

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3897 *Resolución de 7 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Cullera por la que se suspende el diligenciado de un nuevo libro de actas de una comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por don J. L. U. A., actuando como Presidente de la comunidad de propietarios de un edificio sito en Cullera, contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Cullera, don Antonio Jiménez Cuadra, por la que se suspende el diligenciado de un nuevo libro de actas de la comunidad.

Hechos**I**

Por don J. L. U. A., actuando como Presidente de la comunidad de propietarios de un edificio sito en Cullera, se solicita mediante instancia suscrita el 8 de noviembre de 2013, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Cullera el día 13 de noviembre siguiente, causando el asiento 499 del Diario 67, que se diligencie el Libro de Actas de la comunidad de propietarios a la que representa. Con anterioridad se había presentado por don M. M. T., quien decía actuar por encargo del presidente de la comunidad otra instancia con la misma solicitud, que fue retirada y no motivó calificación ni asiento alguno.

II

Dicha instancia fue objeto de la siguiente calificación: «Hechos: Don J. L. U. A. presentó en este Registro de la Propiedad el día 13 de noviembre de 2013 una instancia suscrita el 8 de noviembre de 2013, en la que como Presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio (...) finca registral número 24903, solicita el diligenciado de un nuevo libro de actas de la comunidad. Se acompaña un libro de actas del edificio aperturado el día 8 de enero de 1968, diligenciado con fecha 12 de junio de 1971 por el secretario judicial del Juzgado comarcal de Cullera con el visto bueno del juez. Dicho documento causó el asiento número 499 del tomo 67 del Libro Diario de este Registro. Del Registro resulta que con fecha 11 de diciembre de 2000 fue diligenciado un libro de actas de la junta de propietarios del edificio, según una nota extendida al margen de la inscripción 3.ª de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal del edificio. El Registrador que suscribe, previa calificación del documento reseñado en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar las operaciones solicitadas en base a los siguientes defectos y fundamentos de Derecho: Al resultar del Registro que se ha diligenciado un libro de actas relativo al Edificio (...) que no se acompaña, no es posible el diligenciamiento de un nuevo libro mientras no se justifique la íntegra utilización del anterior, ó en su caso, se acredite la pérdida o extravío del mismo. Dicho requisito lo establece la regla 1.ª del artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Defecto subsanable acompañando el libro de actas diligenciado con anterioridad por este Registro de la Propiedad, ó en su caso, con afirmación del Presidente o el Secretario de la comunidad, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el Registrador, de que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la sustracción, como así lo exige el citado artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de la existencia de algún error que deberá rectificarse en la forma establecida en el

artículo 40 de la Ley Hipotecaria, según cual sea la causa del mismo. Contra esta denegación (...) Cullera, a 20 de noviembre de 2013. El registrador (firma ilegible) Firmado: Antonio Jiménez Cuadra.»

III

Contra la anterior calificación don J. L. U. A., actuando como presidente de la comunidad de propietarios, interpone recurso mediante instancia suscrita el 7 de diciembre de 2013, que tiene su entrada en el Registro de la Propiedad de Cullera el día 12 de diciembre de 2013 en el que alega: Que la comunidad de propietarios acompañó a su solicitud su único libro de actas abierto el 8 de enero de 1968 y cerrado el 3 de agosto de 2011, diligenciado con fecha 12 de junio de 1971 en el Juzgado Comarcal de Cullera, donde constan transcritas todas las actas de la comunidad de vecinos desde 1968 hasta 2011 y se pone a disposición del Registro. Que la comunidad de vecinos nunca ha tenido otro libro, por lo que no puede aportar el libro de 11 de diciembre de 2000 ni manifestar su pérdida. Reproduce el artículo 415.3 del Reglamento Hipotecario y manifiesta que la comunidad desconoce la persona que formuló la instancia que provocó la diligencia de un libro con fecha 11 de diciembre de 2000, y que resulta evidente que carecía de la autorización correspondiente por parte de la comunidad de propietarios que ya contaba con el libro de 1968 diligenciado en el Juzgado de Cullera. Solicita, entre otras peticiones, que se practiquen las actuaciones procedentes para rectificar la anotación de 11 de diciembre de 2000 y que se acceda a la solicitud de diligencia según la instancia.

IV

El Registrador de Cullera, don Antonio Jiménez Cuadra, emite su informe con fecha 19 de diciembre de 2013, manteniendo su calificación, y forma expediente que eleva a esta Dirección.

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 y 12 y 7 de mayo de 2003.

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

– El Presidente de la comunidad de propietarios de un edificio sito en Cullera solicita que se diligencie un nuevo libro de actas que sustituya al único libro de actas de la comunidad, abierto el 8 de enero de 1968 y cerrado el 3 de agosto de 2011, diligenciado con fecha 12 de junio de 1971 en el Juzgado Comarcal de Cullera.

– En los libros del Registro obra extendida una nota marginal de haberse diligenciado un libro de actas de una comunidad el 11 de diciembre de 2000.

– El Registrador deniega la legalización del nuevo libro en tanto no se acompañe el libro diligenciado por el Registro o se justifique su pérdida, destrucción o sustracción en los términos previstos en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario.

– El Presidente declara desconocer la persona que formuló la instancia que provocó la diligencia de un libro con fecha 11 de diciembre de 2000, y que resulta evidente que carecía de la autorización correspondiente por parte de la comunidad de propietarios.

2. El recurso no puede prosperar, el artículo 415 del Reglamento Hipotecario es terminante al disponer que no podrá legalizarse un libro de actas en tanto no se acredite la íntegra utilización del anterior, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su sustracción en los términos recogidos en la propia norma, circunstancia ésta que no se ha producido.

3. En el supuesto de hecho de este expediente se desprende que podría existir un error en el Registro cuyo origen se desconoce, ya que según el Presidente de la comunidad nunca existió otro libro ni se autorizó a persona alguna para actuar en nombre de la comunidad y legalizarlo, pero en el Registro consta presentada una instancia de legalización de libro de actas de la repetida comunidad, por quien era en aquel momento titular de uno de los departamentos de la misma.

Dado que el recurso regulado en el párrafo 6.º del artículo 415 del Reglamento Hipotecario sólo cabe ante la negativa del registrador a practicar la diligencia prevenida en el mismo, cuando se trata, no de impugnar dicha calificación, sino la cancelación de un asiento ya practicado –acertadamente o no–, como parece que es el caso, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los asientos de Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexistencia en los términos establecidos en la Ley, lo que conduce al examen de los mecanismos que para lograr la rectificación de su contenido, cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, entre los que no se contempla el recurso.

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

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, 7 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.