

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10774 *Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una instancia de rectificación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. P., en nombre y representación y como presidente de una comunidad de propietarios de San Sebastián de los Reyes, contra la calificación del registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, por la que se deniega la inscripción de una instancia de rectificación de fincas.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 15 de diciembre de 2021 por don J. M. M. P., presidente de una comunidad de propietarios de San Sebastián de los Reyes, se solicitaba la rectificación de fincas, y constancia registral de la nueva localización de los bloques de la urbanización, relativa a las fincas registrales número 25.274, 25.276 y 25.278 del Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2.

II

Presentada la referida instancia el día 15 de diciembre de 2021 en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la instancia suscrita por don J. M. M., con N.I.F. (...), que causó el asiento de presentación número 417 del Diario 130, Número Entrada 9678/2021, y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículo [sic] 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, se deniega la constancia registral correspondiente a la nueva localización con referencia catastral, de tres fincas de Local-Garaje, en base a los siguientes:

Hechos:

En la citada instancia se solicita la constancia registral de la nueva localización de los bloques (...) de la Urbanización (...), relativa a las fincas registrales 25274, 25276 y 25278 de esta villa, manifestando el solicitante que actúa como presidente de la Comunidad de Propietarios (...)

Fundamentos de Derecho:

En el caso que nos ocupa la Comunidad de referencia "(...)", no figura constituida como tal, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en este Registro de la Propiedad. Se trata de una comunidad sin título constitutivo (art. 2b), siendo por tanto subcomunidad de facto, que actúa como tal sin revestimiento jurídico alguno, no gozando de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral, sin prejuzgar la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni amparar frente a eventuales

incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística. (R.S. de la D.G.S.J.F.P., de 08-08-2014 y 24-09-2020).

Contra esta calificación (...).

San Sebastián de los Reyes, a 27 de enero de 2022. El registrador (firma ilegible), Fdo. Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. P., en nombre y representación y como presidente de una comunidad de propietarios de San Sebastián de los Reyes, interpuso recurso el día 8 de marzo de 2022 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Alegaciones

Primero: (...)

Segundo: Que esta parte muestra su disconformidad con lo establecido en la citada resolución por cuanto existe documento oficial de fecha 4 de marzo de 2020, emitido por el citado registrador (D. Joaquín Luaces Jiménez Alfaro), por el cual dicho señor establece la existencia de la citada comunidad solicitante según se expone en el documento: (...)

“Diligenciado el libro de actas de la comunidad de propietarios (...), según consta en nota puesta al margen de la inscripción 9.^a, de la finca 15605 de San Sebastián de los Reyes del Registro de la Propiedad n.º 2...

Consta dicho documento testimoniado por el notario de Madrid D. Alfonso García Perrote Latorre, de fecha 8 de febrero de 2022 (...)

Tercero: Con fecha 17 de diciembre de 2020, se emitió por el citado Registrador otra certificación solicitada por el Presidente de la Comunidad de Propietarios (...) en la cual consta:

Certificación.–Notas al margen de legalización de libros de actas. Finca 15.605:

Con fecha de hoy, se han diligenciado 11 libros de Actas de los acuerdos de las Comunidades de Propietarios de los bloques pertenecientes a esta finca, sitios en (...), cuya obra nueva y Régimen de Propiedad Horizontal consta inscrita bajo este número. Libros de Actas que son los Primeros de su clase, todo ello en virtud de once instancias, que dejo archivadas en el legajo correspondiente, que fue presentada a las 13 horas y 7 minutos de hoy, asiento 1.953. San Sebastián de los Reyes, a 17 de Septiembre de 1993.

Consta que la comunidad de propietarios (...) es una comunidad de Propietarios independiente.

Cuarto: Solicitando esta parte se subsane la citada calificación y se acuerde dejar sin efecto la resolución ahora recurrida, esta parte viene a citar una Resolución similar en otra comunidad de propietarios. En este sentido aportamos la Resolución 13435 de fecha 22 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que establece: (...)

En atención a tales consideraciones y teniendo en cuenta que con anterioridad se han legalizado cuatro libros de actas, y que se han practicado las correspondientes notas marginales de legalización, debe estimarse el recurso y revocarse la nota de calificación de la registradora, pues tales notas marginales sí están bajo la salvaguardia de los tribunales y no practicarla ahora pondría en entredicho la eficacia y validez de aquéllas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.»

IV

Mediante escrito, de fecha 11 de marzo de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.b), 5 y 17.6 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de agosto de 2014 y 14 de abril de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020 y 22 de julio de 2021.

1. Se solicita mediante instancia de fecha 15 de diciembre de 2021, suscrita por el presidente de una comunidad de propietarios, la rectificación de fincas y constancia registral de la nueva localización de los bloques de la urbanización, relativa a las fincas registrales 25.274, 25.276 y 25.278 de San Sebastián de los Reyes.

El registrador deniega la inscripción porque esa comunidad no figura constituida como tal; entiende se trata de una comunidad sin título constitutivo, siendo por tanto subcomunidad de facto, que actúa como tal sin revestimiento jurídico alguno, no gozando de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral.

El recurrente alega que con anterioridad se han legalizado cuatro libros de actas, y se han practicado las correspondientes notas marginales de legalización; que tales notas marginales están bajo la salvaguardia de los tribunales.

2. La comunidad «(...)» pertenece a la categoría de las subcomunidades de facto por no estar constituida formalmente. Para que sea una comunidad en sentido estricto o formal, es necesario que así resulte del título constitutivo de la propiedad horizontal y acordarse por la junta de propietarios, con el voto favorable y unánime de todos ellos, al suponer una modificación del título que requiere de unanimidad (artículo 17.6 Ley sobre propiedad horizontal). En este sentido, la Sala Primera del Tribunal Supremo, en sus Sentencias de 3 de enero y 22 de octubre de 2007, indica que solo se pueden constituir subcomunidades cuando esta posibilidad se contempla en los estatutos, estando esta norma por encima de la voluntad de los copropietarios. Sin perjuicio de lo anterior, una vez adoptado el acuerdo unánime, será necesario el otorgamiento de escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 5 Ley sobre propiedad horizontal).

3. Alega el recurrente que existen libros de la comunidad de facto «(...)», como resulta de determinadas notas marginales en las que se deja constancia de haber sido legalizados, y cita la Resolución de este Centro Directivo de 22 de julio de 2021. Lo que ocurre es que ésta no tiene que ver con el supuesto de este expediente, ya que en aquélla se discutía la negativa a legalizar los libros de la comunidad y en el caso de ahora, no se ha producido ninguna negativa en orden a la legalización de los libros de la comunidad de facto «(...)», tal y como resulta de la certificación que se adjunta al recurso.

Las comunidades de facto, que no en sentido estricto o formal, pueden legalizar sus libros, pero sin beneficiarse de los efectos del sistema registral, de suerte que no gozarán de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral (vid. Resoluciones de 8 de agosto de 2014 y 14 de abril de 2015, entre otras).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 1 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.