

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2746** *Resolución de 4 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de A Coruña n.º 1, por la que se deniega la diligencia de expedición del libro de actas de una comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por don J. J. P. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de A Coruña n.º 1, don José Ignacio García Moratilla, por la que se deniega la diligencia de expedición del libro de actas de una comunidad de propietarios

#### Hechos

##### I

Mediante escrito firmado por don J. J. P. M., de fecha 29 septiembre 2019, en el que manifiesta ser presidente de una comunidad de propietarios, se solicita la diligencia del segundo libro de actas de la comunidad de propietarios por haber sido cerrado y quedado inutilizado el anterior.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de A Coruña n.º 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 15 de octubre de 2020:

#### «Hechos

Presentado a las 11:15 horas del día 29/09/2020, bajo el Asiento 1348 del Diario 217; comprende la diligencia del Libro de Actas Número 2 de la casa señalada con el número, de esta ciudad, finca registral n.º 16258, se observa que no es posible diligenciar el Libro Número 2, ya que dicho Libro previamente se diligenció, en fecha 08/10/2020, habiéndose solicitado por encargo del Presidente de la Comunidad, por la desaparición por extravío del Libro Número 1, según instancia de fecha 21/09/2020.

#### Fundamentos de Derecho

Art. 415 R.H.–

#### Calificación

Resuelvo denegar la diligencia del Libro, por lo anteriormente expresado.

Contra la presente cabe recurso (...) A Coruña, a quince de octubre del año dos mil veinte. El Registrador. Fdo».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. P. M., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 4 de noviembre de 2020 en el que resumidamente señala lo siguiente:

«Primero. Se afirma en la resolución que ahora se impugna que la causa de la denegación es, que el referido Libro Número 2 previamente se diligenció en fecha de 8 de octubre de 2020, habiéndose solicitado por encargo del Presidente de la Comunidad, por la desaparición por extravío del Libro Número 1, según instancia de fecha 21 de septiembre de 2020.

Pues bien, no es cierto que el Libro Número 1 se haya extraviado toda vez que, como consta en el escrito que se acompaña como documento dos, con fecha de 29 de

septiembre de 2020, yo mismo, en mi condición de único Presidente de la Comunidad de Propietarios con cargo en vigor, presenté ante este Registro para su diligenciamiento un nuevo Libro de Actas (al que le correspondería el número dos de orden), acompañando para ello el anterior, esto es el Libro Número 1, que nunca se ha extraviado y que se encuentra actualmente en mi poder, al haber sido devuelto por este Registro, al denegar el diligenciamiento del nuevo Libro.

Segundo. Siendo que en la resolución impugnada se afirma que, alguien haciéndose pasar por el Presidente de la Comunidad solicitó la diligencia de un nuevo Libro de Actas, alegando la desaparición por extravío del Libro Número 1, se ha de poner en conocimiento de este Registro que, con fecha de 25 de septiembre de 2020 interpusé denuncia penal ante el Juzgado de Instrucción de A Coruña (se acompaña como documento tres) por los hechos que pudieran ser constitutivos de un delito de falsedad de los arts. 392.1 en relación con el 390.1 del Código Penal, así como un delito de usurpación de identidad, del artículo 401 del Código Penal, contra don M. S. M., doña J. E. M. y doña C. P. R. La citada denuncia ha dado origen a las Diligencias Previas de Procedimiento Abreviado 1052/2020 que se sigue ante el Juzgado de Instrucción número cuatro de A Coruña.

Entiendo que es relevante poner en su conocimiento la existencia del referido procedimiento judicial, toda vez que el mismo se inicia como consecuencia de distintas actuaciones que ha llevado a cabo don M. S. M. haciéndose pasar por el presidente de la Comunidad de Propietarios de forma fraudulenta.

Así, a la vista de la resolución que ahora se impugna, parece que también se ha hecho pasar por el Presidente de la Comunidad para, alegando el extravío del Libro Número 1, solicitar que se diligenciase un nuevo Libro.

Tercero. A fin de acreditar mi condición de Presidente de la comunidad de propietarios del inmueble situado en (...) se acompaña como documento cuatro copias del Acta de fecha 14 de diciembre de 2016 donde consta el acuerdo de mi nombramiento, sin que el mismo haya sido válidamente revocado».

#### IV

El registrador suscribió informe el 9 de diciembre de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 1993, 19 de junio de 1999, 15 de enero y 12 de febrero de 2000, 12 y 7 de mayo de 2003, 28 de julio y 6 de agosto de 2014 y 12 de enero de 2015 y 6 de junio de 2017.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

Por nota al margen de la finca registral, extendida el 30 de noviembre de 1993, consta la legalización del primer libro de actas.

En nota marginal extendida el 8 de octubre de 2020 consta la legalización de un segundo libro de actas practicada mediante instancia presentada por C.P.R por encargo del presidente, alegando la desaparición por extravío del libro anterior y que fue comunicado a los dueños que integran la comunidad.

Por instancia suscrita por don J.J.P.M., presidente de la comunidad se solicita que se proceda a extender la correspondiente diligencia del segundo libro de actas, acompañando el primer libro de actas, acreditando con su presentación la utilización en determinados folios e inutilización en el resto.

El registrador deniega la diligencia del libro, ya que el mismo previamente se diligenció, con fecha 08/10/2020, habiéndose solicitado por encargo del presidente de la

comunidad, por la desaparición por extravío del libro número 1, según instancia de fecha 21/09/2020.

El recurrente señala en su escrito que el libro de actas n.º 1 nunca se ha extraviado y que se encuentra en su poder, habiéndolo presentado en el registro para diligenciar un nuevo libro de actas y que, en relación a la diligencia de un nuevo libro de actas, alegando la desaparición por extravío del libro n.º 1 con fecha de 25 de septiembre de 2020 interpuso denuncia penal ante el Juzgado de Instrucción de A Coruña por los hechos que pudieran ser constitutivos de un delito de falsedad de los arts. 392.1 en relación con el 390.1 del Código Penal, así como un delito de usurpación de identidad, del artículo 401 del Código Penal.

2. El recurso no puede prosperar.

El art. 415 del reglamento hipotecario se refiere a la desaparición por extravío del libro de actas al señalar que «Los libros deberán diligenciarse necesariamente antes de su utilización. No podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior. En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el Presidente o el Secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el Registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la substracción. La solicitud de la diligencia se efectuará mediante instancia en la que se expresarán: a) Las menciones de identidad del solicitante y la afirmación de que actúa por encargo del presidente de la comunidad.»

La nota marginal de legalización del libro de actas que se extendió, una vez practicada, quedó bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley, entre los que no se encuentra este recurso (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

3. El recurrente solicita que se legalice un nuevo libro de actas, lo que pone de manifiesto la existencia de un evidente conflicto en la comunidad de propietarios, con referencia a la falta de legitimidad y documentación falsa aportada con anterioridad.

Sin embargo, su pretensión no puede ser estimada, siendo las cuestiones de legitimidad y autenticidad de la documentación aportada en su día, objeto de labor judicial en un procedimiento que respete los principios de tutela judicial efectiva, audiencia y contradicción.

Excede de la facultad de calificación del registrador, quien además no tiene elementos de juicio para dirimir sobre la controversia.

En consecuencia, 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, 4 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.