

6876

**RESOLUCIÓN de 20 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 «El Tirol», 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 «El Tirol», 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 23 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 «El Tirol» de Galapagar que corresponde a la finca registral número 1.000, folio 56 del tomo 2.642, libro 226 del citado Registro, en el que solicita de conformidad con lo dispuesto en la disposición final segunda de la Ley 10/1992 y en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por el Real Decreto 1368/1992, 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 misma, aparece puesta la nota de segregación de cuarenta fincas, inscritas como independientes, en las que aparece mencionado que llevan anejo una cuarenta ava parte indivisa del resto de la finca matriz, destinado a zonas verdes, de acceso, viales, de expansión y recreo, que no se identifican. No existe 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. San Lorenzo de El Escorial a 25 de octubre de 1995.—El Registrador, Pablo Vidal Francés.

### III

Don Adolfo de Torre Nieto, como Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios «El Tirol», de Galapagar, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que de acuerdo con la Dirección General de los Registros y del Notariado en virtud 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: 1.º Que el diligenciado de los libros de comunidades constituye un acto de calificación y trasciende de la mera autorización o autenticación formal en cuanto implica la extensión de una nota de contenido modificador. El Registrador ha de determinar que la finca a que se refiere se encuentra inscrita a favor de la comunidad que solicita el diligenciado; que se cumpla el presupuesto de existencia de una propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario y fincas que lo integran, y que la persona que

solicita el diligenciado se encuentre legitimada para ello en las condiciones del artículo 415 del Reglamento Hipotecario. La calificación denegatoria constituye acuerdo recurrible conforme determina el citado artículo. 2.º Que el día 23 de octubre de 1995 fue presentada en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 1, solicitud de legalización de libro de actas con destino a una pretendida comunidad de propietarios constituida sobre la finca registral número 1.000 del citado Registro. Que realizadas las oportunas comprobaciones, se observó que dicha finca, según la inscripción segunda de la misma, después de la segregación de cuarenta parcelas de terreno, se encontraba constituida por un resto de 5.130,50 metros cuadrados dedicados, según la tercera nota al margen de la misma, a zonas verdes, de acceso, viales de expansión y recreo, sin que resulte de la misma su destino y que figura inscrito a nombre de «Constructora Promotora La Palomera, Sociedad Anónima», de la que no se dice si forma parte de la pretendida comunidad, por lo que ha de considerarse un propietario distinto titular del resto mientras no se transmita realmente y que, obviamente podría oponerse a cualquier acto que sin su consentimiento se realizara sobre esta finca. 3.º Que comprobadas las inscripciones de segregación se observó que en todas ellas figura la indicación de que «le es anejo inseparable una cuarenta ava parte indivisa del resto de la finca matriz destinado a...». Que se considera que lo que en realidad se quisiera hacer pudo ser una comunidad, pero no fue eso lo que se hizo, sino algo completamente distinto como claramente publican los asientos del Registro. 4.º Que la situación que el Registrador encuentra en el caso planteado es la siguiente: a) Un resto de finca matriz cuya titularidad plena e ilimitada corresponde a la «promotora» con una poca clara afectación de uso que resulta de la nota marginal y cuyo destino definitivo hubiera debido ser o bien la cesión obligatoria al Ayuntamiento, o bien la cesión a los propietarios como zonas de condominio y uso privado, que no se ha hecho; b) Un número de parcelas procedente por segregación, mientras como fincas independientes y con total autonomía en las cuales no se indica que formen parte de ningún conjunto inmobiliario o propiedad horizontal o comunidad alguna, ni se alude a elementos comunes ni se le asigna una cuota en el conjunto, ni se tiene constancia de qué parcelas pueden integrarlos; c) Una indicación en cuarenta parcelas segregadas de que tienen como anejo una cuarenta ava parte de unos espacios indeterminados considerados como zonas verdes, de acceso, viales y de expansión y recreo y que, dada su indeterminación y que no aparecen inscritos ni descritos como tales, hemos de considerar como mención o simple cualidad de las parcelas; 5.º Que el anterior apartado c) es el que puede plantear cierto confusiónismo y hacer sospechar la posible existencia de una comunidad, pero hay que tener en cuenta que la Propiedad Horizontal e igualmente situaciones análogas, exigen elementos comunes, asignación de cuotas o los elementos privativos en cuanto tales, y designación en el momento constituyente de un órgano de formación y decisión de la voluntad colectiva. 6.º Que tales razones llevaron a concluir que en el presente caso no exista ninguna Propiedad Horizontal y sí solamente una serie de propiedades autónomas e independientes y una comunidad ordinaria que concurre con aquéllas con vinculación «propter rem» de sus participaciones pero distinta de la situación de horizontalidad. Que el criterio de la resolución de 8 de julio de 1993 había sido precisado por la resolución de 26 de diciembre de 1994. 7.º Que en la nota se ha empleado la expresión «pertenecer a una misma urbanización», expresión tal que se ha utilizado en el sentido de adaptación de un espacio para habitar y no en el de existencia de un conjunto inmobiliario orgánico, concreto y determinado que de las inscripciones resulta obvio que no existe; 8.º Que si se aceptara la tesis del recurrente se produciría la siguiente situación: Habría que poner nota de diligenciado en la finca número 1.000; que dicha nota publicaría una titularidad contradictoria con la de la inscripción 2.ª y última que cerraría el paso a cualquier acto sobre la misma; pero convertiría a las parcelas registradas como independientes en elementos privativos, lo que también resultaría contradictorio con las inscripciones de éstas y la sujetaría a las responsabilidades como tales. 9.ª Que a las anteriores consideraciones hay que añadir los siguientes fundamentos de Derecho: Artículos 20 y 98 de la Ley Hipotecaria; la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1996 y su modificación 10/1992, singularmente los artículos 5, 9, apartado 5.º, y 11, 12, 17 y 20; 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, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de julio de 1993 y 15 de noviembre de 1994.

1. En el caso planteado, el Registrador deniega el diligenciado de los libros de actas de la Junta de propietarios porque a su juicio no hay comunidad. De los asientos del Registro resulta lo siguiente: En el folio de una determinada finca inscrita a favor de determinada entidad, existe una nota marginal de segregación de 40 parcelas y otra en la que se expresa que «el resto que queda inscrito sin describir en esta finca de 5.130,50 metros cuadrados, constituye las zonas verdes de acceso y viales de expansión y recreo». En la primera inscripción de cada una de las 40 parcelas segregadas se expresa que a cada una de ellas corresponde como anejo inseparable 1/40 parte indivisa del resto de la finca matriz destinada a zonas verdes, de acceso, viales, de expansión y recreo.

2. No debe prejuzgarse ahora por qué razón al segregarse cada una de las 40 parcelas no se hizo constar en el folio de la finca matriz la transmisión de su titularidad en cuanto a 1/40 indivisa en favor del titular actual y sucesivos de cada una de aquéllas, ni tampoco sobre la posibilidad de reflejar ahora en el folio de la finca matriz esa cotitularidad específica que parece recaer sobre ella si se presentaran los títulos que motivaron las diversas segregaciones, cotitularidad que si bien no es idéntica a la existente sobre los elementos comunes de un edificio en el régimen de Propiedad Horizontal, sí presentaría suficientes analogías con ella como para justificar la aplicación de ciertos preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal y entre ellos el artículo 17, lo que conduciría, de conformidad con el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, a la procedencia de la legalización por el Registrador de los libros de actas de las Juntas de propietarios integrantes de dicho complejo.

Ahora bien, en tanto la titularidad registral de esa finca matriz sobre la que parece recaer la comunidad en cuestión, siga siendo la que hoy proclama el Registro, esto es, una titularidad individual de cierta entidad, resulta evidente, por exigencia de los principios registrales de legitimación y tracto (vid. artículos 1, 13, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), la imposibilidad de acceder a la legalización pretendida.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la nota del Registrador.

Madrid, 20 de febrero de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**6877** *RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Caballero Sánchez, como Presidente de la comunidad de propietarios del edificio «Villa-Rosa», de Villajoyosa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a diligenciar un libro de actas de la citada comunidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Caballero Sánchez, como Presidente de la comunidad de propietarios del edificio «Villa-Rosa», de Villajoyosa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a diligenciar un libro de actas de la citada comunidad.

#### Hechos

##### I

En el Registro de la Propiedad de Villajoyosa, el Secretario-Administrador de la comunidad de propietarios del edificio «Villa-Rosa» de dicha ciudad presentó una solicitud de diligenciamiento de un nuevo libro de actas de la citada comunidad.

##### II

Dicha solicitud fue objeto de la siguiente nota: «No podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior, o su pérdida o extravío (artículo 415 del Reglamento Hipotecario). Villajoyosa, 21 de mayo de 1996.—Sin firmar, lleva sello del Registro de la Propiedad de Villajoyosa».

##### III

El Presidente de la citada comunidad de propietarios interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el libro de actas anterior se encuentra inutilizado en todas sus hojas, mediante rayas trans-

versales que simbolizan su falta de validez y su imposibilidad de uso. Que ello se hizo al objeto de iniciar un nuevo libro que permitiera la transcripción de las actas a través de los medios informáticos, sustituyendo así su tratamiento manual. Que dicho libro es ya inutilizable por la comunidad, la cual necesita, por tanto, un libro nuevo, debidamente diligenciado, donde plasmar las actas de las Juntas generales. Que la Comunidad no está dispuesta a simular la pérdida o extravío del libro de actas por no ser hechos ciertos. Que nos encontramos ante un supuesto no previsto por el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Que, por tanto, habiéndose acreditado al señor Registrador la imposibilidad actual de utilización del libro de actas debe, de conformidad a una interpretación analógica e integradora del derecho, admitir la posibilidad de diligenciamiento del nuevo libro de actas de la comunidad en virtud de lo establecido en el número 1 del artículo 4 del Código Civil. Que inutilizado con buena fe el anterior libro de actas de la comunidad y no previsto por la norma su inutilización, que en virtud de lo establecido en el artículo 415, regla 1.ª del Reglamento Hipotecario, debe aplicarse al presente supuesto la analogía de entender la inutilización del libro de actas anterior como íntegra utilización del mismo.

#### IV

El Registrador de la Propiedad de Villajoyosa, en defensa de su nota, informó: Que el diligenciamiento del nuevo libro de actas fue denegado en virtud de la regla 1.ª del artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Que no parece que el precepto citado admita la tesis del recurrente dado el carácter imperativo del mismo. Que, no obstante, y como medio que permita salir de tal situación, podría entenderse que ello sería posible, pero siempre que se cumplan los requisitos que revistan dicha decisión o acto de las debidas garantías, a saber: 1. Adopción del acuerdo correspondiente por la Junta de propietarios, dado lo dispuesto por el número 5 del artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal o, al menos, la afirmación de la comunicación a que se hace referencia en el párrafo segundo de la regla 1.ª del artículo 415 del Reglamento Hipotecario. 2. Inutilización del anterior libro de actas, que no puede considerarse verificada por la simple extensión de una raya transversal en las hojas de dicho libro, sino que requiere, además, la correspondiente diligencia de cierre, debidamente fechada y firmada por el Secretario y Presidente de la comunidad.

#### Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 415 del Reglamento Hipotecario.

1. La única cuestión planteada en el presente recurso es si a fin de llevar el libro de actas por el sistema de hojas móviles y medios informáticos, puede diligenciarse un nuevo libro cuando el anterior, que no había sido agotado aún, aparece en la parte no ocupada por los correspondientes actos, inutilizado.

2. Ciertamente, la finalidad alegada para la solicitud de un nuevo libro de actas cuando aún no ha sido agotado el anterior, resulta plenamente fundada, de modo que, pese al silencio normativo al respecto, debe arbitrarse una solución que armonice dicha pretensión con los objetivos perseguidos por la propia legalización registral de tales libros. En este sentido, la trascendencia del cambio hacia el sistema de libro de hojas móviles, así como la competencia de la Junta de propietarios en los asuntos de interés general para la comunidad (cfr. artículo 13.5.º de la Ley de Propiedad Horizontal), obligan a considerar que para que en el supuesto debatido pueda accederse a la legalización del nuevo libro deberá acreditarse el acuerdo de la Junta de propietarios, en favor del nuevo sistema de hojas móviles, y una vez recaído éste deberán presentarse al Registrador el antiguo y el nuevo libro para que extienda en aquél, a continuación del último asiento reflejado, la pertinente diligencia de cierre expresiva de la causa que lo justifique y proceda a la inutilización de los folios en blanco y practique en el nuevo libro la diligencia permitida en la regla 5.ª del artículo 415.1.º expresiva del cierre del anterior tal como ha quedado expuesta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 28 de febrero de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad de Villajoyosa.