma de Mallorca la cantidad de 12.000 euros por gastos de dicha comunidad; y, en pago de dicha cantidad, la sociedad indicada adjudicaba a la comunidad de propietarios el pleno dominio de determinada finca.

II.

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Habiéndose aportado con fecha dos de Febrero de dos mil veintiuno carta de pago justificativa de haber satisfecho el correspondiente impuesto, y previa su calificación jurídica, se deniega con fecha de hoy la inscripción de otra copia de la presente escritura de dación en pago de deuda a Comunidad de Propietarios otorgada el veintidós de Diciembre de dos mil veinte ante el Notario de Palma, don Carlos Jiménez Gallego,

número 4.786 de protocolo, que se presentó telemáticamente según el Asiento 1417 del Diario 92, con arreglo a los siguientes:

Hechos: En virtud de Sentencia número 291/2020 de fecha 5 de Noviembre de 2.020 de la Audiencia Provincial Sección 2, de León, las comunidades de propietarios podrán inscribir a su favor la propiedad de bienes inmuebles que sean consecuencia de la ejecución judicial de un crédito frente a cualquier tercero y ello como consecuencia de la capacidad procesal que se les reconoce y como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, cuya posibilidad contempla el artículo 9 e) de la ley Hipotecaria, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación, y ello teniendo siempre en cuenta que la 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. Fuera de los expresados excepcionales supuestos, y dada la falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, no cabe admitir que puedan aquellas inscribir a su favor la propiedad de bienes inmuebles.

Fundamentos de Derecho: artículos 9, 21 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario y Sentencia número 291/2020 de fecha 5 de Noviembre de 2.020 de la Audiencia Provincial Sección 2, de León.

Palma a 9 de Febrero de 2.021. El Registrador (firma ilegible). Fdo.: José Pablo Bolado Rodrigo.»

La calificación se notificó al notario el día 9 de febrero de 2021 y al presentante el día 15 de febrero de 2021.

III.

Contra la anterior nota de calificación, doña F. I. F. F., como presidenta de una comunidad de propietarios de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 12 de marzo de 2021 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero.–La nueva redacción del art. 9 de la Ley Hipotecaria: inscripción registral a favor de patrimonios separados.

La nueva redacción del art. 9 de la Ley Hipotecaria –otorgada por el art. 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo– permite la inscripción registral a favor de patrimonios separados, además, lógicamente, de a favor de las personas físicas o jurídicas.

Esta modificación ha supuesto la ampliación de los entes susceptibles de reputarse titulares registrales de bienes inmuebles, incluyéndose entre tales, a juicio de quien suscribe, a las Comunidades de Propietarios en su reconocida condición de patrimonio separado colectivo. En este sentido se pronunció nuestro Tribunal Supremo, en las Sentencias de fechas 19 de junio de 1965 y de 8 de marzo de 1991 y, asimismo, lo hizo ya la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la comunidad de propietarios de un edificio contra la negativa, del Registrador de la Propiedad de Almería número dos, a practicar una anotación preventiva de embargo a favor de dicha comunidad, en un contexto en el que el Tribunal Supremo había ya declarado nulo el artículo 11 del Reglamento Hipotecario que permitía la inscripción registral de anotaciones preventivas por carecer de personalidad jurídica:

“2. La cuestión debatida ha de ser resuelta conforme a la doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 19 de febrero de 1993 y 25 de mayo de 2005, esta última dictada para un supuesto posterior a la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001), según la cual el hecho de que la comunidad de propietarios carezca de personalidad jurídica no impide que en algunos asientos –como la anotación preventiva en materias en que la comunidad tiene reconocida capacidad procesal– tal comunidad pueda ser titular registral.

En efecto, aunque la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal carece de personalidad jurídica independiente (cfr. la Sentencia del Tribunal Constitucional 115/1999, de 14 de junio), aquélla es objeto consideración unitaria a determinados efectos legales, como consecuencia de la existencia de un patrimonio separado colectivo (cfr. Sentencia 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 de Propiedad Horizontal–, y la existencia de obligaciones de la misma –cfr. artículos 10.1 y el citado 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como la posibilidad de arrendamiento de elementos comunes –artículo 17.1.2, párrafo segundo, de la misma Ley–. Además, la comunidad tiene capacidad procesal para demandar y ser demandada (cfr. artículos 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y 6.1.5.2 y 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”).

Segundo.–Interpretación del artículo 9, apartado e) de la Ley Hipotecaria.

El apartado e) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria dispone textualmente:

“e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de lo Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal”.

El último inciso contenido en este apartado e) del artículo 9, relativo a la práctica de anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, no debe interpretarse en el sentido restrictivo en el que la nota de calificación recurrida lo hace. Esta mención es aclaratoria y ampliatoria del propio derecho a ser titular registral que asiste a las comunidades de propietarios –conforme recoge este apartado en su inicio del párrafo– por ser entes que, aún carentes de personalidad jurídica, ostentan la capacidad de ser titulares de derechos y obligaciones en su condición de patrimonio colectivo separado. Efectivamente, adviértase que el referido inciso inserta las anotaciones preventivas tras el adverbio “también”, es decir, que las comunidades de propietarios, no sólo podrán ser titulares registrales de bienes, sino que también podrán practicarse a su favor anotaciones preventivas de demanda y embargo.

Tercero.–La capacidad de las Comunidades de Propietarios de ser titulares de derechos y obligaciones.

En cuanto a la capacidad que ostentan las Comunidades de Propietarios de ser titulares de derechos y obligaciones, no parece admitir duda, dado que son objeto de consideración unitaria expresa a determinados efectos legales, reconociéndoseles la existencia de un patrimonio separado colectivo (artículo 22 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, “la comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor”).

Por otra parte, las Comunidades de Propietarios actúan unificadamente en el tráfico jurídico, lo cual se evidencia, entre otras circunstancias, mediante las siguientes: 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–; la existencia de obligaciones de la misma (cfr. artículos 10.1 y el citado 22.1 de la Ley sobre propiedad horizontal); la posibilidad de arrendamiento de elementos comunes (artículo 17.3, párrafo segundo, de la misma Ley).

A su vez, se reconoce a las Comunidades de Propietarios 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, por último, entre otras actuaciones, la comunidad de propietarios: es titular de número de identificación fiscal; puede darse de alta como empleador en la Seguridad Social para la contratación de porteros, jardineros, etc.; puede contratar los servicios profesionales, como el administrador de fincas; puede adquirir a su nombre mobiliario e instalaciones (ej. Un ascensor, etc.); contratar ejecuciones de obra (ej. reparación de terrados, embaldosados, construcción de trasteros, etc.); ser sujeto de seguros de responsabilidad civil; contratar préstamos con entidades financieras; otorgar contratos de suministros; ser sujeto pasivo de obligaciones tributarias; ser titular de una cuenta corriente, etcétera.

Cuarto.–Sentencia número 291/2020 de fecha 5 de noviembre de 2020 de la Audiencia Provincial Sección 2, de León.

En cuanto a la Sentencia invocada por el Registrador en su nota de calificación y, concretamente, respecto a la interpretación que de la misma realiza para denegar la inscripción solicitada, no podemos en modo alguno compartirla por lo siguiente:

Considera quien suscribe que carece de toda justificación jurídica admitir la práctica de las inscripciones registrales a favor de comunidades de propietarios si en unas condiciones y no, en cambio, en otras; admitir la inscripción de la titularidad a favor de las Comunidades de Propietarios cuando éstas resulten adjudicatarias del bien inmueble tras seguir un proceso judicial y previa anotación preventiva de demanda y/o embargo y, rechazarla en cambio, cuando este mismo resultado –la adjudicación del bien– ante una misma situación –acúmulo de deudas por parte del propietario del bien inmueble frente a la comunidad de propietarios– resulte de una transacción extrajudicial consensuada entre las partes, carece, cuando menos, no sólo de fundamento jurídico sino de cualquier lógica.

Conforme a la interpretación de la norma recogida en la nota de calificación denegatoria de la inscripción, las Comunidades de Propietarios se ven impelidas a tener que acudir necesariamente a los Tribunales para que la titularidad de los bienes de los que resulten adjudicatarias se vea amparada por la protección que dispensa el Registro de la Propiedad. Privarlas de la posibilidad de consensuar extrajudicialmente daciones de pago con sus deudores, no sólo dilata y prolonga las situaciones de impago, sino que merma los propios recursos de la Comunidad de Propietarios –al tener que afrontar gastos judiciales de abogado, procurador...–y sobrecarga, además, innecesariamente, los ya muy sobrecargados Juzgados y Tribunales de Justicia.»

IV.

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 23 de marzo de 2021. En dicho informe expresaba que dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, sin que haya presentado alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 38, 396 y 1911 del Código Civil; 3, 9, 10, 13, 17 y 22 de Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 7 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 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 y 21 de la Ley Hipotecaria; 11 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2003, 16 de diciembre de 2009 y 8 de enero de 2019; la sentencia número 291/2020, de 5 de noviembre, de la Sección Segunda de Audiencia Provincial de León, y 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, 6 de febrero de 2014, 12 de febrero de 2016, 26 de julio de 2017 y 3 de abril de 2018.

1.

Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada uno de los propietarios de determinado local en un edificio en régimen de propiedad horizontal reconoce adeudar cierta cantidad a la comunidad de propietarios por gastos comunes y en pago de dicha deuda adjudica a aquélla el pleno dominio de dicho local.

El registrador deniega la inscripción por entender que, aun cuando las comunidades de propietarios podrán inscribir a su favor la propiedad de bienes inmuebles que sean consecuencia de la ejecución judicial de un crédito frente a cualquier tercero, la inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común. Y concluye que fuera de los expresados excepcionales supuestos, y dada la falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, no cabe admitir que puedan aquellas inscribir a su favor la propiedad de bienes inmuebles.

La recurrente alega: a) que las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal deben considerarse como un patrimonio separado colectivo, como resulta del apartado e) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que además dispone que «también podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal»; b) que las comunidades de propietarios tienen capacidad de ser titulares de derechos y obligaciones; y c) que la sentencia número 291/2020, de 5 de noviembre, de la Audiencia Provincial de León permite admitir la práctica de las inscripciones registrales a favor de comunidades de propietarios, aunque éstas no resulten adjudicatarias del bien inmueble tras seguir un proceso judicial y previa anotación preventiva de demanda o embargo sino que la adjudicación resulte de una transacción extrajudicial consensuada entre las partes.

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 predominen 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 norma sexta 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 7 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, 12 de febrero de 2016, 26 de julio de 2017 y 3 de abril de 2018), extrayendo de ello su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de 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 actúa 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 admite ciertas actuaciones de la comunidad de propietarios en el ámbito procesal, arrendaticio y otros, sobre todo dándole capacidad para litigar, y además en algunos asientos como la anotación preventiva, son materias en las que la comunidad tiene esa reconocida capacidad procesal. Pero esto no significa que tal comunidad pueda ser titular registral, ni es posible que sin tal personalidad pueda ser propietaria de un

bien y, por ende, ser titular registral del asiento de inscripción correspondiente (cfr. 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, actualmente debe tenerse en cuenta que la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, permite no sólo practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, sino que admite que también 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».

Las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal son objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales, reconociéndoseles la existencia de un patrimonio separado colectivo (artículo 22 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal: «La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor»). Además, actúan unificadamente en el tráfico jurídico (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–, así como la posibilidad de arrendamiento de elementos comunes –artículo 17.3, párrafo segundo, de la misma ley–. Se le reconoce 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 dicho, puede ser titular de anotaciones preventivas de embargo y de demanda.

Por otra parte, 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 (Resolución 28 de enero de 1987) y la anotación de un convenio de ejecución de sentencia a favor de la masa de una quiebra (Resolución 30 de enero de 2003).

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 trata 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).

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 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 y 30 de enero de 2003, al hacer expresa referencia a la práctica de asientos transitorios, de mero puente.

5.

Por último, tampoco son atendibles las alegaciones de la recurrente basadas en la sentencia número 291/2020, de 5 de noviembre, de la Audiencia Provincial de León, pues, precisamente, esta sentencia, en un caso de impugnación judicial de una calificación registral, declara no inscribible una escritura de dación en pago efectuada en favor de la comunidad de propietarios (por deudas relativas a cuotas ordinarias, extraordinarias y gastos de comunidad impagados), por carecer ésta de personalidad jurídica.

Las anteriores consideraciones conducen a la necesaria confirmación de la calificación recurrida, plenamente ajustada a la doctrina expuesta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 27 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.