

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

una persona ajena a la referida comunidad. 2.º Que los artículos 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y 415 del Reglamento Hipotecario regulan el diligenciamiento de los Libros de Actas que reflejan acuerdos de los propietarios en régimen de propiedad horizontal, tanto de comunidades como de subcomunidades; 3.º Que en este caso los integrantes de la comunidad no son propietarios y sí arrendatarios de los dos locales, reconociendo el propio recurrente que este tipo de subcomunidad no está previsto en la Ley de Propiedad Horizontal ni en el Reglamento Hipotecario. Que no parece que el centro directivo haya resuelto otros recursos similares a favor de legalizar los Libros de Actas de Comunidades de Usuarios, como afirma el recurrente que acompaña fotocopia de una Resolución de 8 de julio de 1993, no publicada en el «Boletín Oficial del Estado» ni en el anuario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y 415 del Reglamento Hipotecario, 15-4 de la Ley de 15 de diciembre de 1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.

1. Presentado un Libro de Actas de una comunidad de arrendatarios y comerciantes de un local comercial en planta sótano y otro en planta baja de un determinado edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, cuyo titular registral propietario es ajeno a dicha comunidad, el Registrador deniega su diligenciado por no estar prevista legalmente la extensión de dicha diligencia a tal clase de comunidad, reservada sólo a los acuerdos de los que son propietarios de comunidades, subcomunidades o conjuntos inmobiliarios.

2. El artículo 415 del Reglamento Hipotecario, redactado de nuevo por el Real Decreto 1368/1992 de acuerdo con la reforma introducida en la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 10/1992, dispone que 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» por los Registradores de la Propiedad con arreglo a las normas que el propio precepto reglamentario establece.

3. El ámbito de comunidades a que se refiere el artículo 415 Reglamento Hipotecario era más amplio que el señalado en los preceptos de rango legal entonces en vigor (el de la propiedad horizontal), manifestándose así en el Reglamento el criterio de extender la norma a todos los casos en que concurría la misma «ratio juris». Esta amplitud de criterio ha sido confirmada por disposiciones legales posteriores: Ley 8/1999, sobre Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, y Ley 42/1998, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno. Interesa, ahora, destacar que conforme a esta última Ley, procede el diligenciado de los libros no sólo para las comunidades de propietarios sino también para determinado tipo de comunidades de arrendatarios caracterizadas porque los diversos titulares de los derechos de arrendamiento de cada uno de los locales integrantes de un conjunto inmobiliario tienen, como anejo inseparable, la participación en una comunidad (comunidad accesoria) de gestión y defensa de intereses comunes (cfr., especialmente, artículo 15.4 Ley 42/1998).

4. En esta misma línea debe entenderse que procede el diligenciado de los Libros de Actas por el Registrador para las comunidades de arrendatarios —estén o no inscritos los arrendamientos— si resulta de los respectivos contratos de arrendamiento: 1.º que cada arrendatario de local independiente pertenece, como tal, a una especial comunidad de disfrute y gestión de aquellos elementos, instalaciones y servicios que determinadamente estén adscritos con carácter común a los diversos locales arrendados, integrantes de una misma unidad inmobiliaria. Y 2.º que esta comunidad ha de quedar sometida, al menos con carácter supletorio, en cuanto al funcionamiento de sus órganos, a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal. Para acreditar, a estos efectos, al Registrador estas circunstancias, deberá bastar la afirmación que de ellas se haga, bajo la responsabilidad del firmante, en la correspondiente instancia del diligenciado de los libros.

Esta Dirección General ha acordado revocar la nota del Registrador en los términos de los anteriores fundamentos y sin perjuicio de que el recurrente pueda obtener una nueva calificación de la instancia que contenga los requisitos antes mencionados.

Madrid, 10 de febrero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid.

4589

RESOLUCIÓN de 12 de febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Manuel Ibáñez de Gracia, como Secretario-Administrador de la subcomunidad de propietarios de la calle Juan de Urbietta, número 42 (hoy 44), contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borruec Otín, a diligenciar un libro de actas de la citada subcomunidad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Ibáñez de Gracia, como Secretario-Administrador de la subcomunidad de propietarios de la calle Juan de Urbietta, número 42 (hoy 44), contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borruec Otín, a diligenciar un libro de actas de la citada subcomunidad.

Hechos

I

El 13 de marzo de 1998, don Manuel Ibáñez de Gracia, Administrador de la subcomunidad de propietarios de la calle Juan de Urbietta, 44 (finca registral número 25.113), y el Presidente de la misma, dirigen escrito al Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, solicitando diligenciamiento del libro de actas.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2 la referida solicitud, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada instancia de fecha 13 de marzo de 1998, encabezada por don Manuel Ibáñez de Gracia, como Administrador de la subcomunidad de propietarios de la calle Juan de Urbietta, 44, y el Presidente de la subcomunidad, don Pedro Cortázar Vinuesa, para la legalización del libro de actas, dentro de la finca 25.113, inscrita al tomo 727, folio 162 inscripción cuarta. La instancia fue presentada bajo el asiento 1.138 del diario 72. Notificada calificación desfavorable fue retirada el 15 de abril. Presentada nuevamente el libro de actas y la instancia anteriormente mencionada, en unión de otra de fecha de 6 de mayo de 1998, en la que se informa de baja voluntaria en la empresa del Administrador de la presentante e informando que la encargada de entregar y recoger el libro de actas es doña María Nieves Pérez Vargas, con documento nacional de identidad 50.191.575. Denegada la legalización del libro presentado, por adolecer la documentación presentada en relación con el Registro de los siguientes defectos: 1.º Al margen de la inscripción cuarta de constitución de régimen de propiedad horizontal de la finca 25.113, al folio 163 vuelto del tomo 727, existe una nota de 29 de noviembre de 1993, que dice que con esa fecha se ha diligenciado el libro de actas de la comunidad de propietarios. Teniendo además el libro anterior presentado para la legalización del nuevo como fecha de cierre la del 21 de enero de 1996. Defecto insubsanable. 2.º La diligencia de apertura del libro anterior realizada notarialmente se refiere a la calle número 42 de la calle Juan de Urbietta, cuando la finca 25.113, según sus inscripciones, es un edificio situado en Madrid, con frente a la avenida del Mediterráneo, 24, y a la calle Juan de Urbietta, 42, con varias escaleras de acceso, y dividido en 128 fincas independientes. Y no consta de los Estatutos inscritos en el Registro y la existencia de una subcomunidad, artículo 415 del Reglamento Hipotecario, y de los mismos tampoco resulta de modo indubitado que determinados asuntos que afectan sólo a determinados propietarios deban ser solucionados por un órgano colectivo de carácter permanente, de acuerdo con lo establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 15 de noviembre de 1954. Defecto insubsanable. Contra esta nota de denegación cabe recurso directamente, durante quince días hábiles, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según lo establecido en el artículo 416.6.ª del Reglamento Hipotecario. Madrid, 11 de mayo de 1998.—El Registrador. Firmado: Francisco Borruec Otín.»

III

Don Manuel Ibáñez de Gracia, como Secretario-Administrador de la subcomunidad de propietarios de la calle Juan de Urbietta, número 42 (hoy 44), interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que hay que reproducir lo expresado en la instancia presentada: 1.º Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, se presentó con la instancia un libro de actas de la subcomunidad para su legalización. 2.º Que resulta competente para la práctica de la diligencia el señor Registrador de la Propiedad de Madrid número 2,