

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14919** *Resolución de 12 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana n.º 2, por la que se suspende la legalización de un libro de actas.*

En el recurso interpuesto doña R. D. Y. O. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 2, don Diego Hermoso Mesa, por la que suspende la legalización de un libro de actas.

#### Hechos

##### I

Se presenta el día 13 de julio de 2020 una instancia de igual fecha suscrita por doña R. D. Y. O. en la que se solicita la legalización de un libro de actas de la comunidad de propietarios sita en (...), al haberse extraviado el anterior, que se corresponde con la registral 3944 del referido Registro de la Propiedad, causando el asiento de presentación 982 del Libro Diario 74.

Dicha finca se encuentra inscrita en el tomo 75, libro 75 y folio 92, y en fecha 6 de noviembre de 2019 se extendió nota marginal acreditativa de la legalización del tercer libro de actas de la referida comunidad.

Junto con dicha instancia acompañan escrito que dice ser «original de convocatoria de Propietarios de la Comunidad de Propietarios del (...)», fechada en San Bartolomé de Tirajana, el 31 de mayo de 2020, y firmada por doña R. D. Y. O., donde consta en el orden del día, punto primero, lo siguiente: «Elección de la junta directiva de la Comunidad a efectos de formalizar su constitución al haber quedado anulada la anterior Junta con motivo de la corrupción existente en el exadministrador de la misma don A. M. B., y del falso representante elegido en Junta Nula sin convocatoria de propietarios M. R. Q., al ser nulos todos los acuerdos adoptados al estar el citado exadministrador cesado por Administración Desleal a la Comunidad con fecha 13 de marzo de 2019 y haberse celebrado la citada Convocatoria por el mismo con fecha 11 de septiembre de 2019»; escrito que dice ser original del «acta de la convocatoria de la CP (...) electrónica», firmada en San Bartolomé de Tirajana el día 1 de junio de 2020, por doña R. D. Y. O. y don H. V. Y., donde consta que con fecha 31 de mayo de 2020, «se celebró convocatoria electrónica de propietarios» referido a elección de la Junta directiva de la comunidad; certificación expedida por don H. V. Y., fechada en San Bartolomé de Tirajana, el día 10 de julio de 2020, en la que consta que dicho señor fue nombrado Secretario en la Convocatoria de Propietarios celebrada los días 8 y 9 de mayo, y certifica que: «doña R. D. Y. O., ha denunciado reiteradamente al antiguo administrador cesado por administrador desleal con fecha 13 de marzo de 2019, entre otros delitos por la sustracción del libro de actas de la misma»; y, diligencia de Ordenación de la señora Letrada de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º4 de San Bartolomé de Tirajana, dando entrada a escrito de demanda, procedimiento ordinario 613/2020.

##### II

Dicho documento es calificado negativamente por el Registrador competente el día 20 de julio de 2020 al indicar que «1.º Se presenta instancia de fecha 13 de julio último, firmada por doña R. D. Y. O., solicitando la legalización de un libro de Actas de la

Comunidad (...), por haberse extraviado el libro de actas anterior, lo que se acredita mediante "denuncia".

2.º A la instancia acompaña los siguientes documentos:

a) Escrito que dice ser "original de convocatoria de Propietarios de la Comunidad de Propietarios del (...)", fechada en San Bartolomé de Tirajana, el 31 de mayo de 2020, y firmada por doña R. D. Y. O., donde consta en el orden del día, punto primero, lo siguiente: "elección de la junta directiva de la Comunidad a efectos de formalizar su constitución al haber quedado anulada la anterior Junta con motivo de la corrupción existente en el exadministrador de la misma don A. M. B., y del falso representante elegido en Junta Nula sin convocatoria de propietarios M. R. Q., al ser nulos todos los acuerdos adoptados al estar el citado exadministrador cesado por Administración Desleal a la Comunidad con fecha 13 de marzo de 2019 y haberse celebrado la citada Convocatoria por el mismo con fecha 11 de septiembre de 2019"

b) Escrito que dice ser original del "acta de la convocatoria de la CP (...) electrónica", firmada en San Bartolomé de Tirajana el día 1 de junio de 2020, por doña R. D. Y. O. y don H. V. Y., donde consta que con fecha 31 de mayo de 2020, "se celebró convocatoria electrónica de propietarios" referido a elección de la Junta directiva de la comunidad.

c) Certificación expedida por don H. V. Y., fechada en San Bartolomé de Tirajana, el día 10 de julio de 2020, en la que consta que dicho señor fue nombrado Secretario en la Convocatoria de Propietarios celebrada los días 8 y 9 de mayo, y certifica que: "doña R. D. Y. O., ha denunciado reiteradamente al antiguo administrador cesado por administrador desleal con fecha 13 de marzo de 2019, entre otros delitos por la sustracción del libro de actas de la misma."

d) Diligencia de Ordenación de la señora Letrada de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de San Bartolomé de Tirajana, dando entrada a escrito de demanda, procedimiento ordinario 613/2020.

d) Escrito firmado el 10 de julio último, por doña R. D. Y. O., en el que se relacionan los documentos presentados y en parte reseñados en los apartados que preceden.

3. Vistos los asientos del Registro, en relación con la finca matriz 3.944, correspondiente a "(...), término municipal de San Bartolomé de Tirajana, consta que con fecha 6 de noviembre de 2019, ya fue diligenciado el libro de actas número "TRES", en el orden de los diligenciados por este Registro, perteneciente a la Comunidad de Propietarios denominada "(...)", con domicilio en (...), término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Dicho libro fue Diligenciado en unión de instancia suscrita en esta Localidad, el día uno de octubre de dos mil diecinueve, por don A. L. M. B., actuando como Administrador de la referida Comunidad, actuando por encargo de la Junta de Propietarios y de su presidente, y habiendo sido nombrado por acuerdo/s de la Junta General Ordinaria. El mencionado Libro de hojas móviles se complementa con copia del Acta de la Junta General Extraordinaria de la repetida Comunidad de Propietarios celebrada en (...), el 5 de julio de 2.019, firmada por el nombrado Secretario-Administrador, con el visto bueno de su Presidenta, doña G. F. G. V., en la que consta la aprobación por unanimidad para la autorización a la Presidenta y al Administrador para la solicitud de la legalización y sellado de un nuevo Libro de Actas, por finalización del anterior.

4. De los asientos del Registro y de su Legajo, resulta que quien solicitó la legalización del Libro que figura en la nota marginal de la finca afectada lo fue el Secretario-Administrador de la Comunidad cuyo cargo no consta removido en el Registro de la Propiedad. La Ley de Propiedad Horizontal establece en el artículo 19 como obligación del secretario la custodia de los libros de actas de la junta de propietarios. En el mismo sentido el artículo 20 dispone que: «corresponde al administrador actuar, en su caso, como secretario de la junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad».

## Fundamentos de Derecho:

1) El artículo el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a los requisitos que ha de contener la solicitud de legalización de un Libro de Actas de una Comunidad de Propietarios, estableciendo: "En las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios a que se 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 con arreglo a las siguientes reglas: 1.<sup>a</sup> Los libros deberán diligenciarse necesariamente antes de su utilización. 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. 2.<sup>a</sup> Será competente para la diligencia el Registrador de la Propiedad en cuyo distrito radique el inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal. 3.<sup>a</sup> La solicitud de la diligencia se efectuará mediante instancia en la que se expresarán: a) Las menciones de identidad del solicitante y la afirmación de que actúa por encargo del Presidente de la comunidad. b) Las menciones que identifiquen a la respectiva comunidad de propietarios y, en su caso, los datos de su identificación registral. c) Las fechas de la apertura y cierre del último libro de actas. No serán necesarias estas circunstancias si el solicitante afirma, bajo su responsabilidad, que no ha sido antes diligenciado ningún otro libro. 4.<sup>a</sup> Presentada la instancia y el libro, se practicará en el Diario el correspondiente asiento. En el asiento se harán constar la fecha de la presentación y la identificación del solicitante y de la comunidad de propietarios. 5.<sup>a</sup> La diligencia será extendida en la primera hoja con expresión de la fecha, datos de identificación de la comunidad –incluyendo, en su caso, los datos registrales–, número que cronológicamente corresponda al libro dentro de los diligenciados por el Registrador en favor de la comunidad, número de hojas de que se componga y que todas ellas tienen el sello del Registrador, indicándose el sistema de sellado. La diligencia será firmada por el Registrador. En el caso de que haya sido diligenciado un nuevo libro sin haberse presentado el libro anterior por alegarse que se ha extraviado o perdido, en la diligencia se expresará esta circunstancia y que en el anterior, aunque aparezca, no podrán extenderse nuevas actas. El sello del Registrador se pondrá mediante impresión o estampillado, perforación mecánica o por cualquier otro procedimiento que garantice la autenticidad de la diligencia. Si los libros se componen de hojas móviles habrá de hacerse constar con caracteres indelebles en todas ellas, además del sello, la fecha, a no ser que se emplee un procedimiento de sellado que garantice que cada una de las hojas pertenece al libro diligenciado".

Por tanto, en principio es necesario presentar el anterior Libro de Actas para legalizar el siguiente, cosa que no ocurre en este caso, ya que en su lugar se presenta Diligencia de Ordenación del Juzgado de Primera Instancia, dando entrada a un escrito de demanda contra el Administrador de la Comunidad de Propietarios por apropiación indebida de documentación (entre otras).

Y si bien es cierto que este precepto recoge además la posibilidad de la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, lo es sólo en caso de sustracción y en el supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción, entendida como hurto o robo, sino ante un conflicto de legitimación y ostentación del cargo de Presidente y Secretario, entre la señora que ahora presenta a diligenciar un Libro de actas y aquellos que ya acreditaron facultades para solicitarlo, con el subsiguiente reconocimiento de la existencia actual de un Libro ya diligenciado que se reconoce está en poder del Administrador y de la Junta de Propietarios, debidamente nombrada.

Es decir, del documento de "convocatoria de propietarios" (sic) que se acompaña a la instancia, lo que resulta es un caso de disputa entre comuneros, dentro de la cual quien ahora pretende legalizar un nuevo Libro no ha conseguido que le entreguen el anterior vigente y por ello demanda al Administrador. No se aporta, pues, el anterior Libro de

actas que consta por nota al margen de la finca matriz, que está legalizado ni se ordena judicialmente el diligenciamiento de uno distinto.

Y conforme a la doctrina de la DGRN no basta con denunciar ante el Juzgado la «apropiación indebida de la documentación» para diligenciar uno nuevo, sino que hay que presentar ante el Registro de la Propiedad, el documento judicial firme que dé fin a la contienda entre comuneros. Cabe citar al respecto, la doctrina de 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; 7 de mayo de 2003, y 7 de marzo y 28 de julio de 2014.

En concreto, la Resolución de fecha 28 de julio de 2014, motivada por un recurso gubernativo contra la calificación del Registrador denegando el diligenciamiento de uno nuevo, en un supuesto de negativa de entrega del libro de actas de la Comunidad por el anterior administrador (Boletín Oficial del Estado de 10 de septiembre de 2014), en la que se establece: "... 3. El recurso no puede prosperar, es cierto como dice el recurrente que el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, pero en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior...".

En el supuesto de hecho de dicha Resolución y como se hace constar expresamente en la misma, tras la negativa a la devolución del libro anterior subyacía la existencia de una controversia entre dos juntas directivas elegidas, cada una de las cuales actuaba en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación, cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas, entre los que se encontraban el cese y nombramiento de administrador.

Por tanto, en los supuestos de disputas entre comuneros como la presente, no cabe la posibilidad de diligenciar un nuevo Libro existiendo uno ya diligenciado, sino recurrir ante el Juez para que adopte las medidas cautelares que sean precisas, previa acreditación de estar legitimado para ello, como ya consta que se ha hecho. Así pues, ha de estarse a las medidas cautelares que se adopten en el citado procedimiento 613/2020.

2. Además, conforme al Decreto-ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social del COVID-19 en su Artículo 4: "4. Los plazos legales o estatutarios para la convocatoria y celebración de las reuniones de las juntas de propietarios en las comunidades sujetas a régimen de propiedad horizontal quedan suspendidos a partir de la fecha de declaración del estado de alarma, y su cómputo se reanuda a partir de la fecha de finalización del estado de alarma o de sus prórrogas. Las reuniones ya convocadas que deban celebrarse durante la vigencia de este estado quedan suspendidas y se tienen que volver a convocar dentro del mes siguiente a su levantamiento...5. Las medidas previstas en este artículo se entienden vigentes desde la entrada en vigor del estado de alarma."

Por tanto, incluso de la documentación presentada (certificado de convocatoria y de celebración) parece resultar un defecto que la invalidaría, ya que al parecer fue convocada durante el estado de alarma, lo cual obliga a volver a convocarse dentro del mes posterior al levantamiento.

3. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Este principio legal de calificación por el registrador se reconoce expresamente en cuanto a los "documentos públicos autorizados o intervenidos por notario" por el artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 29 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye "podrán ser negados o

desvirtuados por los jueces y tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias".

4. Conforme a los artículos 9, 18, 19 Bis y 21 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, y dentro del ámbito de la seguridad jurídica extrajudicial (artículo 9 de la Constitución Española). (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Diego Hermoso Mesa registrador/a de Registro Propiedad de San Bartolomé de Tirajana 2 a día veinte de julio del dos mil veinte.»

### III

Primero.—Contra la anterior nota de calificación doña R. D. Y. O. interpone recurso por escrito de 22 de julio de 2020, que es presentado en la Oficina Central de Atención al Ciudadano y Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de julio. En el mismo indica la recurrente que «Hechos: Primero.—La nombrada Presidenta con fecha 4 de octubre de 2014 solicitó del citado registrador el Libro de actas de la Comunidad ya que la misma carecía de Libro alguno. Para ello le presentó su nombramiento y el mismo la remitió a obtener Autorización Judicial, cosa harto infrecuente y que los juzgados no entendían hasta que la misma mediante Recurso de Apelación n.º 353/2015 de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas obtuvo el pronunciamiento judicial favorable a que los atributos de la comunidad, entre ellos el Libro de actas, debían permanecer en poder de la reciente nombrada Presidenta, ya que en ese intervalo de tiempo los falsos representantes anteriores habían interpuesto Recurso alegando que la misma no reunía el n.º de firmas necesario para alcanzar la Presidencia, cuestión puramente falsa e inventada por los mismos para retrasar su cese y el efectivo nombramiento de la nueva Presidenta.

No obstante, el señor registrador ante el nuevo nombramiento efectuado en 2014 y el Auto judicial formalizado en 2015 que amparaba el hecho de que la nueva Presidenta debía poseer los atributos de la Comunidad, fue capaz en 2016 de obviar los citados antecedentes anteriores y entregar el Libro de Actas de la Comunidad a una falsa representante que con documentos nulos se presentó a solicitar a solicitar el citado libro haciéndose pasar por falsa representante de la comunidad.

O sea que un funcionario público en una actuación contraria a su gestión incumple la misma y es el que da lugar a un conflicto puesto que ese Libro pertenecía a la primera solicitante, sin duda alguna.

En consecuencia, el citado funcionario público incurrió en la comisión del delito penal de prevaricación, hecho por el que se encuentra denunciado ante la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas y pendiente de tramitación el correspondiente procedimiento.

Segundo.—A la vista del error manifiesto en el que había incurrido el citado funcionario podría haber corregido su actuación procediendo a la anulación del Libro nulamente entregado a la falsa representante, pero sin embargo por falta de humildad o exceso de soberbia para no reconocer el error cometido, lo mantuvo con lo cual dio pie a que el citado Libro pasara a manos de personas corruptas que han destrozado con el mismo a la Comunidad de Propietarios (...) mediante la comisión de todo tipo de delitos como apropiación indebida de los fondos de la comunidad, gestiones en su lucro propio, nula rehabilitación del complejo que se encuentra debido a dicha actuación en una situación de decadencia extrema tanto física como económica, estando todo ello en conocimiento del registrador puesto que la Sra. Presidenta se encargaba de mantenerlo al día para que estuviera al tanto del resultado de la ilegal actuación que había cometido.

Tercero.—Habla el registrador de dos juntas directivas lo cual es rotundamente falso puesto que la única junta nula formada fue la de los corruptos que se sucedían unos a otros de forma continua eligiendo a personal connivente a fin de obtener progresivamente todo lo que pudieran de la comunidad.

Mientras la Sra. Presidenta al carecer del Libro de actas no formó ninguna junta directiva puesto que carecía de los atributos legales para ello.

Cuarto.—La citada junta corrupta nombró a un administrador que cuando se comprobó por la Convocatoria de Propietarios que habia incurrido en Administración Desleal fue cesado con fecha 13 de marzo de 2019, puesto que aceptó pagar a la empresa que se encontraba realizando unas obras de electricidad certificaciones que contenían obra no realizada, con lo cual la comunidad fue la que financió las citadas obras, obteniendo el citado exadministrador beneficio de todo ello y quedando las obras paralizadas ya que se desconocía la obra realizada y la no realizada.

Asimismo, exigió a los comuneros sucesivas derramas de 3.000€ cada una, derramas ilegales según lo dispuesto en el art. 18 de la LPH, que se destinaron al pago de las citadas obras y a su beneficio particular.

Como consecuencia de ello fue cesado en marzo de 2019 y nuevamente se reiteró dicho cese con fecha 8 y 9 de abril de 2020 debido a los múltiples delitos cometidos contra la Comunidad.

Quinto.—Al verse cesado, sustrajo a la comunidad toda la documentación administrativa y contable así como el acceso a los fondos, a fin de que la misma no pudiera realizar ninguna actividad. Y así ha sido y continúa siendo puesto que continúa poseyendo ilegalmente el Libro de Actas y los fondos de la comunidad, de los cuales se encuentra disponiendo como si fuera el representante de la comunidad cuando realmente no tiene ninguna vinculación jurídica con la misma.

El citado hecho ha sido reiteradamente denunciado encontrándose pendiente de trámite numerosos procedimientos contra el mismo pero la justicia en un pueblo como San Bartolomé de Tirajana es lenta y da lugar a que los delitos continúen en el tiempo produciendo situaciones verdaderamente dolosas, como la actual.

Sexto.—En la convocatoria de propietarios celebrada electrónicamente por razones de urgencia se ratificó nuevamente el cese del citado exadministrador dado el daño que diariamente y desde hacía más de 1 año estaba produciendo a la comunidad y se nombró una nueva junta directiva, con la intención de asumir la gestión de la comunidad e intentar reconducir a la misma después de tanta corrupción y administración desleal.

Por ello se solicitó al registrador un nuevo Libro de Actas, dado que el anterior había sido sustraído por el exadministrador, que se negaba reiteradamente a su entrega a la comunidad, presentando a dichos efectos toda la documentación prevista al efecto en el art. 415 RH, que prevé la existencia de un supuesto como el actual cuando dice

"La diligencia será firmada por el Registrador. En el caso de que haya sido diligenciado un nuevo libro sin haberse presentado el libro anterior por alegarse que se ha extraviado o perdido, en la diligencia se expresará esta circunstancia y que en el anterior, aunque aparezca, no podrán extenderse nuevas actas."

Séptimo.—En contra de lo mencionado por el registrador en su escrito cabe alegar:

Primero.—Que la celebración de una Junta de propietarios electrónicamente lo fue por razones de urgencia como eran el hecho de ratificar el cese del exadministrador y el nombramiento de una nueva junta directiva, dado el plazo superior a 1 año en el que la Comunidad se encontraba paralizada al no tener su documentación y sus fondos y dada la lentitud y paralización de la justicia debido al Estado de Alarma.

Es decir, la Convocatoria de Propietarios fue una Convocatoria Extraordinaria celebrada por razones de urgencia y no sujeta a plazo que es a la que hace referencia, en su caso, el Decreto Ley 10/2020.

Segundo.—No es cierto que existan dos juntas Directivas. Existe solamente una formada por la Sra. Presidenta, la Sra. Vicepresidenta y el Sr. Secretario, precisamente constituida para finalizar con la corrupción existente en la comunidad propiciada por los falsos representantes cesados.

Tercero.—No es necesaria que la Denuncia contra el sustractor haya sido tramitada y finalizada por el juzgado. basta la simple interposición de la denuncia, tal y como se ha efectuado, adjuntando la última denuncia interpuesta al respecto.

Cuarto.—A todos los efectos la comunicación por vía telemática está autorizada entre la Administración y los usuarios y entre los usuarios entre sí, teniendo el mismo valor que la comunicación personal.

Octavo.—Es importante tener en cuenta que el funcionario de referencia se encuentra denunciado por el delito penal de Prevaricación, de Desobediencia a Resolución Judicial, y de posible connivencia con la corrupción existente en la comunidad, ya que es el único obstáculo para que la comunidad pueda disponer de lo que es suyo y superar el bache de la corrupción propiciada por el mismo.

Fundamentos de Derecho

Los puestos de manifiesto a lo largo del recurso

Los antecedentes obrantes en el mencionado registro

Conclusión

Se solicita de esa Dirección General el diligenciado a la mayor brevedad del libro de actas de la comunidad presentado por la dicente con toda la documentación necesaria, así como que se tengan en cuenta las alegaciones expuestas en contra de lo afirmado por el registrador.

Asimismo, es evidente que si el mismo hubiera entregado el libro de actas a la presidenta a la que realmente correspondía, nada de esto hubiera ocurrido por lo que el único responsable de la situación y de la corrupción existente es el mencionado funcionario, que con sus actuaciones está desmereciendo infundadamente al ministerio de justicia y a esa dirección general.

Es de justicia

Nota: la Sra. presidenta de la comunidad ocupó durante un plazo de casi 4 años el cargo de gerente territorial del ministerio de justicia en Las Palmas.»

#### IV

El Registrador emite informe en defensa de su nota de calificación el 19 de octubre de 2020, ratificándola en todos sus extremos, elevando el expediente a este Centro Directivo.

#### 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, 7 de mayo de 2003, 7 de marzo de 2014 y de 28 de julio de 2014.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana instancia solicitando la legalización de un libro de actas de la comunidad de propietarios sita en (...), que se corresponde con la registral 3944 del referido Registro, causando la entrada 1948 del año 2020 y el asiento de presentación 982 del Libro Diario 74.

Dicha finca se encuentra inscrita en el tomo 75, libro 75 y folio 92, y en fecha 6 de noviembre de 2019 se extendió nota marginal acreditativa de la legalización del tercer libro de actas de la referida comunidad. Junto con dicha solicitud se acompañan escrito que dice ser «original de convocatoria de Propietarios de la Comunidad de Propietarios (...)\», fechada en San Bartolomé de Tirajana, el 31 de mayo de 2020, y firmada por doña R. D. Y. O., donde consta en el orden del día, punto primero, lo siguiente: «elección de la junta directiva de la Comunidad a efectos de formalizar su constitución al haber quedado anulada la anterior Junta con motivo de la corrupción existente en el exadministrador de la misma don A. M. B., y del falso representante elegido en Junta Nula sin convocatoria de propietarios M. R. Q., al ser nulos todos los acuerdos adoptados al estar el citado exadministrador cesado por Administración Desleal a la Comunidad con fecha 13 de marzo de 2019 y haberse celebrado la citada Convocatoria por el mismo con fecha 11 de septiembre de 2019»; escrito que dice ser original del «acta de la convocatoria de la CP (...) electrónica», firmada en San Bartolomé de Tirajana el día 1 de junio de 2020, por doña R. D. Y. O. y don H. V. Y., donde consta que con fecha 31 de mayo de 2020, «se celebró convocatoria electrónica de propietarios» referido a elección de la Junta directiva de la comunidad; certificación expedida por don H. V. Y., fechada en San Bartolomé de

Tirajana, el día 10 de julio de 2020, en la que consta que dicho señor fue nombrado Secretario en la Convocatoria de Propietarios celebrada los días 8 y 9 de mayo, y certifica que: «doña R. D. Y. O., ha denunciado reiteradamente al antiguo administrador cesado por administrador desleal con fecha 13 de marzo de 2019, entre otros delitos por la sustracción del libro de actas de la misma»; y, diligencia de Ordenación de la señora Letrada de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de San Bartolomé de Tirajana, dando entrada a escrito de demanda, procedimiento ordinario 613/2020.

2. El recurso no puede prosperar pues, si bien es cierto como dice la recurrente que el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior tras la cual subyace la existencia de una controversia entre las dos Juntas Directivas elegidas cada una de las cuales actúa en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas.

Ello se deduce claramente tanto del contenido de la documentación presentada como de la sucesión de solicitudes presentadas en el Registro, ya que la legalización del cuarto libro tiene lugar cuando, según manifiesta la recurrente, ya se ha celebrado la Junta General de fecha 31 de mayo de 2020 en la que resulta elegida como presidenta de la comunidad la recurrente, a lo que se une la negativa por parte de la administrador-secretario de la anterior junta directiva a devolver el libro de actas, negativa que interpreta el recurrente como constitutiva de sustracción y es objeto de denuncia, ni se ordena judicialmente la legalización de un nuevo libro de actas.

Excede de la facultad de calificación del registrador, quien además no tiene elementos de juicio para dirimir sobre la controversia, valorar qué Junta es la legítima representante de la comunidad.

Por otra parte, la nota marginal de legalización del tercer libro de actas que se extendió como consecuencia de la presentación en el Registro de la oportuna instancia de fecha 1 de octubre de 2019 suscrita por la representación de la comunidad, don A. L. M. B., administrador de la misma y que, una vez practicada, queda bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley conforme a lo prevenido en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, entre los que no se encuentra este recurso.

Deberán pues resolverse las discrepancias en cuanto a la representación de la comunidad mediante acuerdo de los interesados en los términos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal o en su defecto mediante la oportuna resolución judicial.

3. Por último, si bien el recurrente no lo hace expresamente en queja, sí solicita que se adopten las medidas legales necesarias al haberse producido actuaciones ilícitas por el referido funcionario público. Pues bien, de la documentación aportada no se deduce ninguna actuación negligente o culpable por parte del mismo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 12 de noviembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.