

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

6875 *RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Adolfo de Torre Nieto, como Secretario-Administrador de la comunidad de propietarios «Vistanevada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de San Lorenzo de El Escorial, a diligenciar un libro de actas de la citada comunidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Adolfo de Torre Nieto, como Secretario-Administrador de la comunidad de propietarios «Vistanevada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de San Lorenzo de El Escorial, a diligenciar un libro de actas de la citada comunidad.

Hechos

I

El día 3 de octubre de 1995 se presentó en el Registro de la Propiedad número 1 de San Lorenzo de El Escorial, escrito de fecha 15 de septiembre de 1995 firmado por don Adolfo de Torre Nieto, Administrador-Secretario, en nombre del Presidente de la Comunidad de Propietarios de «Vistanevada» de Galapagar que corresponde a la finca registral número 9.972, folio 157 del tomo 2.513, libro 186 del citado Registro, en el que solicita que de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 10/1992 y en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por el Real Decreto 1358/1992, de 13 de noviembre («Boletín Oficial del Estado» número 303, de 18 de diciembre), se practique la legalización del libro de actas.

II

La anterior solicitud fue calificada con la siguiente nota: «No admitida la legalización del libro de actas solicitada en la precedente instancia porque al margen de la finca a que se refiere la instancia, aparecen puestas las notas de segregación de ciento sesenta y dos fincas, inscritas como independientes, sin que exista ni en una, ni en otras, referencia alguna a Régimen de Propiedad Horizontal, ni conjunto inmobiliario. Al aparecer inscritas las fincas por segregación, como entidades autónomas, sin más punto de conexión que el pertenecer a una misma urbanización, no resulta del Registro la existencia del Régimen especial de Propiedad Horizontal a que puede aplicarse la Ley específica y por lo tanto no procede la legalización del libro (tampoco se sabe al margen de qué inscripción debe hacerse constar), mientras no se inscriba previamente la constitución en Régimen de Propiedad Horizontal, o el conjunto inmobiliario. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de cuatro meses, en la forma establecida en los artículos 112 a 135 del Reglamento Hipotecario. Por otra parte, el libro presentado no corresponde a lo solicitado en la instancia, pues comprende tan sólo 82 folios y sin numeración correlativa. San Lorenzo de El Escorial, a 4 de octubre de 1995. El Registrador. Firmado Pablo Vidal Francés».

III

Don Adolfo de Torre Nieto, como Administrador-Secretario de la Comunidad de Propietarios «Vistanevada» de Galapagar, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que considerando la modi-

ficación introducida por la Ley 10/1992, artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, se solicita se apruebe la legislación del Libro de Actas. Que de acuerdo con la Dirección General de los Registros y del Notariado, como consecuencia de la modificación antes citada del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, corresponde a los Registradores de la Propiedad, la legalización o diligenciamiento de los libros de actas de las Juntas de Propietarios no sólo de edificios en régimen de propiedad horizontal, sino de todo tipo de «conjuntos inmobiliarios» a los que pueda ser aplicable la Ley de Propiedad Horizontal.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que en el presente caso ni en la finca matriz existe mención unilateral alguna al destino del posible resto, ni en las fincas segregadas se alude para nada a una posible participación indivisa en aquélla, siendo de resaltar que la inscripción de la finca segregada número 18.442 procede por venta judicial, consecuencia de una acción judicial en que los demandantes no hicieron ninguna alusión comunitaria, que hubiese provocado la declaración de inexistencia. Que ahora se pretende introducir en el Registro una situación fáctica de comunidad que el propietario no quiso plantear en el procedimiento adecuado. Que los propietarios de las parcelas segregadas no parecen haber prestado su consentimiento para sujetar las fincas autónomas a las responsabilidades dimanantes del régimen comunitario, por lo que el administrador recurrente ha desbordado los límites de la legalización de los libros, comprometiendo sustancialmente los derechos de sus pretendidas representadas, por lo que cabe estimar falta de legitimación activa. Que como fundamentos de Derecho hay que citar los artículos 20 y 98 de la Ley Hipotecaria, la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y su modificación 10/1992, singularmente los artículos 5, 9, apartados 5.º, 20, 11, 12 y 17, el párrafo primero del artículo 415 del Reglamento Hipotecario y el párrafo final del número 7 del mismo artículo y las Resoluciones de 8 de julio de 1993 y 15 de noviembre de 1994.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 415 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de julio de 1993 y 15 de noviembre de 1994.

1. Apareciendo en el folio de una finca matriz notas marginales de segregación de un determinado número de parcelas, sin ninguna indicación sobre el destino del resto y sin que conste en la inscripción de las fincas segregadas la atribución de una parte indivisa sobre dicho resto, el Registrador no accede al diligenciado del libro de actas de una posible urbanización que englobaría las fincas segregadas y el resto de la finca matriz.

2. A diferencia de otros casos planteados en los que de los asientos del Registro resultaban elementos suficientes para apreciar la existencia de un complejo urbanístico; conjunto inmobiliario o urbanización privada, en el ahora debatido, la negativa del Registrador resulta fundada, pues aunque existan edificaciones sobre las parcelas, no hay constancia registral de la existencia de ninguna de las situaciones jurídicas antes reseñadas cuyos libros puedan legalizarse al amparo de lo previsto en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota del Registrador recordándole el plazo especial prevenido en el párrafo 6, 2.º del artículo 415 del Reglamento Hipotecario.

Madrid, 19 de febrero de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de San Lorenzo de El Escorial.