

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10138** *Resolución de 8 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 Rivas-Vaciamadrid, por la que se deniega la legalización de un libro de actas.*

En el recurso interpuesto por don F. M. R., como presidente de una comunidad de propietarios, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, don Francisco Javier Sáenz Villar, por la que se deniega la legalización de un libro de actas.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por doña C. A. D. en representación de don F. M. R., se solicita la legalización del libro de actas de una comunidad de propietarios. Se acompaña el anterior libro de actas.

##### II

Presentada la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado negativamente el documento que seguidamente se relaciona en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la instancia suscrita en Rivas Vaciamadrid el día 9 de mayo de 2014 por el presentante de la misma doña A. D., C., en unión del libro de actas, cuya legalización se solicita por la citada instancia, los cuales se han presentado en este Registro el día 9 de mayo de 2014, bajo el asiento número 70, del tomo 126 del libro diario y número de entrada 1.651, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En dicha instancia se solicita la legalización del reseñado libro de actas que se acompaña, si bien consultado el Registro se observa que no se puede practicar la legalización de dicho libro de actas, ya que las fincas a las que corresponde la comunidad de propietarios a que se refiere el repetido libro no está constituida con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, tampoco reúne los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal, ni tampoco constituye un complejo inmobiliario privado, en los términos establecidos en la mencionada Ley de Propiedad Horizontal. Fundamentos de Derecho: Art. 396 del Código Civil, arts. 1 y 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, y art. 415 del Reglamento Hipotecario. Siendo subsanable el defecto señalado en el apartado hechos, se suspende la inscripción solicitada. Esta nota será notificada al presentante, y al Notario autorizante, quedando prorrogado el Asiento de presentación por sesenta días a contar desde la última notificación. Rivas-Vaciamadrid, a doce de mayo de dos mil catorce.—El Registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo., Francisco Javier Sáenz Villar».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. R., como presidente de la comunidad de propietarios, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 10 de junio de 2014, en base entre otros a los siguientes argumentos: «(...) Primero.—Antecedentes. 1. La

comunidad de propietarios tiene origen en las fincas registrales 449, 227, 951, 959, 436, 1019, 859 y 953, en virtud de compraventa de los comuneros a la sociedad vendedora Grupo Inversor Fincas Rusticas, S.A., como se acredita con la escritura de fecha 7/05/1984 otorgada ante el Notario de Madrid don Manuel Ramos Armero bajo el número 3.607 de su protocolo (documento n.º 2). 2. Constitución de la comunidad de propietarios (...) por medio de escritura de protocolización de estatutos otorgada ante el Notario de Madrid don Manuel Ramos Armero en fecha 7/05/1984, bajo el número 3.608 de su protocolo (documento n.º 3). En la constitución de la comunidad, se crearon los Estatutos por todos los propietarios, se designaron cuotas de participación y parcela concreta. 3. En el Catastro consta tanto la inscripción gráfica como descriptiva de la comunidad (...), con los viales y las zonas comunes (documento n.º 4). 4. El Ayuntamiento gira Impuesto de Bienes Inmuebles a las fincas que componen la Comunidad (documento n.º 5). 5. La Comunidad se rige por la Ley de Propiedad Horizontal y ha ido realizando las juntas ordinarias y extraordinarias, conforme la LPH, incorporando las actas al libro de actas legalizado antes de la modificación de la LPH por la Ley 8/99, por el Notario don José María Cabrera Hernández. Al documento n.º 6 se aporta libro de actas de la Comunidad. 6. Sentencias dictadas por los Juzgados de Primera Instancia de la localidad de Coslada donde pertenece la Comunidad de Propietarios, y después del reconocimiento judicial por el Magistrado del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Coslada, han establecido que la Comunidad de Propietarios (...) es un complejo inmobiliario al que es de aplicación la LPH. Los Juzgados Civiles han determinado en sentencias firmes que la Comunidad de Propietarios (...) es un complejo inmobiliario privado y concurren los requisitos previstos en el art. 24 de la LPH, y que dicha Ley es de aplicación a la Comunidad de Propietarios (...), que es un complejo inmobiliario. Al documento n.º 7.1 se adjunta sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Coslada, de fecha 13/04/2000, en procedimiento Juicio Verbal 278/1999. Al documento n.º 7.2 se adjunta sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Coslada de fecha 19/04/2000, en procedimiento Juicio Verbal 276/1999. 7. La sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Madrid de fecha 24/04/2009 en autos de Procedimiento Ordinario 359/2008 ha establecido que la Comunidad de Propietarios (...) es un complejo inmobiliario, concretamente su fundamento tercero establece lo siguiente: ("..."). Al documento n.º 8 se adjunta sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Madrid de fecha 24/04/2009 en procedimiento ordinario 359/2008. 8. La Dirección General del Notariado en Resolución de 17/09/2011 determinó que la Comunidad de Propietarios (...) es una Comunidad de Propietarios. La Dirección General del Notariado en Resolución de 17/09/2011 determinó que la Comunidad de Propietarios (...) es una Comunidad de Propietarios, estimando el recurso interpuesto por el presidente de la Comunidad y ordenando al Notario de Torrejón de Ardoz a la expedición de copias solicitadas, y en el fundamento de la resolución establece que (...) es una Comunidad es una comunidad debidamente constituida en escritura de fecha 7/05/1984 otorgada ante el Notario de Madrid don Manuel Ramos Armero bajo el número 3.607 de su protocolo (documento n.º 2). Al documento n.º 9 se adjunta Resolución de la Dirección General del Notariado de 17/09/2011 (sic). Segundo.—La Comunidad de Propietarios (...) constituye un complejo inmobiliario privado sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal. La Comunidad de Propietarios (...) constituye un complejo inmobiliario privado sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal, como se ha relatado en los antecedentes. En primer lugar, se protocolizó por la comunidad de Propietarios (...) unos estatutos en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Manuel Ramos Armero en fecha 7/05/1984 bajo el número 3.608 de su protocolo (documento n.º 3). Así mismo, la Dirección General del Notariado en Resolución de 17/09/2011 determinó que la Comunidad de Propietarios (...) es una Comunidad de Propietarios, estimando el recurso interpuesto por el presidente de la Comunidad y ordenando al Notario de Torrejón de Ardoz a la expedición de copias solicitadas, y en el fundamento de la resolución establece que (...) es una Comunidad es una comunidad debidamente constituida en escritura de, fecha 7/05/1984 otorgada ante el Notario de Madrid don Manuel Ramos Armero bajo el número 3.607 de su protocolo

(documento n.º 2). A mayor abundamiento, a quien corresponde determinar si existe una Comunidad de Propietarios sujeta a la LPH, son a los tribunales civiles, y así se han pronunciado en todas las sentencias, según lo siguiente: Los Juzgados Civiles han determinado en sentencias firmes que la Comunidad de Propietarios (...) es un complejo inmobiliario privado y concurren los requisitos previstos en el art. 24 de la LPH, y que dicha Ley es de aplicación a la Comunidad de Propietarios (...), que es un complejo inmobiliario. Al documento n.º 7.1 se adjunta sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Coslada, de fecha 13/04/2000, en procedimiento Juicio Verbal 278/1999. Al documento n.º 7.2 se adjunta sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Coslada, de fecha 19/04/2000, en procedimiento Juicio Verbal 276/1999. La sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Madrid, de fecha 24/04/2009, en autos de Procedimiento Ordinario 359/2008 ha establecido que la Comunidad de Propietarios (...) es un complejo inmobiliario, concretamente su fundamento tercero establece lo siguiente: (...). Al documento n.º 8 se adjunta sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Madrid, de fecha 24/04/2009, en procedimiento ordinario 359/2008. Por lo tanto, tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado, por Resolución de 17/09/2011 (documento n.º 9), como las sentencias dictadas por diversos Tribunales, sentencias del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Coslada, de fechas 13/04/2000 y 19/04/2000 (documentos 7.1 y 7.2) y sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Madrid, de fecha 24/04/2009 (documento n.º 8), han establecido que la Comunidad de Propietarios (...) constituye un complejo privado sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal, y en los términos establecidos en la mencionada Ley de Propiedad Horizontal. Tercero.—Título de comunidad de propietarios. En el presente caso, no solamente existe un complejo privado sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal, y en los términos establecidos en la mencionada Ley de Propiedad Horizontal, sino que además existe un título de Comunidad de Propietarios, concretamente protocolizado en escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Manuel Ramos Armero en fecha 7/05/1984, bajo el número 3.608 de su protocolo (documento n.º 3), cuya propiedad está compuesta por las fincas registrales 449, 227, 951, 959, 436, 1.019, 859 y 953 (...). Cuarto.—Incumplimiento de la calificación registral de las resoluciones de la Dirección General del Notariado. La Resolución de la Dirección General del Notariado de 15/03/2012 establece lo siguiente: (...) Incluso la Resolución de la Dirección General del Notariado de 15/03/2012 establece que aun no habiendo otorgado título de Propiedad Horizontal, nada obsta para que se legalice el libro. En el presente caso, se ha incumplido el mandato del art. 415 del Reglamento Hipotecario, puesto que existe un complejo inmobiliario privado, sujeto a la LPH, y el Registrador debía de legalizar el libro de actas de la comunidad. Quinto.—Falta de motivación (...) Sexto.—La comunidad de propietarios (...) está compuesta de las parcelas 449, 227, 951, 959, 436, 1.019, 859 y 953 (...) Séptimo.—El procedimiento ha prescindido totalmente del derecho de información. Las resoluciones que se impugnan, las actas reseñadas han prescindido totalmente de los derechos y garantías de esta parte, toda vez que se ha vulnerado el derecho de información y trámite de audiencia establecido en el art. 35 de la Ley 30/1992, L.R.J.A.P.P.A., toda vez que se ha privado a esta parte del derecho de información y del trámite de audiencia, privándose el derecho a examen del expediente administrativo, que solicita que se entregue copia de todo el expediente administrativo».

## IV

El Registrador emitió informe el día 12 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 sobre Propiedad Horizontal; 415 del 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 7 de marzo de 2014.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de legalizar un libro de actas, sin que conste inscrito el título constitutivo de la propiedad horizontal o del complejo inmobiliario.

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. Debe recordarse que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil es aplicable –según expresa el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal– a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, y b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Por tanto basta con que se acredite la formalización del título constitutivo de una comunidad de propietarios con elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios comunes para que puedan legalizarse sus libros de actas en el Registro de la Propiedad, y ello aunque no esté formalizado en escritura pública el título constitutivo ni esté inscrito en el Registro de la Propiedad.

Esto último es lo que caracteriza a la comunidad de propietarios de «(...)», cuya constitución aparece acreditada a través de escritura de protocolización de estatutos que se aporta al expediente.

5. Ahora bien no cabe olvidar que el título constitutivo de una propiedad horizontal o de un complejo inmobiliario forma «un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad» como dice literalmente el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Por esto en los casos –como el presente– en que no figure inscrito el complejo en el Registro de la Propiedad la constitución de esta comunidad, se consignarán sus datos en

el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Y sin que ello prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate. Ello de acuerdo con la finalidad inspiradora del precepto antes apuntada, totalmente desligada de la inscripción con eficacia «erga omnes».

A tal efecto, en estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, sería necesario que en la diligencia de legalización se expresara –y no sólo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización– que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad de usuarios no se ha consignado, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización del presente libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni ampara frente a eventuales incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística.

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

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