

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.