

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13435 *Resolución de 22 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Parla n.º 1, por la que se acuerda la legalización de un libro de actas de una subcomunidad de propietarios y su constancia en el Libro Fichero de comunidades no inscritas.*

En el recurso interpuesto por don J. V. N., en nombre y representación y como presidente de la Comunidad de Propietarios (...) de Parla, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Parla número 1, doña Carmen Colmenarejo García, por la que se acuerda la legalización de un libro de actas de una subcomunidad de propietarios y su constancia en el Libro Fichero de comunidades no inscritas.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 26 de marzo de 2021, don J. V. N. solicitó la legalización del libro de actas de una mancomunidad de propietarios de Parla. Dicha mancomunidad estaba formada por tres edificios inscritos como fincas registrales independientes, sin que figurase la mancomunidad formalmente constituida en el Registro. A la vista de la solicitud, y al no constar inscrita la mancomunidad de propietarios, la registradora dejó constancia de dicha diligenciación con fecha de 30 de marzo de 2021 en el Libro Fichero que a tal efecto existía en el Registro.

II

Contra la actuación de la registradora de la Propiedad, don J. V. N., en nombre y representación y como presidente de una comunidad de propietarios Parla, interpuso recurso el día 12 de mayo de 2021 en base a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Primero. Que con fecha 31 de marzo de 2021, he recogido el libro de actas de la citada Comunidad de Propietarios, el cual es el libro quinto, tercero que se diligencia en el Registro de la Propiedad de Parla n.º 1 (...).

Que la citada diligencia ha sido emitida por la Registradora de la Propiedad doña Carmen Colmenarejo García. Que en la diligencia de dicho libro de actas se ha cometido un error, por cuanto en el mismo se recoge... “se han consignado los datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415.7.ª del Reglamento Hipotecario”.

Que dicho libro, no es un libro fichero, por cuanto el mismo se corresponde con el libro de la comunidad de propietarios que represento tal y como consta en la Certificación de fecha 17 de mayo de 2010, –que corresponde al libro cuarto–, del propio Registro de la Propiedad n.º 1 de Parla (...).

La Comunidad de Propietarios (...) de Parla se corresponde con las Fincas Registrales 16.244, 16248, 16.246 del presente Registro.

Segundo. Con fecha 9 de abril de 2021, se presentó escrito solicitando la rectificación del citado documento registral (...).

Tercero. Con fecha 12 de abril de 2021, se recoge documento del citado Registro no subsanando/rectificando tal circunstancia, estableciendo textualmente: (...).

... pongo en su conocimiento que las operaciones referentes al diligenciado de un libro de actas han sido realizadas correctamente...

En el libro quinto de la Comunidad no consta rectificación alguna.

Cuarto. Que el citado Registro conoce sobradamente que dicho libro de actas corresponde a una comunidad de propietarios y no es un libro fichero del artículo 415.7.º del Reglamento Hipotecario. Que dicha decisión está perjudicando gravemente a la Comunidad que represento en los diferentes procedimientos [sic] judiciales existentes.

Quinto. Que la Comunidad de Propietarios (...) Parla existe desde el mismo momento que se registra en el Registro de la Propiedad, siendo esta una sola comunidad de propietarios como se acredita en las múltiples resoluciones judiciales dictadas por los Tribunales de Justicia (Juzgados de Primera Instancia de Parla, Audiencia Provincial de Madrid y Tribunal Supremo).

Sexto. De todo ello, es conocedora la Registradora de la Propiedad (...).

Y en virtud de lo expuesto,

Solicito al registrador de la Propiedad, al que tenemos bien dirigimos, que tenga por hechas las manifestaciones expuestas y se acuerde por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública subsanar la citada resolución conforme a los documentos presentados, en el sentido de diligenciar el libro de actas de la comunidad de propietarios (única) que represento.»

III

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 17 de mayo de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 82, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 415 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2012, 9 de mayo y 6 de junio de 2017, 12 de enero, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio y 24 de septiembre de 2020.

1. Constituye la pretensión del recurrente su disconformidad con el modo de proceder de la registradora, al hacer constar la legalización de un libro de actas relativo a una mancomunidad de propietarios que no ha sido formalmente constituida ni, en consecuencia, registrada.

Son hechos que deben tenerse en cuenta en la resolución del presente recurso, los siguientes:

– Mediante Resolución de esta Dirección General de fecha 24 de septiembre de 2020, en recurso interpuesto por don B. C. Y., en su fundamento de Derecho primero, se afirmaba que «estando diligenciado el libro de actas de una urbanización o complejo inmobiliario integrado por tres edificios, se presenta ahora para diligenciar, sin acompañar inutilizado el libro de actas anterior –ni concurrir los demás requisitos exigidos en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario– tres libros de actas correspondientes a los tres edificios que lo integran. En el título constitutivo de la propiedad horizontal inscrito, se hace constancia de los tres edificios, pero no está inscrita las distintas subcomunidades como tales».

– En el fundamento de Derecho octavo de dicha Resolución, se manifestó lo siguiente: «En el supuesto de hecho de este expediente existe ya legalizado un libro de

actas de la mancomunidad o complejo inmobiliario inscrito. Conforme al artículo 415 del Reglamento Hipotecario en que no se puede legalizar un nuevo libro de actas mientras no se justifique la íntegra utilización del anterior, o en su caso, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su sustracción. Pero frente a lo manifestado por la registradora, el recurrente no pretende legalizar un libro que recoja los acuerdos de una mancomunidad de edificios –la urbanización– que ya tiene legalizado otro libro (lo cual no sería posible sin acompañar el anterior íntegramente utilizado) sino legalizar los correspondientes a cada subcomunidad que la integra. En definitiva, nada obsta a que se legalice y se haga constar en el libro de legalizaciones, la diligenciación de los libros de actas de las tres subcomunidades».

– Y, en su fundamento de Derecho noveno se señaló que: «En cuanto al cumplimiento de los requisitos que establece la Ley de Propiedad Horizontal para la constitución de cada comunidad, tales como la convocatoria en forma, orden del día, quórum para tomar acuerdos que afecten a los intereses específicos de cada una de las tres comunidades individualmente consideradas, también debe flexibilizarse, y admitir la validez de la solicitud bajo responsabilidad del solicitante, teniendo en cuenta que no se van a beneficiar de los efectos del sistema registral, al no ser objeto de reflejo registral la legalización, sino que van a ser solo objeto de mero diligenciamiento. Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la estimación parcial del recurso en los términos relacionados, admitiendo la legalización de los libros, pero no su reflejo registral por nota al margen del título constitutivo».

– Al margen de cada una de las tres edificaciones (registrales número 16.244, 16.246 y 16.248) se han puesto dos notas marginales de contenido semejante: La primera nota marginal dice textualmente: «Practicada la Diligencia a que se refiere el artículo 415 del reglamento hipotecario en el libro de Actas tercero, Primero que se legaliza registralmente compuesto de cien hojas útiles de la comunidad de propietarios (...) casas uno, dos, tres, cuatro cinco, seis, siete, ocho, nueve, diez. El edificio al que corresponde el asiento adjunto pertenece a las casas siete, ocho, nueve y diez, hoy calle (...). Todo ello en virtud de instancia presentada a las diez horas 03 minutos del día veintiocho de julio último. Asiento 1356 del diario 19. Parla, uno de septiembre de mil novecientos noventa y nueve»; la segunda nota marginal dice: «Practicada la Diligencia a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario en el libro de Actas cuarto, Segundo que se legaliza registralmente compuesto de cien hojas móviles numeradas de la 01 a la cien de la comunidad de propietarios (...), integrada por las casas números uno a diez entre las que se incluyen las casas siete, ocho, nueve y diez, las cuales hoy se corresponden con los portales números (constan los números de los portales y nombre de la calle), de Parla que corresponde el asiento adjunto. Así resulta de la instancia de fecha diez de mayo de dos mil diez, que ha sido presentada a las once horas y veintisiete minutos del día diez de mayo de dos mil diez, según el asiento 1889 del diario 60. Parla a diecisiete de mayo de dos mil diez». Ambos asientos constan firmados.

En el presente recurso, interpuesto por don J. V. N., al no constar inscrita la mancomunidad de propietarios, a tenor del artículo 415, regla séptima, del Reglamento Hipotecario, la registradora procedió a diligenciar el libro de actas consignando los datos en el libro fichero registral.

El recurrente muestra su disconformidad por hacerse constar en el Libro Fichero registral.

2. Con carácter previo es preciso recordar cuál es el objeto del recurso.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resolución de 11 de junio de 2020) que sólo cabe interponer recurso ante este Centro Directivo cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este sentido de conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Preventiva y Fe Pública) en la forma y según los trámites previstos en los artículos

siguientes (...)), añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (*vid.*, por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. Sin embargo, el presente expediente presenta unas características propias, toda vez que la legalización del libro de actas se ha realizado en el llamado Libro Fichero.

Como se ha dicho por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 14 de febrero de 2000, 15 de marzo y 7 de diciembre de 2012, 8 de agosto de 2014, 17 de octubre de 2016 y 24 de septiembre de 2020) la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni ampara frente a eventuales incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística.

No gozando el Libro Fichero de la protección jurisdiccional que se predica de los asientos registrales, su rectificación es susceptible de revisión por este Centro Directivo.

4. En el presente expediente consta al margen de las inscripciones correspondientes a cada uno de los tres edificios la legalización de diversos libros de actas, expresándose que dichos libros son el tercero, primero que se legaliza registralmente, y, a continuación, cuarto, segundo que se legaliza registralmente.

Sin duda, ello obedece a que los libros de actas primero y segundo fueron legalizados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/1992, de 30 de abril, y del Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre, debiendo recordarse que con anterioridad a dichas reformas la legalización se llevaba a cabo por el Juzgado municipal o comarcal correspondiente al lugar de la finca o diligenciado por notario (cfr. artículo 17 del texto originario de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal).

También consta que se han legalizado los libros tercero y cuarto, primero y segundo registrales.

Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resolución de 22 de mayo de 2008) la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, reformó el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, y con el único objetivo de descargar a los órganos jurisdiccionales de funciones que no tenían la condición de tales, encomendó a los registradores de la Propiedad la tarea de diligenciar los libros de actas de las comunidades de propietarios, en la forma que reglamentariamente se determinara.

En base a tal mandato, el artículo 415 del Reglamento Hipotecario desarrolla detalladamente el modo de proceder del registrador imponiéndole dos tareas: la práctica de la diligencia en sí, previo cumplimiento de los requisitos exigidos para efectuarla; y el control sucesivo del número de orden de los libros.

Todo ello referido, con un amplio criterio, a comunidades, subcomunidades y conjuntos inmobiliarios, tanto para el caso de que tales entidades aparezcan inscritas, o como para las no inscritas (obsérvese el apartado 3, letra b), y el último inciso del apartado 7 del citado precepto reglamentario) mediante la extensión de una nota

marginal en el folio abierto en el libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en el primer caso, o bien consignando los datos del libro en un libro fichero, cuando no apareciera inscrita la comunidad.

La razón inspiradora de la redacción de este precepto no fue otra que el desahogo de los jueces de funciones no jurisdiccionales y recuérdese que aquéllos nunca tuvieron a la vista los libros del Registro para diligenciarlos.

En atención a tales consideraciones y teniendo en cuenta que con anterioridad se han legalizado cuatro libros de actas, y que se han practicado las correspondientes notas marginales de legalización, debe estimarse el recurso y revocarse la nota de calificación de la registradora, pues tales notas marginales sí están bajo la salvaguardia de los tribunales y no practicarla ahora pondría en entredicho la eficacia y validez de aquéllas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 22 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.