

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5491 *Resolución de 27 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 1, por la que se suspende la solicitud de anulación de la legalización de un libro de actas.*

En el recurso interpuesto por don A. N. J. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Córdoba número 1, doña María Elena Calvo Fernández, por la que se suspende la solicitud de anulación de la legalización de un libro de actas.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Córdoba el día 1 de abril de 2025, se solicitaba la derogación de la legalización de un libro de actas de una comunidad, por no existir dicha comunidad al no haberse constituido conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 1 fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada negativamente la inscripción de la precedente documentación, se suspende de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

La documentación presentada bajo el asiento número 1537 del diario 2025 (solicitud oficial de derogación de libro de actas a la que se acompaña certificación registral expedida el 5 de febrero de 2025), no puede provocar por sí sola operación registral ninguna conforme a los principios registrales de titulación pública y legitimación (artículos 1, 2, 3 Ley Hipotecaria, 420 Reglamento Hipotecario)

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Registradora que suscribe resuelve:

- 1) Suspender la inscripción del documento.
- 2) Notificar la presente nota al presentador del documento, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el párrafo anterior.

Se advierte a los interesados su derecho a solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere el artículo 19 bis de la LH, en los términos que establece el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de igual fecha.

Contra esta nota de calificación negativa (...)

El Registrador firmado electrónicamente Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Elena Calvo Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 1 de Córdoba a día seis de mayo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. N. J. interpuso recurso el día 16 de junio de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Expone:

1. El día 30/04/2025, presenté ante este Registro, una solicitud de derogación del libro de actas de una “sub-comunidad de hecho” y diligenciado erróneamente como: “Comunidad de propietarios” en sitio: C\ (...), acompañada de documentación probatoria (certificación registral de 5 de febrero 2025, actas, transcripción del título constitutivo, etc.).

2. Mediante nota de calificación negativa de fecha 6 de mayo de 2025, se denegó la inscripción de mi solicitud, alegando que la documentación no cumple los principios de titulación pública y legitimación (artículos 1, 2, 3 LH y 420 RH).

Fundamentos

1. La documentación presentada “sí cumple” con los principios registrales:

– La certificación registral de 5 de febrero de 2025, acredita que el libro de actas fue inscrito erróneamente como “Comunidad de Propietarios”, cuando en realidad es una “sub-comunidad de hecho” (sin personalidad jurídica).

– El artículo 17 de la Ley Hipotecaria, obliga al Registrador a motivar las denegaciones, algo que no se ha hecho de manera suficiente.

2. Error en la aplicación del artículo 420 del Reglamento Hipotecario:

– La sub-comunidad de hecho no está sujeta a los mismos requisitos que una comunidad registrada, por lo qué; la exigencia de titulación pública es ****inadecuada**** en este caso.

3. Vulneración del derecho a tutela efectiva (Art. 24 CE):

– La negativa a inscribir sin una motivación detallada impide ejercer mis derechos como afectado.

Solicita:

De conformidad con el artículo 123 de la Ley 39/2015 (LPACAP), se solicita:

1. Revocar la nota de calificación negativa de fecha 6 de mayo de 2025.
2. Admitir a trámite la documentación presentada y proceder a la rectificación del asiento registral, ajustándolo a la realidad jurídica (sub-comunidad de hecho).
3. Emitir resolución expresa y motivada en el plazo legalmente establecido.
4. Comunicación de respuesta a mí solicitud y devolución de documentos aportados».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 11 de julio de 2025 manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 17 y 19 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 1, 8.4.º y 5.º, 40 y 322 y siguientes 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 de 2000, 7 de mayo de 2003 y 7 de diciembre de 2012.

1. Apareciendo en los libros del Registro una nota marginal de haberse diligenciado un libro de actas de una comunidad de propietarios, uno de los propietarios solicita la anulación de la legalización de dicho libro que, a su juicio, no debió ser practicada por no existir título constitutivo de la citada comunidad de propiedad horizontal.

2. Dado que el recurso regulado en el párrafo sexto del artículo 415 del Reglamento Hipotecario solo cabe ante la negativa del registrador a practicar la diligencia prevenida en el mismo, cuando se trata, no de impugnar dicha calificación, sino de la cancelación de un asiento ya practicado –acertadamente o no–, como es ahora 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 potestativo.

3. Como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos») la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, reformó el artículo 17 de la Ley sobre 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, como para las no inscritas, 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.

4. Pues bien, como ha señalado con anterioridad este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), 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 pueden no haber 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.

5. Por otro lado, es necesario hacer constar que la anulación de la decisión del registrador de practicar la diligencia de un libro de actas, y la correspondiente nota marginal, no es posible llevarla a efecto a través del recurso que contra la calificación registral se regula en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, no se puede entrar a valorar los motivos que impulsaron al registrador que en su día hizo la diligencia del libro de actas objeto de la controversia, cuyo objeto es el simple acto de autenticación y control posterior del libro diligenciado y de los que en el futuro puedan ser presentados en relación con dicha situación de comunidad.

En cualquier caso, corresponde hacer valer sus derechos, a través del correspondiente proceso judicial, bien directamente contra el acuerdo del registrador que en su día diligenció el libro de actas, bien indirectamente contra aquellos acuerdos que impliquen la existencia de una cuota o contraprestación económica derivada de la hipotética inclusión de su propiedad registral en la situación de comunidad que motivó la diligencia del libro de actas.

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

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, 27 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.