

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10133** *Resolución de 6 de agosto de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Benidorm n.º 3, por la que se suspende la legalización de un libro de actas.*

En el recurso interpuesto por don A. J. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Benidorm número 3, don Enrique Martínez Senabre, por la que se suspende la legalización de un libro de actas.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia de fecha 1 de abril de 2014 se solicita por don A. J. A. la legalización del libro de actas de la comunidad de propietarios de la comunidad de una edificio.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «...Hechos Primero: Con fecha uno de abril del año dos mil catorce y bajo el asiento número 1736 del diario 54, fue presentada, a las 14:15, instancia suscrita por don A. J. A., administrador de fincas, el 01/04/2014, por la que solicita, actuando por encargo del Presidente, la legalización de libro de actas de la Comunidad de Propietarios del Edificio (...), manifestando que no se aporta el libro anterior por haberse extraviado, acompañando denuncia ante la Comisaría de Policía de Benidorm, de la misma fecha, relativa a su extravío. De la documentación recibida resulta ser presentante del documento J. A., A., sin que se acredite su nombramiento como administrador de la referida comunidad de propietarios, ni la vigencia del mismo. Segundo: Consta presentada en este Registro, con fecha 02/04/2014, con el número 1752 del diario 54, instancia suscrita por doña Y. M. G., como administradora de la misma Comunidad de Propietarios, con el visto bueno del Presidente de la misma, don B. F., solicitando legalización de libro de actas, a la que se acompaña el libro extraviado, y en la que se acompaña acta de Junta General, celebrada el 20/06/2013, en la que en su quinto punto del Orden del Día, se elige a doña Y. M. como administradora. Tercero: Fue calificado con defectos, mediante nota de fecha 03/04/2014, y retirado por el presentante el mismo día. El día de hoy se ha aportado nuevamente, en unión de escrito de alegaciones de fecha de hoy, y diversa documentación en fotocopia que se relaciona en los puntos primero, segundo y tercero del escrito de alegaciones citado, que, sin perjuicio de su carácter de documento no auténtico y fehaciente, no vienen a desvirtuar lo señalado en el último párrafo del Hecho Primero ya que, además de encontrarse inmerso el asunto en un procedimiento judicial, no se acredita la validez de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de 17/05/2012. Fundamentos de Derecho Primero: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase,

en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad. Tercero: El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales. Cuarto: El artículo 415 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 13, 19 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que se refiere a lo señalado en el Hecho Segundo. Resolución/Decisión.—Se suspende el asiento solicitado por los hechos y fundamentos de derecho expresados. Notificación: (...). Benidorm, diecinueve de mayo del año dos mil catorce (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. A. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 22 de mayo de 2014, en base entre otros a los siguientes argumentos: «...Primero.—Que el sr. A. J. A., como Administrador de Fincas de la Comunidad (...), y por encargo de Doña M. P. G., solicitó con fecha 1 de abril de 2014, ante el Registro de la Propiedad n.º 3 de Benidorm, la legalización de libro de actas de la Comunidad de Propietarios del Edificio (...). Segundo.—Por su parte la Sra. Y. M. G., solicita también libro de actas con fecha 2 de abril de 2014, como administradora de la citada comunidad. Tercero.—Con fecha 3 de abril de 2014, por el Registrador de la Propiedad se acuerda «suspender el asiento solicitado por los fundamentos de hecho y de derecho expresados»... Cuarto.—La decisión del Sr. Registrador de la Propiedad es contraria a lo que se establece en la Ley de Propiedad Horizontal, Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario. Quinto.—En cuanto al Hecho Primero de la resolución que se recurre, se manifiesta que no se acredita el nombramiento como administrador de la referencia Comunidad de Propietarios, ni la vigencia del mismo. Con fecha 7 de mayo de 2012, existe requerimiento efecto al anterior presidente, Sr. C., para que conforme al artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, convoque Junta de Propietarios, convocatoria que se niega por el Sr. C., razón por la cual conforme al artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal y artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, la convocatoria se publica en el tablón de anuncios con la comunidad, con indicación de los Promotores de la Junta, solicitud previa al presidente para su convocatoria, orden del día, lugar, día y hora de celebración, listado de firmas recogidas para la convocatoria y el orden del día que era la elección o reelección de cargos. De todo lo anterior, se levanta Acta Notarial por el Notario, Sr. Ángel Manuel Puras Ripolles... Llegado el día 17 de mayo de 2012, se celebra Junta de Propietarios, donde se acuerda: – Nombrar presidente a doña M. P. G. – Nombrar Administrador a Fincas Tu Casa S.L. La Junta se celebra en Presencia Notarial del Notario Ángel Manuel Puras Ripolles y se levanta Acta de Junta... Conclusión: Se ha realizado bajo Presencia Notarial, dando fe de todas las actuaciones de convocatoria y elección de cargos, y con todos los requisitos establecidos por la Ley Hipotecaria. Cuarto (sic).—El 28 de mayo de 2012, se requiere a la Sra. Y. M. G. la entrega de toda la documentación de la comunidad incluido el libro de actas, quien hace caso omiso y se vuelve a requerir notarialmente la entrega de la documentación, volviendo a hacer caso omiso. Razón por la cual en la actualidad existe un denuncia en su contra por apropiación indebida... La Sra. M. inicia demanda con solicitud de medidas cautelares contra mi mandante impugnando el acuerdo de fecha 17 de mayo de 2012 donde esta parte formula demanda reconvenzional contra todos los acuerdos adoptados por la Sra. Y. M. G, incluido el de fecha 20 de junio de 2013, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º Tres de Benidorm como juicio ordinario n.º 1348/2012. Por el Juzgado de dicta auto de medidas cautelares donde se desestima la solicitud de la Sra. M. y se da validez a los acuerdos de esta parte... Conclusión. La señora Y. M. G. es concedora que el Sr. A. J. A. es administrador de la comunidad de propietarios y que el mismo no posee libro de

actas... Quinto.–Los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios de fecha 17 de mayo de 2012, se realizaron con el quórum y requisitos que establece el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Conforme al artículo 19, de la Ley de Propiedad Horizontal, los acuerdos de las Juntas de Propietarios se reflejarán en un Libro de Actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad. Mi mandante cumple todos los requisitos establecidos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, de legalidad y veracidad de la solicitud de la inscripción, así como la capacidad y validez de los actos y asientos que se solicitan. Fundamentos de Derecho... IV. Fondo. Ley Propiedad Horizontal artículo 16, artículo 17 y artículo 19 y artículo 20 y concordantes. Ley Hipotecaria artículo 18 y demás concordantes...»

## IV

El registrador emitió informe el día 9 de junio de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 17, 19 y 24 de la Ley de Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de abril de 1999, 22 de mayo de 2008, 30 de marzo de 2010, 15 de marzo y 7 de diciembre de 2012 y 31 de enero y 7 de marzo de 2014.

1. Se debate en este recurso la legalización de un libro de actas de un edificio inscrito en régimen de propiedad horizontal.

En la resolución del presente expediente, son hechos a tener en cuenta, los siguientes:

– Con fecha 1 de abril de 2014 don A. J. A., como administrador de la comunidad, presenta en el Registro de la Propiedad solicitud de legalización del libro de actas, manifestando que no se aporta el libro anterior por haberse extraviado, acompañando denuncia ante la Comisaría de Policía de Benidorm.

– Con fecha 2 de abril de 2014, se presenta en el Registro de la Propiedad instancia suscrita por doña Y. M. G., como administradora de la misma comunidad de propietarios, con el visto bueno del presidente de la misma, don B. F., solicitando legalización de libro de actas, a la que se acompaña el libro extraviado, y en la que se acompaña acta de junta general, celebrada el 20 de junio de 2013, en la que en su quinto punto del orden del día, se elige a doña Y. M. G. como administradora.

El registrador de la Propiedad suspende la legalización del libro de actas por no acreditarse el nombramiento como administrador de la comunidad de propietarios, ni la vigencia del mismo, y por la presentación posterior de una instancia incompatible con la anterior.

2. Como ha dicho este Centro Directivo (ver Resoluciones citadas en los «Vistos») la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, reformó el artículo 17 de la Ley de 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.

Con base en 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.

3. Pues bien, la diversidad de las situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, unido a la razón inspiradora de la redacción del citado precepto, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos.

4. El artículo 415 del Reglamento Hipotecario determina que «no podrá diligenciarse 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 integran la comunidad o que ha sido denunciada la sustracción».

Cabalmente el registrador suspende la legalización solicitada, basada en el extravío del libro anterior –con su correspondiente denuncia ante la Policía–, pues resulta acreditada la existencia del libro que se dice extraviado, como resulta de un asiento posterior de solicitud de apertura de nuevo libro por quien aparece «prima facie» como administradora al exhibir acta de nombramiento junto con el libro legalizado.

No cabe olvidar que la legalización del libro de la comunidad lo es a efectos de reflejar los acuerdos de comunidad (cfr. artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal), de manera que mientras no se impugnen judicialmente los acuerdos reflejados en el libro legalizado tendrán una presunción «iuris tantum» de validez.

Frente a la afirmación, por quien dice ser el administrador de la comunidad, de que el libro se ha extraviado, con denuncia ante la Comisaría de Policía, se opone la presentación ulterior, por otra persona que acredita ser la administradora de la comunidad mediante exhibición del libro de actas extraviado, y que solicita legalizar un nuevo libro de actas. Por lo que, sin perjuicio de lo que puedan decidir los tribunales, registralmente es lógico que se suspenda la legalización solicitada por quien ha sido nombrado sin convocatoria efectuada por el presidente –ni supletoriamente por el juez– y en base en una denuncia de extravío que no se ha producido.

5. Una de las razones por las que se modificó por Ley 10/1992, de 30 de abril, el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y atribuyó esta función de legalización de los libros de actas de las comunidades de propietarios a los registradores de la Propiedad fue por su competencia territorial (cfr. artículo 415.2 del Reglamento Hipotecario), al objeto de evitar en lo sucesivo que hubiera varios libros de actas abiertos y diligenciados por varios notarios o juzgados diferentes. Al ser competente el registrador en cuyo distrito hipotecario radica el inmueble, puede comprobarse antes de proceder a legalizar un nuevo libro de actas, si éste es el primero, o, en otro caso, si se ha utilizado íntegramente el anterior.

Sólo se admite y, con ciertas prevenciones, bajo la responsabilidad del presidente o secretario de la comunidad, la legalización de un nuevo libro en caso de pérdida o extravío de otro anterior, pero nunca legalizar uno nuevo cuando se sabe ciertamente que existe otro que está siendo utilizado. Lo único que se conseguiría con esta nueva legalización sería crear mayor confusión, creando la apariencia de un libro de actas existente, con las consecuencias jurídicas que se derivan de los acuerdos que constan en el mismo, por lo que ha de ser la autoridad judicial la que haya de determinar quiénes son los legítimos representantes de la comunidad.

6. Frente a ello, no puede alegarse el principio de prioridad, por cuanto dicho principio hipotecario rige en sede de derechos reales (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y en mucha menor extensión en sede de Registros de personas como el Mercantil. Mucho menos aún puede invocarse en materia de legalización de libros de actas, donde debe prevalecer el superior principio de calificación (artículo 18 Ley Hipotecaria).

Pero incluso en sede registral es doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013 y 31 de enero de 2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos.

Ya la Resolución de 2 de octubre de 1981 afirmó que una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales –entre los que se incluyen los presentados en el Diario–, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado).

Esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001). Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad «no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la ley le encomienda al registrador)».

La cuestión esencial reside en consecuencia en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero. Precizando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y del Código de Comercio, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

También este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (por todas la Resolución de 5 de junio de 2012 que fija además doctrina), que el principio de prioridad, propio de un Registro de cosas como es el Registro de la Propiedad, tiene su reflejo en un Registro de personas como es el Mercantil si bien con las debidas adaptaciones derivadas de su distinta naturaleza. Prescindiendo de otras cuestiones que no son de interés en este expediente, tiene declarado esta Dirección General que aunque el

artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil haga una formulación de tal principio, formulación que no aparece a nivel legal, su aplicación ha de ser objeto de una interpretación restrictiva, atendida la naturaleza y función del Registro Mercantil y el alcance de la calificación donde los principios de legalidad y de legitimación tienen su fuente en la Ley (artículo 20 del Código de Comercio). Con base en esta circunstancia es también doctrina asentada de este Centro Directivo que el registrador Mercantil deberá tener en cuenta en su calificación no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuesen presentados después, con el objeto de que, al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación, así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces. Es por esto que la dicción del artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil no empece para que en aquellos supuestos en que la validez del documento primeramente presentado resulte patentemente refutada por un documento presentado con posterioridad la inscripción no pueda llevarse a cabo (vid. artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil). Y es que la afirmación de que el orden de despacho deba corresponder al orden de presentación no puede imponerse a aquellas situaciones en que del documento posteriormente presentado resulte de forma auténtica la falta de validez del primero. Nuevamente y como veíamos en sede de Registro de la Propiedad, cuando el conflicto que se produce no se refiere al orden de inscripción de derechos o situaciones incompatibles entre sí sino a la falta de validez de la primera puesta de relieve por la segunda, la cuestión no se plantea en el ámbito de la prioridad sino en el de la validez, primando la aplicación del principio de legalidad e imponiéndose la exclusión del documento primeramente presentado. Teniendo esto presente y como afirma la Resolución de 5 de junio de 2012 la situación es relativamente sencilla por cuanto es absolutamente irrelevante cuál haya sido el orden de presentación de los títulos en el Registro Mercantil, ya que el principio de prioridad registral no funciona para solventar la preferencia excluyente entre título auténtico y el que no lo es.

Si esto es así en materia de Registro Mercantil, Registro de personas y no de derechos reales, más rige en sede de legalización de libros de actas de comunidades de propietarios, por lo que debe prevalecer el principio de legalidad frente al de prioridad. Todo ello –hay que insistir– sin que esto prejuzgue lógicamente la eventual decisión que pueda adoptarse en sede judicial en caso de impugnación de los acuerdos adoptados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 6 de agosto de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, P.S. (Resolución de la Subsecretaría, de 28 de julio de 2014,), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Francisco Javier Vallejo Amo.