

# MINISTERIO DE JUSTICIA

**13295** RESOLUCIÓN de 21 de mayo de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Afrodita Aguirrebeña Gil, como Presidenta del conjunto inmobiliario «Lago Real Sitio de Parque-Lagos», contra la negativa de don Pablo Vidal Francés, Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 1, a diligenciar un Libro de Actas del citado conjunto inmobiliario.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Afrodita Aguirrebeña Gil, como Presidenta del conjunto inmobiliario «Lago Real Sitio de Parque-Lagos», contra la negativa de don Pablo Vidal Francés, Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 1, a diligenciar un Libro de Actas del citado conjunto inmobiliario.

## Hechos

### I

El día 9 de enero de 1996 se presentó, en el Registro de la Propiedad número 1 de San Lorenzo de El Escorial, escrito de fecha 5 de enero de 1996, firmado por don Carlos Durán Calvarro, Administrador de la Comunidad de Propietarios Lago Real Sitio de Parque-Lagos, en el que expone la evidencia de que existe un conjunto inmobiliario formado por 63 viviendas unifamiliares y una serie de parcelas, siete en concreto, destinadas a elementos comunes, en las cuales todas las viviendas participan por igual y que esta participación es aneja e inseparable de cada una de las viviendas, y solicita le sea diligenciado el Libro de actas de dicho conjunto inmobiliario al que, según Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de julio de 1993, le es aplicable, aunque no haya escritura de división horizontal, la Ley de Propiedad Horizontal.

### II

La anterior solicitud fue calificada con la siguiente nota: «No admitida la legalización del Libro de Actas solicitada en la precedente instancia porque al margen de las fincas a que se refiere la instancia aparecen puestas las notas de división de fincas inscritas como independientes, sin que existan ni en una, ni en otras, referencia alguna a régimen de propiedad horizontal, ni conjunto inmobiliario. Al aparecer inscritas las fincas por división material, como entidades autónomas, no resulta del Registro la existencia del régimen especial de propiedad horizontal a que puede aplicarse la ley específica y, por lo tanto, no procede la legalización del Libro; tampoco se sabe al margen de qué inscripción debe hacerse constar, mientras no se inscriba previamente la constitución en Régimen de Propiedad Horizontal o el Conjunto Inmobiliario. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de cuatro meses, en la forma establecida en los artículos 112 a 135 del Reglamento Hipotecario. San Lorenzo de El Escorial, a 9 de enero de 1996. El Registrador. Firmado. Pablo Vidal Francés.»

### III

Doña Afrodita Aguirrebeña Gil, como Presidenta del conjunto inmobiliario «Lago Real Sitio de Parque-Lagos», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que aportó con la solicitud de diligenciamiento del Libro de Actas, la descripción de la situación del conjunto inmobiliario. En la descripción se alude a la existencia de tres fincas matrices, a partir de las cuales, mediante las correspondientes particiones, segregaciones y agrupaciones, se constituían y se inscribían 70 fincas urbanas, de las cuales siete eran, por su naturaleza y descripción, comunes al resto de las 63 fincas restantes, sobre las que la empresa Gestinsa otorgó la correspondiente escritura de declaración de obra nueva y con las debidas licencias municipales constituye otras tantas viviendas unifamiliares. Que de las siete fincas destinadas a elementos comunes (viales, centro de transformación de H.E., depósito de propano, piscina, etc.). Participan por igual (una sesentaitresavas partes) las 63 fincas

Apellidos y nombre	Número solicitud/ actividad	Importe aprobado Pesetas
47. Martínez Ortega, Edín de Jesús.	COD. 093/XIV.B	6.591.000
48. Mentaberry, Alejandro	COD. 007/III.2	4.192.500
49. Monasterio, Maximina	COD. 085/XII.A	858.000
50. Moya Portuguese, Manuel	COD. 016/IV.8	5.335.200
51. Murrieta Sánchez, Héctor	COD. 048/VIII.2	5.908.500
52. Murillo, Manuel María	COD. 001/II	4.394.000
53. Murillo, Manuel María	COD. 003/II.4	2.236.000
54. Neves Duarte Teodoro, Vitor M.	COD. 043/VII.A	6.435.000
55. Parada Arias, Efrén	COD. 070/XI	3.776.500
56. Pérez Cazares, José Raúl	COD. 046/VII.E	8.359.000
57. Pino Urtubia, José Alberto	COD. 044/VII.C	6.558.500
58. Pinzón, Roberto	COD. 066/X.3	3.261.700
59. Plonski, Guilherme Ary	COD. 100/XVI.A	4.199.000
60. Prieto Pulido, Pedro Antonio	COD. 053/VIII.7	1.462.500
61. Osorio Lira, Fernando Alberto	COD. 073/XI.5	2.008.500
62. Ramírez de Adudelo, María Magdalena	COD. 026/V.B	2.808.000
63. Rangel Aldao, Rafael	COD. 006/III	4.706.000
64. Ríos Cabrera, Luis Silvio	COD. 089/XIV	3.250.000
65. Rivera Umaña, Augusto	COD. 013/IV.A	4.218.500
66. Rodríguez Álvarez, Dora María	COD. 020/IV.C	1.586.000
67. Rojas Ramírez, Mario	COD. 087/XII.E	3.406.000
68. Sánchez Habaca, Jaime Hernán	COD. 036/VII.8	5.258.500
69. Sánchez Machez, Roselena	COD. 004-1/II.A	2.158.000
70. Saravia, Luis	COD. 031/VI.D	4.561.700
71. Sarmiento, Guillermo	COD. 086/XII.B	858.000
72. Saucedo Veloz, Crescencio	COD. 077/XI.10	3.698.500
73. Sepúlveda Ocampo, Rubén	COD. 094/XIV.D	5.778.500
74. Sousa, Octavio E.	COD. 010/III.A	260.000
75. Steiger Garção, Adolfo S.	COD. 038/VII.10	4.095.000
76. Tronconis de Rincón, Oladis	COD. 096/XV.B	4.368.000
77. Uller, Leonardo	COD. 095/XV	4.212.000
78. Uria del Castillo, Maite	COD. 033/VII.5	4.368.000
79. Videla, Héctor A.	COD. 097/XV.C	4.452.500
80. Witting de Penna, Emma	COD. 082/XI.F	3.048.500
81. Yacamán, Miguel José	COD. 047/VIII	4.036.500
<b>Total</b>		<b>337.431.900</b>

## ANEXO II

Apellidos y nombre	Número solicitud/ actividad	Importe aprobado Pesetas
1. Aguiló, Jordi	COD. 062/IX.C	6.370.000
2. Alonso Romero, Luis	COD. 045/VII.D	7.930.000
3. Amat Domenech, Francisco	COD. 002/II.2	6.240.000
4. Aracil Santonja, Rafael	COD. 040/VII.12	6.999.200
5. Basañez Villaluenga, Luis	COD. 042/VII.14	6.999.200
6. Blanco Álvarez, Jesús	COD. 027/V.C	6.500.000
7. Catalá Moragrega, Ramón	COD. 075/XI.7	4.561.700
8. Cordero, José Antonio	COD. 032/VII	8.268.000
9. Corma Canos, Avelino	COD. 024/V.5	6.630.000
10. Doria Rico, José	COD. 029/VI.4	6.500.000
11. Durán Carrera, Alicia	COD. 057/VIII.E	6.999.200
12. Fito Maupoey, Pedro	COD. 078/XI.11	5.330.000
13. Lobón Cerviá, Javier	COD. 084/XII.1	4.290.000
14. Madroñero de la Cal, Antonio	COD. 054/VIII.B	3.250.000
15. Martín Martínez, José Miguel	COD. 056/VIII.D	6.999.200
16. Monge Vega, Antonio	COD. 065/X.2	6.370.000
17. Morcillo Linares, Manuel	COD. 098/XV.D	7.410.000
18. Pastor Barajas, José María	COD. 050/VIII.4	5.200.000
19. Pérez Camacho, Alejandro	COD. 004/II.5	6.999.200
20. Rodríguez Clemente, Rafael	COD. 052/VIII.6	7.150.000
21. Rodríguez Reinoso, Francisco	COD. 022/V.3	7.150.000
22. Vázquez Tato, José	COD. 049/VIII.3	7.800.000
<b>Total</b>		<b>141.945.700</b>

destinadas a viviendas unifamiliares, según consta en las escrituras de compraventa de las mismas, y que dicha participación es, además, aneja e inseparable a cada una de las viviendas. Que de lo expuesto anteriormente se entiende que existe un conjunto inmobiliario, tal como se ha dicho en el párrafo anterior, al que cabe aplicar la Ley de Propiedad Horizontal, tal como indica la Resolución de 8 de julio de 1993.

## IV

El Registrador de la Propiedad informó: 1.º Que el diligenciamiento de los Libros de Comunidades constituye un acto de calificación y trasciende de la mera autorización o autenticación formal. 2.º Que el día 9 de enero de 1996 fue presentado en el Registro solicitud de legalización de Libro de Actas con destino a una pretendida comunidad de propietarios constituida sobre las fincas registrales números 8.389, 8.390 y 8.391. Que se observó que dichas fincas, según las notas puestas al margen de su inscripción tercera, fueron divididas materialmente y una vez efectuadas divisiones y agrupaciones que constan en el Registro, resultaron 70 fincas nuevas e independientes, de las que siete de ellas se menciona en las inscripciones que están destinadas a calles particulares 1, 2 y 3, centro de transformación de energía eléctrica, zona comunitaria A, zona para depósito de propano y zona comunitaria B. 3.º Que comprobadas las inscripciones primera de división de las 70 citadas fincas, se observó que en ninguna de ellas figura la indicación de que «le es anejo inseparable una sesentaitresava parte indivisa de cada una de las fincas destinadas a...», si bien en alguna de ellas y en las inscripciones de compraventa posteriores se menciona lo siguiente «conforme con el documento presentado en el que se dice que le es anejo una sesentaitresava parte indivisa de cada una de las siete fincas citadas anteriormente». Que igualmente comprobadas las inscripciones de las siete fincas expresadas, las mismas aparecen vendidas en participaciones indivisas de una sesentaitresava parte a cada uno de los titulares de las restantes 63 fincas formadas por división. Que la mención de titularidad de una sesentaitresava como anejo es radicalmente distinta de la situación de «propiedad horizontal» en la que el uso de los elementos comunes es ilimitado, pareciendo acercarse más a una cotitularidad romana. 4.º Que la situación que el Registrador encuentra en el caso planteado es la siguiente: a) Un número de parcelas, procedentes por división, inscritas como fincas independientes y con total autonomía, de las cuales no se indica que formen parte de ningún conjunto inmobiliario o propiedad horizontal o comunidad alguna, ni se alude a elementos comunes ni se le asigna una cuota en el conjunto, ni se tiene constancia de qué parcelas podrán integrarlos; b) Una indicación en alguna de las 63 parcelas (en las inscripciones de compraventa) divididas, de que tienen como anejo una sesentaitresava parte de unas determinadas fincas, cuyo destino es el anteriormente expresado, y que no aparecen mencionadas como anejas en las inscripción primera de las restantes 63 fincas, ni tampoco en todas las ventas posteriores, sino en algunas, aunque sí transmitidas dichas participaciones a cada uno de los propietarios de las 63 parcelas citadas, se ha de considerar como mención o simple cualidad de las parcelas. 5.º Que lo expuesto anteriormente puede plantear algún confusiónismo y hacer sospechar la posible existencia de una Comunidad. Que no parece oportuno entrar a exponer la naturaleza de la propiedad horizontal, en sus variadas formas y su distinción con la comunidad romana como formas de cotitularidad, pero sí es necesario sintetizar alguno de sus caracteres: a) La propiedad horizontal, e igualmente las situaciones análogas, exigen elementos comunes, distintos de los anejos; b) La asignación de cuotas a los elementos privativos en cuanto tales; c) Designación en el momento constituyente de un órgano de formación y decisión de la voluntad colectiva. Caracteres que no se dan en el supuesto que se estudia y, en consecuencia, el Registrador rechazó el diligenciamiento solicitado, lo que fue comunicado al presentante. 6.º Que de aceptar la tesis del recurrente se produciría la situación de que habría que poner nota del diligenciamiento en las fincas números 8.389, 8.390 y 8.391, dicha nota convertiría a las parcelas segregadas como independientes, en elementos privativos, lo que también resultará contradictorio con las inscripciones de éstas y las sujetará a las responsabilidades como tales. 7.º Que como fundamentos de derecho hay que señalar: los artículos 20, párrafos 1.º y 2.º; 98 de la Ley Hipotecaria; 405, párrafos 1.º, 6.º y 7.º del Reglamento Hipotecario; la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y su modificación 10/1992; singularmente los artículos 5, 9, apartado 5.º, 11, 12, 17 y 20, y las Resoluciones de 8 de julio de 1993 y 15 de noviembre de 1994.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 415 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 8 de julio de 1993 y 15 de noviembre de 1994:

1. El Registrador deniega el diligenciamiento de los Libros de Actas de la Junta de Propietarios en un supuesto en el que se dan las siguientes circunstancias: 1.ª De tres fincas matrices, después de practicarse diversas operaciones de división y agrupación, resultan 70 fincas urbanas. 2.ª Siete de ellas son destinadas a viales, a centro de transformación de energía eléctrica, a zonas comunitarias y a zona de depósito de propano; y sobre las 63 restantes se han llevado a efecto las correspondientes obras nuevas de viviendas unifamiliares. 3.ª En los folios de las tres fincas matrices sólo hay constancia registral de las primitivas divisiones practicadas, y en alguna de las inscripciones de venta de las resultantes se hace constar que a su dueño le corresponde, como anejo inseparable una participación indivisa de una sesentaitresava parte de cada una de las antedichas siete fincas destinadas a viales, zonas comunitarias, etc. En las inscripciones de estas siete fincas consta que aparecen vendidas en participaciones indivisas de una sesentaitresava parte, a cada uno de los titulares de las restantes 63 fincas formadas por división.

2. En este caso, a diferencia de otros, los reparos del Registrador al diligenciamiento no pueden ser tenidas en cuenta. De una visión integradora de los asientos del Registro se desprende claramente que sobre esas siete fincas existe una situación de comunidad, que si bien no es completamente idéntica a la que recae sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, sí presenta suficientes analogías con ella para justificar la aplicación de ciertos preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal y, entre ellos, el artículo 17, lo que conducirá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, a la procedencia de la legalización por el Registrador de los libros de actas de las Juntas de copropietarios de las fincas que se hallan en tal situación de comunidad.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del Registrador.

Madrid, 21 de mayo 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.

**13296** RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don Julián Manteca Alonso-Cortés, contra la negativa de don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador mercantil de Madrid número XIV a inscribir una escritura de formalización de un aumento de capital y otros acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don Julián Manteca Alonso-Cortés, contra la negativa de don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador mercantil de Madrid número XIV, a inscribir una escritura de formalización de un aumento de capital y otros acuerdos sociales.

## Hechos

## I

En escritura autorizada el 19 de abril de 1993 por el Notario de Valladolid don Julián Manteca Alonso-Cortés fueron elevados a públicos los acuerdos adoptados por la Junta general y universal de la sociedad «Montajes Ochenta y Ocho, Sociedad Anónima», celebrada el 31 de marzo de 1993, relativos al aumento del capital social mediante capitalización de créditos que determinados socios ostentaban frente a la sociedad, la modificación y adaptación de sus estatutos al nuevo régimen legal, cese y nombramiento de Administradores. En cuanto al primero de tales acuerdos consta en la certificación relativa al mismo que se puso a disposición de los accionistas, con anterioridad a la convocatoria de la Junta, la certificación del Auditor de cuentas de la sociedad a los efectos previstos