III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23222 *Resolución de 22 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vilanova i la Geltrú n.º 2, por la que se suspende la legalización de un libro de actas de una comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por doña C. N. A., como presidenta y en nombre y representación de la «Comunidad de Propietarios de la Calle (…) de Vilanova i la Geltrú», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, doña María del Pilar Rodríguez Álvarez, por la que se suspende la legalización de un libro de actas de una comunidad de propietarios.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Vilanova i La Geltrú el día 13 de abril de 2026 por doña C. N. A., se solicitaba la legalización del tercer libro de actas perteneciente a la comunidad de propietarios de un edificio sito en Vilanova i la Geltrú, haciéndose constar que el segundo libro fue requerido a la anterior presidenta, quien se negó a dárselo a la junta directiva, habiéndose puesto la correspondiente denuncia, que se acompañaba.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender la legalización sol licitada por los hechos y fundamentos de derecho de derecho que siguen:

Antecedentes de hecho.

Primero. Presentada en este Registro, instancia suscrita por la señora N. A., C. el día 13/04/2026, por la cual, por encargo del presidente de la comunidad, solicita la legalización del segundo libro de actas del edificio de la comunidad de propietarios del número (…) de Vilanova i la Geltrú, registral 3524. Dicho documento causó el asiento 2071 del diario 2026.

Segundo. En la misma expone que, en junta ordinaria de la Comunidad de Propietarios del número (…) celebrada el día 22 de octubre de 2025 fue elegida Presidenta de la comunidad, con el voto favorable de todos los presentes y representados. Asimismo señala que el acta que recoge los referidos acuerdos no ha sido elaborada ni transcrita al correspondiente libro de actas ya que éste obra en poder de la presidenta saliente.

Tercero. Se acompaña documento encabezado como acta de la junta general celebrada el día 25 de febrero de 2026 que presidió la señora C. N.

En esta acta consta que uno de los comuneros manifiesta que impugna la celebración de la reunión porque no la ha convocado quién a su parecer es la presidenta actual, S. C., argumentando que, en la reunión de 22 de octubre de 2025 antes no se

cve: BOE-A-2026-23222
Verificable en https://www.boe.es

podía escoger nueva presidenta porque no había transcurrido un año natural con S. en el cargo y que S. no convocó reunión ordinaria durante el 2025 porque no la podía convocar hasta que, quién tenía las funciones de administrador, presentara las cuentas.

Se acompaña otro documento encabezado como acta de data 11 de marzo de 2026 en la cual, en su punto segundo, se indica que el libro de actas se encuentra retenido.

Se acompaña también escrito de la referida señora Núñez al Juzgado en funciones de guardia de Vilanova i la Geltrú en la cual formula denuncia por una supuesta apropiación indebida y coacciones contra S. C. A.

Cuarto. De la documentación aportada resulta la existencia de controversia en la comunidad de vecinos respecto a la representación de la misma por lo cual no procede la legalización del libro de actas conforme al artículo 415 del RH por no adaptarse la situación a los casos en él previstos, encontrándose además la situación denunciada ante los tribunales.

Fundamentos de Derecho.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación, entre otros extremos a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de tota clase en virtud de la cual se solicita la inscripción”, a “las cuales afecte la validez de estos segundos, según las leyes que determinen la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este reglamento, ha de contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Este principio legal de calificación per el Registrador es reconoce expresamente cuando a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, en establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta nueva redacción según el Real decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

Debe atenderse a lo que dispone el artículo 415 del RH y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública recogida en las resoluciones de 28 de julio de 2014 y 15 de enero de 2015.

La primera de ellas, la resolución de 28 de julio de 2014, publicada el 10 de setiembre de 2014, literalmente señala que “3. El recurso no puede prosperar, es cierto como dice el recurrente que el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, pero en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior tras la cual subyace la existencia de una controversia entre las dos Juntas Directivas elegidas cada una de les cuales actúa en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas.

Ello se deduce claramente tanto del contenido de la documentación presentada como de la sucesión de solicitudes presentadas en el Registro, ya que la legalización del segundo libro tiene lugar cuando ya se ha celebrado la Junta General Extraordinaria en la cual resulta elegido como presidente de la subcomunidad el recurrente, a lo que se une la negativa por parte de la administradora-secretaria de la primitiva junta directiva a devolver el libro de actas, negativa que interpreta el recurrente como constitutiva de sustracción y es objeto de denuncia.

Excede de la facultad de cualificación del registrador, quién además no tiene elementos de juicio para dirimir sobre la controversia, valorar qué Junta es la legítima representante de la subcomunidad”.

cve: BOE-A-2026-23222
Verificable en https://www.boe.es

Por otro lado, no es de aplicación la resolución alegada por el solicitante ya que de la documentación presentada, base para la sol licitud, sí resulta la existencia de controversia, caso para el cual, la propia resolución de 2015 también entiende que debería proceder la desestimación al reproducir la doctrina recogida en la resolución de 2014 “subyacía la existencia de una controversia entre dos juntas directivas elegidas, cada una de las cuales actuaba en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de la su actuación, cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas, entre los que se encontraban el cese y nombramiento del administrador. En este supuesto excede de la facultad de calificación del registrador, quién además no tiene elementos de juicio para dirimir sobre la controversia, valorar qué junta es la legítima representante de la comunidad y por tanto quién ostenta el cargo de administrador y en consecuencia a quién corresponde tanto la custodia del anterior libro de actas como la solicitud de una nueva legalización”.

Artículo 415 RH.

En las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios a que sea aplicable el artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, los libros de actas de las juntas serán diligenciados con arreglo a las siguientes reglas:

1.ª Los libros deberán diligenciarse necesariamente antes de su utilización.

No se podrá diligenciar 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 integren la comunidad o que ha sido denunciada la sustracción.

2.ª Será competente para la diligencia el Registrador de la Propiedad en cuyo radique el inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal.

3.ª La solicitud de la diligencia se efectuará mediante instancia en la cual se expresarán:

a) Las menciones de identidad del solicitante y la afirmación de que actúa per encargo del presidente de la comunidad.

b) Las menciones que identifiquen a la respectiva comunidad de propietarios y, en su caso, los datos de su identificación registral.

c) Las fechas de la apertura y cierre del último libro de actas. No serán necesarias estas circunstancias si el solicitante afirma, bajo su responsabilidad, que no sido antes diligenciado ningún otro libro de actas.

Todos los folios del libro que se presente para diligenciar tendrán que estar numerados con caracteres indelebles. El libro podrá ser de hojas móviles.

[...]

6.ª El Registrador practicará la diligencia dentro de los cinco días siguientes a la solicitud realizada en debida forma, o de los quince días si existiera justa causa.

Contra la denegación cabe recurso directamente durante quince días hábiles ante la Dirección General.

Como ya se ha señalado, de la documentación aportada resulta la existencia de controversia en la comunidad de vecinos respecto de la representación de la misma, por todo lo cual, no procede la legalización del libro de actas conforme al artículo 415 del RH por no adaptarse la situación a los casos en él previstos, encontrándose, además, la situación denunciada ante los tribunales.

Por todo ello resuelvo,

Suspender la legalización solicitada por las razones antes advertidas.

cve: BOE-A-2026-23222
Verificable en https://www.boe.es

Esta calificación tiene que ser notificada en el plazo de diez días hábiles desde la fecha de presentación del documento, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común.

Contra la denegación […]

Vilanova i la Geltrú. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Pilar Rodríguez Álvarez registrador/a titular de Registro de Vilanova i la Geltrú n.º 2 a día veintinueve de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. N. A., como presidenta y en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vilanova i la Geltrú, interpuso recurso el día 13 de mayo de 2026 mediante escrito en el que señalaba, resumidamente, lo siguiente:

«I. Objeto (…)
II. Alegaciones.

Primera.–En cuanto a "la existencia de controversia en la comunidad de vecinos respecto de la representación de la misma", la legitimidad de la junta directiva presidida por la solicitante no puede ponerse en cuestión por el simple hecho de que algún propietario manifieste (y lo recoja el acta) su deseo de impugnar la reunión en la que fue elegida presidenta la solicitante, tal como establece el Código Civil de Cataluña en sus artículos 553-29, sobre la ejecutabilidad de los acuerdos adoptados desde el momento en que se adoptan, y 553-32, sobre la no suspensión de esa condición de ejecutables por la mera impugnación de dichos acuerdos.

Además, mi legitimidad como presidenta de la comunidad que ponen en cuestión algunos propietarios (y que se refleja en el acta de la sesión ordinaria del 25/2/2026 aportada por la solicitante) se refiere a la reunión del 22/10/2025. Sin embargo, justamente el acta provisional de esa reunión consta como prueba en el escrito de denuncia por apropiación indebida del libro de actas y coacciones que acompaña la solicitud de inscripción de nuestro 3r libro de actas. Sobre dicha denuncia, se han abierto diligencias previas (13/2026 Plaza 9). A fecha de hoy, esta presidencia no ha recibido notificación alguna de medidas cautelares o de la suspensión provisional de algún acuerdo de los tomados en las sesiones ordinarias del 22/10/2025 y del 25/2/2026 por parte de la autoridad judicial.

En consecuencia, el acuerdo de la reunión del 25/2/2026 por el que se me escoge presidenta por unanimidad de los propietarios presentes y representados es válido y ejecutable. No hay controversia alguna sobre el hecho de que yo, C. N., soy la presidenta de la comunidad. No hay dos juntas directivas que actúen cada una por su cuenta, realidad en la que se basa la DGSJFP en su Resolución del 28/7/2014, y que cita la Registradora en su argumentación para justificar la suspensión de la legalización del libro de actas solicitada. Solo hay una junta directiva presidida por la solicitante y que ejerce diariamente sus funciones desde el 22/10/2025 y, frente a ella, una presidenta saliente que se ha limitado a manifestar su discrepancia durante una sesión y se ha apropiado indebidamente del libro de actas con el consiguiente bloqueo del funcionamiento habitual de la comunidad.

En este caso es de aplicación la argumentación que se expone en la Resolución del 12-1-2015 (basta con sustituir la palabra administrador por presidenta saliente).

"Sin embargo, en el caso objeto de este expediente no existe discusión alguna sobre la legitimidad de la junta o sus cargos directivos, ni sobre la validez de sus acuerdos, y tampoco se hace referencia alguna sobre dichos extremos en la nota de calificación, y

cve: BOE-A-2026-23222
Verificable en https://www.boe.es

entre las facultades de aquella se encuentran las de nombrar y remover a las personas que ejerzan el cargo de administrador tal y como se ha expuesto anteriormente.

Tomado el correspondiente acuerdo, hay que analizar las consecuencias que tiene en orden a la legalización registral del nuevo libro de actas y ello con independencia de los motivos que hayan llevado a la junta de propietarios a cesar a la anterior administradora, decisión en la que es soberana, ni las razones por las que aquélla retenga el libro de actas.

El administrador de fincas es en este caso un profesional que recibe el encargo por la comunidad de realizar determinadas prestaciones, entre las que se encuentra la custodia del libro de actas, a disposición de los propietarios, conforme al artículo 20 de la Ley sobre propiedad horizontal, pero no es titular de ninguna documentación de la finca y, en consecuencia, cuando es destituido de su cargo, debe entregar toda la que obra en su poder, tanto la general como la particular, entre la que se incluye el citado libro. Y ello con independencia de las controversias que puedan surgir en cuanto a la resolución del encargo dependiendo del contrato que le vinculase con la comunidad y sin perjuicio de que la comunidad realice, como en este caso, las actuaciones tendentes a conseguir la devolución de la documentación, y que a falta de acuerdo sobre la entrega de la misma, sean los tribunales lo que deban decidir sobre la actuación del antiguo administrador y si éste debe responder, en su caso, civil o penalmente, existiendo numerosas resoluciones judiciales en uno y otro sentido.

Ahora bien, en lo que atañe al Registro de la Propiedad, basta que la secretaria con cargo vigente y bajo su responsabilidad afirme que ha sido denunciada la sustracción, acreditándose la interposición de la denuncia correspondiente, pues tales son los requisitos del artículo 415 del Reglamento Hipotecario, siendo indiferente la persona contra la que ésta se interponga o el resultado de la propia denuncia, pues se trata de favorecer que la comunidad de propietarios pueda seguir reflejando adecuadamente sus acuerdos en el correspondiente libro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones."

Segunda.–En relación a "la no adecuación de nuestra situación a los casos previstos en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario desconozco, por falta de mayor concreción, a qué aspecto de dicho artículo hace referencia la Registradora. Si defiendo que la apropiación indebida del libro de actas por parte de la presidenta saliente se ajusta al citado artículo 415 del Reglamento Hipotecario cuando éste señala que "(...), podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el Presidente (...) afirme (...) que ha sido denunciada la sustracción". Y la DGSJFP es clara en su Resolución del 12-1-2015 (que ya mencionamos en el punto 4 de la solicitud inicial) cuando afirma que, en ausencia de "discusión alguna sobre la legitimidad de la junta o sus cargos directivos", basta con que se demuestre la interposición de la denuncia correspondiente para que se acrediten los requisitos del artículo 415 del Reglamento Hipotecario:

Ahora bien, en lo que atañe al Registro de la Propiedad, basta que la secretaria con cargo vigente y bajo su responsabilidad afirme que ha sido denunciada la sustracción, acreditándose la interposición de la denuncia correspondiente, pues tales son los requisitos del artículo 415 del Reglamento Hipotecario, siendo indiferente la persona contra la que ésta se interponga o el resultado de la propia denuncia, pues se trata de favorecer que la comunidad de propietarios pueda seguir reflejando adecuadamente sus acuerdos en el correspondiente libro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones. (Resolución del 12-1-2015).

Tercera.–En cuanto al argumento de que "...encontrándose, además la situación denunciada ante los tribunales", la Registradora parece referirse de nuevo a la

cve: BOE-A-2026-23222
Verificable en https://www.boe.es

inexistente controversia entre dos juntas directivas (a la que se refiere la Resolución del 28/7/2014 de la DGSJFP). Tal afirmación es errónea porque lo que ha denunciado la presidenta de la comunidad (y otros dos propietarios a título individual como perjudicados) no es la ilegalidad de otra junta directiva sino la supuesta comisión de dos delitos por parte de la presidenta saliente, uno de apropiación indebida del libro de actas, y otro de coacciones, al impedírsenos ejecutar los acuerdos de la sesión ordinaria del 22/10/2025, entre los cuales se encuentra la presentación de un proceso monitorio y la devolución a la mitad de los propietarios de una derrama pagada de más.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 19 de mayo de 2026 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria; 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, 7 de mayo de 2003 y 7 de marzo y 28 de julio de 2014.

1. Por instancia suscrita en Vilanova i la Geltrú por doña C. N. A., presidenta de una comunidad de propietarios, según dice, se solicita que se proceda a extender la correspondiente diligencia del tercer libro de actas, haciendo constar que el segundo libro ha sido requerido a la anterior presidenta y que ante la negativa a su entrega se ha interpuesto la correspondiente denuncia por sustracción. Se acompaña acta de la junta general de la citada comunidad que se celebró el día 22 de octubre de 2025, convocada, según se afirma en la misma, conforme al artículo 553-21 del Código Civil de Cataluña a petición de propietarios que representan más del 25% de las cuotas de comunidad y en la cual se decide la elección como presidenta doña C. N. A. y, como secretario y administrador, a don A. T. R. Asimismo, se acompaña la denuncia de los hechos con fecha 8 de abril de 2026 ante el Tribunal de Instancia de Vilanova i la Geltrú.

2. El recurso no puede prosperar. Es cierto como dice la recurrente que el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, pero en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior tras la cual subyace la existencia de una controversia entre las dos juntas directivas elegidas cada una de las cuales actúa en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas.

Ello se deduce claramente tanto del contenido de la documentación presentada como de la solicitud presentada en el Registro, ya que la legalización del tercer libro tiene lugar cuando ya se ha celebrado la junta general en la que resulta elegido como presidenta de la comunidad la recurrente, a lo que se une la negativa por parte de la presidenta de la primitiva junta directiva a devolver el libro de actas, negativa que interpreta la recurrente como constitutiva de sustracción y es objeto de denuncia.

Excede de la facultad de calificación del registrador, quien además no tiene elementos de juicio para dirimir sobre la controversia, valorar qué junta es la legítima representante de la subcomunidad.

Deberán pues resolverse las discrepancias en cuanto a la representación de la subcomunidad mediante acuerdo de los interesados en los términos previstos en la Ley sobre propiedad horizontal o, en su defecto, mediante la oportuna resolución judicial.

cve: BOE-A-2026-23222
Verificable en https://www.boe.es

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-23222
Verificable en https://www.boe.es