

y el artículo 60 de la Ley de 23 de marzo de 1995. 2. El concepto reelección significa seguir sin solución de continuidad, con la misma cualidad y con el mismo plazo. 3. El artículo 144 del Reglamento del Registro Mercantil es aplicable a la Sociedad de Responsabilidad Limitada. 4. La jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 13 de marzo de 1991), declara necesario la existencia de un plazo de duración del órgano de administración de la Sociedad de Responsabilidad Limitada, bajo el imperio de la Ley de 1953 reformada por la de 1989.

#### V

El recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1. Que la sociedad se rige por la Ley de 1995 y por los Estatutos aprobados el 21 de marzo de 1992, que se encuentran debidamente inscritos en el Registro Mercantil. 2. Que el artículo 10 de los Estatutos establece para la sociedad el Administrador único, sin fijar plazo de duración del cargo. 3. Que el artículo 60 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (vigente según la disposición transitoria primera y disposición final primera) confirma la plena legalidad de la norma décima de los Estatutos de «Chanat, Sociedad Limitada» en su actual redacción. 4. Que ni la preexistencia de nombramiento de Administrador por cinco años ni, en concreto, el efectuado en 1992 por dicho plazo obligan a la compañía a hacerlo por el mismo plazo de por vida. No hay disposición legal que lo establezca. 5. Que el plazo de nombramiento singular de 1992 no es ni puede considerarse disposición estatutaria, pues ni lo establece ni lo prevé la ley, como tampoco lo acordó la Junta societaria. 6. Que la palabra reelección se refiere exclusivamente a la persona que ostenta el cargo y no a la duración de éste. 7. Que el nombramiento de Administradora única efectuado en la Junta general ordinaria de 30 de junio de 1997 es correcto, formal y legalmente, con arreglo a la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y el Reglamento del Registro Mercantil, por lo que ha de ser inscrito.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 13 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 17 de julio de 1953, según la modificación introducida por Ley 19/1989, de 25 de julio; artículo 60 y disposición transitoria primera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; artículos 7, 144 y 192 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 13 de marzo y 6 de mayo de 1991, 9 de diciembre de 1996, y 15, 18 y 29 de septiembre de 1999.

1. En este expediente concurren las siguientes circunstancias fácticas:

1.º Mediante escritura autorizada el 23 de julio de 1992 se elevó a público el acuerdo de la entidad ahora recurrente de transformación en sociedad de responsabilidad limitada con unos Estatutos que no establecen plazo de duración del cargo de Administrador. La Junta general que adoptó el referido acuerdo nombró, además, al señor Atance Hernández como Administrador único por el plazo de cinco años. Tanto los Estatutos como ese nombramiento fueron inscritos en el Registro Mercantil.

2.º La Junta general de la sociedad, el 30 de junio de 1997, acordó reelegir como Administradora única a la misma persona.

3.º El Registrador mercantil deniega la inscripción de dicha reelección por no indicar el plazo por el que habrá de ejercer el cargo, cuando el nombramiento inicial había sido por cinco años y los Estatutos —que no han sido adaptados a la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada— no establecen un plazo determinado.

2. Al haberse inscrito los Estatutos sociales sin fijación del plazo de duración del cargo de Administrador, a pesar de lo establecido en la ley a la sazón vigente (artículo 13 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 1953, según la modificación introducida por Ley 19/1989, de 25 de julio) y de la doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 13 de marzo y 6 de mayo de 1991), los asientos registrales en que aquéllos tienen su reflejo están bajo la salvaguarda de los Tribunales y han de desplegar los efectos que le son propios (artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil), entre éstos los derivados del artículo 60.1 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, vigente en el momento de la calificación, según el cual los administradores ejercerán su cargo por tiempo indefinido, salvo que los Estatutos establezcan un plazo determinado. Por ello, ha de concluirse en la innecesariedad de que el nombramiento cuestionado fije la duración del cargo, por más que recaiga en la misma persona que antes había sido designada para un plazo determinado (cfr. el artículo 192.1 del Reglamento del Registro Mercantil, que exige respecto de la inscripción del nombramiento del Administrador que se haga constar, «en

su caso» —es decir en el supuesto de que los Administradores no hayan de ejercer el cargo por tiempo indefinido *ex* artículo 60.1 de la Ley—, el plazo para el que lo hubiere sido), y sin que tal conclusión pueda quedar desvirtuada por el hecho de que los Estatutos sociales no hayan sido adaptados a la Ley 2/1995, de 23 de marzo; antes bien, por aplicación de ésta —cfr. su disposición transitoria primera quedaría convalidada una norma estatutaria que, según la reseñada doctrina de este Centro Directivo, podría haber sido tachada de ilegal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la decisión y la nota del Registrador.

Madrid, 7 de febrero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Madrid.

#### 4587

*RESOLUCIÓN de 9 de febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Demetrio Gómez del Pozo y doña Josefa María García Barrio contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sepúlveda, don Francisco Javier Serrano Fernández, a inscribir una escritura de emisión de obligaciones hipotecarias, en virtud de apelación de los recurrentes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Demetrio Gómez del Pozo y doña Josefa María García Barrio contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sepúlveda, don Francisco Javier Serrano Fernández, a inscribir una escritura de emisión de obligaciones hipotecarias, en virtud de apelación de los recurrentes.

#### Hechos

##### I

El 25 de enero de 1996, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Francisco Paredero del Bosque Martín, como sustituto por imposibilidad accidental de don Paulino Barrenechea de Castro y para su protocolo, los cónyuges don Demetrio Gómez del Pozo y doña Josefa María García Barrio constituyen hipoteca sobre una casa de su propiedad en garantía de cinco obligaciones al portador que se emiten simultáneamente al otorgamiento, conforme a las cláusulas que se establecen en la escritura.

##### II

Presentada primera copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda, fue calificada con la siguiente nota: Denegada la inscripción de la hipoteca objeto del precedente documento por el defecto insubsanable de pretender asegurar la relación jurídica derivada de un acto contrario a norma imperativa y, en consecuencia, nulo de pleno derecho (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 6.3 y 1.255 del Código Civil). Se hace constar que la emisión de títulos-valores contenida en la escritura se califica de contraria a Derecho por las siguientes razones: 1.º La emisión de obligaciones u otros valores negociables por personas físicas se prohíbe terminantemente y con carácter general por la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, sobre sociedades de responsabilidad limitada; 2.º aunque no existiera tal prohibición, la hipoteca en garantía de las obligaciones emitidas en el documento calificado no sería inscribible en tanto no se acreditara el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 49/1988, de 28 de julio, sobre Mercado de Valores, y no podría acogerse a la excepción de tales requisitos para las emisiones inferiores a 100.000.000 de pesetas establecida por el artículo 26.6 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, porque no ha tenido lugar la suscripción de los títulos en el propio acto del otorgamiento de la correspondiente escritura pública, y 3.º e incluso aunque no existiera tal normativa, tampoco la presente hipoteca sería inscribible por garantizar títulos cuya efectiva suscripción y desembolso no se ha justificado (véanse las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 1990 y 17 de agosto de 1993 en relación con la denominada hipoteca de propietario). Se hace constar que el defecto fue notificado por telefax al presentante el día 15 de marzo, que la presente nota de calificación se extiende atendiendo su petición formulada el día 25 de los corrientes y que contra la misma puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en el plazo de cuatro meses (artículo 113, Reglamento Hipotecario). Sepúlveda, 29 de abril de 1996.—El Registrador.—Fdo.: Francisco Javier Serrano Fernández.

## III

Don Demetrio Gómez del Pozo y doña Josefa María García Barrio interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron: I. En cuanto al primer defecto hay que señalar que la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, sobre Sociedades de Responsabilidad Limitada, se refiere a valores negociables, por lo cual no incluye los títulos al portador cuya propiedad se transmite por la mera entrega del título, lo que se avala por: 1.º Artículos 150, 154.1 y 156.2 de la Ley Hipotecaria. 2.º La exposición de motivos de la Ley del Mercado de Valores y su artículo 1. II. En lo que se refiere a la afirmación que se hace en el segundo defecto de que no ha tenido lugar la suscripción de títulos en el propio acto de otorgamiento de la correspondiente escritura pública, se demuestra el error de tal afirmación incluyendo fotocopias legitimadas de los dos ejemplares para la parte suscriptor, donde consta la diligencia de pago de interés anticipado correspondiente a la primera anualidad, acreditando el pago y la entrega al suscriptor, en la misma fecha de emisión (25 de enero de 1996). Por lo tanto, este supuesto sí puede acogerse a la excepción establecida en el artículo 26.6 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo. III. En el caso presente no son aplicables las Resoluciones citadas por el Registrador en el tercer defecto ya que el título fue puesto en poder del acreedor hipotecario en el momento de la formalización notarial, como lo demuestran las diligencias de pago contenidas al dorso de cada título.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que hay que advertir en primer lugar que la nota denegatoria que se defiende no se basa en el cumplimiento o no de la normativa registral que regula la inscripción de la hipoteca en sí misma considerada, sino que viene determinada por la nulidad de pleno derecho de la obligación principal que se pretende constituir y asegurar con hipoteca, y por ello son de plena aplicación los primeros preceptos citados en la nota de calificación. Que en virtud de lo anterior hay que considerar: 1. Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947. Que los artículos 150, 154 y 156 de la Ley Hipotecaria y 247 de su Reglamento se refieren a las hipotecas en garantía de obligaciones transferibles por endoso o títulos al portador para establecer determinadas normas encaminadas a coordinar los principios registrales con las peculiaridades derivadas de la imposibilidad de identificar a los acreedores hipotecarios mediante las circunstancias generalmente aplicables a los titulares de otros derechos reales inmobiliarios. Que tales preceptos no pretenden determinar cuándo la emisión de tales títulos se ajusta a derecho pues tal materia excede con mucho del objeto de la legislación hipotecaria. La regulación de la misma corresponde en principio del Derecho Civil; así es aplicable subsidiariamente la regulación general de las obligaciones contenida en el Código Civil, pero fundamentalmente se rige por disposiciones de naturaleza mercantil y administrativa: artículos 21.10 del Código de Comercio, 274 y siguientes y 282 del Reglamento del Registro Mercantil; Ley 19/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque; artículo 177.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto de 25 de agosto de 1978; y muy especialmente por la Ley 24/1988, de 28 de julio, por el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, y por la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, sobre Sociedades de Responsabilidad Limitada. 2. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Que el citado centro directivo se ha mostrado receloso con la hipoteca que se estudia a causa del riesgo de fraude que entraña la inscripción de una hipoteca cuyo verdadero titular no sea otro que el mismo dueño de la finca, y en este sentido se pronuncian las Resoluciones de 5 de noviembre de 1990 y 17 de agosto de 1993. 3. La Ley de Mercado de Valores establece una larga serie de requisitos para la emisión de títulos negociables, requisitos que están encaminados fundamentalmente a la protección de terceros llamados a suscribirlos. Que los recurrentes consideran que las obligaciones emitidas no se comprenden en el concepto de valores negociables. Que el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, al desarrollar la referida Ley, al definir el valor negociable en los artículos 2.f y 3.1, parece que ofrece algún apoyo a la pretensión de la recurrente, pero la misma choca frontalmente con el artículo 2.c), 26, 34 del citado Real Decreto, y a la exigencia del artículo. 26.6 es a la que hace referencia en la nota de calificación, ya que la escritura de emisión de obligaciones ha sido otorgada unilateralmente por la propietaria. 4. Que es más clara la procedencia de la nota denegatoria tras la entrada en vigor de la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que las anteriores consideraciones llevan a las siguientes conclusiones: 1.ª Que la Ley Hipotecaria 1946 y su Reglamento de 1947 no son contrarios a la inscripción de la hipoteca en garantía

de obligaciones u otros títulos-valores; 2.ª Que no se pronuncian en cuanto a los requisitos que deben cumplirse en la emisión de tales títulos; 3.ª Que, en consecuencia, sería inscribible la hipoteca en garantía de títulos-valores cuando, cumpliendo los requisitos propios de tal derecho real, tenga por objeto asegurar una obligación legalmente válida; 4.ª Que las hipotecas en garantía de obligaciones emitidas por particulares no son en absoluto inscribibles sin acreditar que no se produce un supuesto de hipoteca de propietario o, que la cualidad de acreedor hipotecario ha sido asumida por persona distinta del emitente mediante la efectiva puesta en circulación de los títulos; 5.ª Que las obligaciones hipotecarias, emitidas por particulares están comprendidas en nuestro derecho positivo en el concepto de valores negociables; 6.ª Que conforme a la Ley del Mercado de Valores y al Real Decreto que la desarrolla, si son inscribibles en caso de haberse puesto en circulación si se acredita que se habían cumplido alternativamente los requisitos generales del artículo 2.5 y los especiales del artículo 26.6; 7.ª Que los términos en que está redactada la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995 reafirma la conclusión 5.ª; 8.ª Que no se modifica el criterio contrario a la validez de la emisión de obligaciones cuando éstas quedan en poder del emisor o no se acredita mediante comparecencia en la propia escritura del suscriptor que se han puesto efectivamente en circulación; 9.ª Que modificando la legislación anterior se prohíbe terminantemente la emisión de obligaciones por personas físicas incluso aunque se hayan puesto en circulación, por lo que no es posible la inscripción de la hipoteca que en su caso las grantice ni aun acreditando el cumplimiento de los requisitos del Real Decreto 291/1992, y 10. Que la nota de calificación objeto de este recurso es plenamente ajustada a derecho.

## V

El Notario autorizante de la escritura informó: I. Que si bien no se reseña en la escritura matriz la suscripción en el mismo acto de los títulos, en virtud de las Resoluciones de 5 de noviembre de 1990 y 17 de agosto de 1993, si se efectúa la transmisión de forma tácita en el mismo acto, según se expresa por medio de la diligencia de pago, de 25 de enero de 1996, que consta en los ejemplares de la parte suscriptor y que acredita el pago y la entrega al suscriptor en la misma fecha de emisión aquéllas. Que dichos ejemplares debidamente legitimados se acompañan a la primera copia de la escritura y, en consecuencia, tienen la consideración de documentos adicionales, complementarios y subsanatorios si fuese preciso. II. Que dado que la emisión es inferior a los 100.000.000 de pesetas, sí puede acogerse a la excepción establecida por el artículo 26.6 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo. III. Que la prohibición de emitir obligaciones a que se refiere la nota de calificación del Registrador de la Propiedad, por la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, sobre Sociedades de Responsabilidad Limitada, en ningún modo es con carácter general, mencionando expresamente valores negociables agrupados en emisiones, no mencionando en ningún momento títulos al portador.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota del Registrador, fundándose en que no está probado que en el mismo instante del otorgamiento de la escritura salgan las obligaciones al portador de las manos de la emitente que es la misma deudora hipotecante y hayan entrado ya en el torrente circulatorio; en el no cumplimiento del último requisito del artículo 26 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, y, por último, en que resulta aplicable al caso, la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo.

## VII

Los recurrentes apelaron el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadieron: Que la disposición adicional séptima de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, hace referencia a empresarios individuales y no a la generalidad de las personas físicas. Que la prohibición contemplada en la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, se refiere sólo a valores negociables. Que el texto de dicha disposición adicional tercera y el artículo 9 de la vigente Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada pretenden establecer una clara diferencia entre la sociedad anónima y el resto de sociedades colectivas y empresarios, dejando a aquélla como única entidad capaz de recurrir al ahorro colectivo para su financiación directa. Pero, en el caso que se trata, debido a la escasa entidad del capital mutado, hablar de que se recurre al ahorro colectivo es magnificar el préstamo de dinero entre amigos.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; los artículos 150, 154 y 156 de la Ley Hipotecaria, y 247 de su Reglamento, y las Resoluciones de 5 de noviembre de 1990, 17 de agosto de 1993, 17 de septiembre de 1996, 24 de enero de 1997 y 4 de abril de 1999,

1. Mediante la escritura calificada, la dueña de determinada finca constituye hipoteca sobre ésta en garantía de cinco obligaciones al portador que se emiten simultáneamente al otorgamiento. El Registrador de la Propiedad deniega la inscripción de dicho título porque «la emisión de obligaciones u otros valores negociables por personas físicas se prohíbe terminantemente y con carácter general por la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, sobre Sociedades de Responsabilidad Limitada». Además, se opone a la inscripción por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores ni justificarse la efectiva suscripción y desembolso de los títulos.

2. El defecto señalado por el Registrador debe ser confirmado toda vez que el negocio documentado vulnera la prohibición establecida en la disposición adicional tercera de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, según la cual, las personas físicas «no podrán emitir ni garantizar la emisión de obligaciones u otros valores negociables agrupados en emisiones», sin que pueda distinguirse a tales efectos, como pretende el recurrente, entre las emisiones dirigidas a captar el ahorro colectivo —a las que se referiría dicha prohibición— y las que se realizan buscando el ahorro de los particulares —que sería el presente supuesto y quedaría al margen de la norma prohibitiva—. En ambos casos se ponen en circulación verdaderas obligaciones, entendidas éstas como partes de un empréstito ofrecido al público, de suerte que habrá una oferta comercial única dirigida a una pluralidad de personas, y de ahí el fraccionamiento en valores homogéneos integrantes de una misma serie cuya suscripción implica para cada obligacionista la ratificación plena del contrato de emisión, pero sin adquirir una posición autónoma, sino que, en armonía con la unidad global de la operación, adquirirán una posición mixta, integrada por facultades crediticias de actuación individual y por la facultad de participar en la actuación colectiva del conjunto de los obligacionistas en defensa de los intereses comunes, con el consiguiente sometimiento a las decisiones comunitarias.

Por ello, y en relación con el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, que reconoce la posibilidad de constituir hipoteca para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, hay que concluir que cuando los emitentes son personas físicas dicha posibilidad queda reducida a la constitución de hipoteca para garantizar títulos aislados, siempre cuando éstos merezcan la consideración legal de título-valor al portador o transmisible por endoso, dado el criterio de «numerus clausus» establecido por nuestro legislador en esta materia (cfr. Resoluciones de 17 de septiembre de 1996, 24 de enero de 1997 y 28 de abril de 1999).

3. Resuelta dicha cuestión, no es preciso entrar en las otras razones en las que el Registrador fundamenta su negativa a la inscripción del documento calificado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota del Registrador, en los términos que resultan de los fundamentos de derecho que anteceden.

Madrid, 9 de febrero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

**4588**

*RESOLUCIÓN de 10 febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Carlos González Tabuyo, como Administrador Secretario de la Comunidad de Usuarios y Comerciantes «Mercadito Colombia», calle Colombia, número 3, locales comerciales 1 y 2 de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad número 29 don Rafael Izquierdo Asensio, a diligenciar el Libro de Actas de dicha comunidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos González Tabuyo, como Administrador Secretario de la Comunidad de Usuarios y Comerciantes «Mercadito Colombia», calle Colombia número 3, locales comerciales 1 y 2 de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad número 29 don Rafael Izquierdo Asensio, a diligenciar el Libro de Actas de dicha comunidad.

**Hechos****I**

La Comunidad de Usuarios y Comerciantes «Mercadito Colombia», sita en Madrid, calle Colombia, número 3, locales comerciales 1 y 2, fue constituida por el conjunto de titulares de cada una de las diferentes secciones comerciales de alimentación que ocupan los citados locales por título arrendaticio, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal.

**II**

El 13 de mayo de 1999 se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29 solicitud de igual fecha de legalización del Libro de Actas de dicha Comunidad, acompañada del acta de constitución de la misma, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la legalización del Libro de Actas de la Comunidad de Usuarios/Comerciantes de Mercadito Colombia, sita en la calle Colombia, número 3 de Madrid, solicitada en la precedente instancia, porque las fincas 9.226 y 9.227, que son respectivamente, local comercial en planta de sótano y local comercial en planta baja de la casa señalada con el número 3 de la calle Colombia, de Madrid, aparecen inscritas a los folios 33 y 39 del tomo 1.377, libro 225 de la sección 6.ª, a nombre de determinada persona, con carácter ganancial, y conforme al artículo 19 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, sólo procede diligenciar el Libro de Actas de la Junta de propietarios, desarrollándose en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, el cual establece que la diligencia procederá respecto de los Libros de Actas de las juntas «en las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios», supuesto que en este caso no concurre ya que se trata de una comunidad de usuarios/comerciantes. Contra la presente denegación cabe interponer recurso gubernativo directamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de quince días hábiles, mediante escrito presentado en este Registro de la Propiedad.—Madrid, 17 de mayo de 1999.—El Registro de la Propiedad, firma ilegible».

**III**

Don Carlos González Tabuyo, como Administrador-Secretario de la Comunidad de Usuarios y Comerciantes «Mercadillo Colombia», calle Colombia, número 3, locales comerciales 1 y 2, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la expresada comunidad se ha constituido de conformidad con el deseo expreso de los propietarios del local, por acuerdo unánime del conjunto de titulares de cada una de las diferentes secciones comerciales de alimentación, y con el simple objetivo de distribuir los gastos comunes de imposible individualización y gestionar el funcionamiento interno del propio local, sus instalaciones y servicios. Que dicha comunidad y sus acuerdos afectan única y exclusivamente a los propios titulares. El local comercial es en su conjunto una unidad más de la propia comunidad en la que ésta se enclava, por lo que se trata de una «subcomunidad», que integrada en la Comunidad de Propietarios a la que pertenece el local comercial, además, es una comunidad de facto. Que en el régimen de la propiedad horizontal inscrito que afecta a la finca no se cita ni se prohíbe la posibilidad de constituir una subcomunidad sobre el local comercial y, del mismo modo, la Ley de Propiedad Horizontal vigente tampoco hace referencia expresa al caso referido ni se opone a su existencia. Que si en el Reglamento Hipotecario no se nombra expresamente este tipo de subcomunidad, tampoco se prohíbe su existencia, y por el contrario, sí está previsto el uso del libro fichero de comunidades no inscritas. Que se vienen legalizando por los señores Registradores Libros de Actas de Comunidades de Propietarios que son casos parejos al que es objeto del presente recurso y también de comunidades que son usuarios de plazas de garaje. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha resuelto recursos similares a favor de legalizar los Libros de Actas de Comunidades de Usuarios.

**IV**

El Registrador de la Propiedad de Madrid número 29, en defensa de su nota, informó que procede desestimar el recurso y confirmar la denegación, alegando: 1.º Que la cuestión planteada consiste en determinar si es posible extender la diligencia prevenida en los artículos 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y 415 del Reglamento Hipotecario en el Libro de Actas de una Comunidad de Usuarios que ocupan por título arrendaticio los locales comerciales en planta sótano y en planta baja de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal y del que es propietario