

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10263 *Resolución de 15 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Navalmoral de la Mata, por la que se deniega la legalización de un libro de actas.*

En el recurso interpuesto por don T. G. M., en su condición de presidente de una comunidad de propietarios, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, doña María Purificación Pascual Rincón, por la que se deniega la legalización de un libro de actas.

Hechos**I**

Con fecha 11 de marzo de 2015, se presentó en el Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata un libro de actas de una comunidad de propietarios para su diligenciado, de conformidad con lo establecido en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Se acompañan el acta fundacional, de fecha 18 de abril de 2014, copia de las firmas y autorizaciones por propietarios o representantes debidamente autorizados para la aprobación de los estatutos y del acta fundacional, y los estatutos sociales de la citada comunidad.

II

La citada documentación fue objeto de la siguiente calificación: «Calificado y examinado el documento presentado en este Registro a las once horas del día once de marzo pasado, según el asiento 1432 del Diario 91 para la legalización de un libro de Actas de finca no inscrita, de fecha once de marzo pasado suscrito por la presentante como presidente o por encargo del presidente de la Comunidad de Propietarios de (...), por el Registrador de la Propiedad que suscribe, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículos 98 a 100 de su Reglamento, suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho. a) Por resultar del Registro inscritas varias fincas rústicas de características muy similares a las se describen en el precedente documento a nombre de personas distintas de los que se hacen constar en la documentación que se acompaña y ostentando el carácter de finca rústica. Por lo tanto, y en base a lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, no cabe diligenciar un libro de actas de la Junta de Propietarios al quedar reservados los mismos a “las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios”. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho. I. 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. II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho anterior, debe tenerse en consideración: Artículo 18 LH, artículo 415 del RH, artículo 396 del Código Civil, artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda

automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prorroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la LH, no puede ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Formas de subsanación: Constitución de un régimen de propiedad horizontal o comunidad. En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la LH, pudiendo, no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación (...) En Navalmoral de la Mata a uno de abril del año dos mil quince (firma ilegible) Fdo. María Purificación Pascual Rincón».

III

Contra dicha calificación, don T. G. M., en su condición de presidente de una comunidad de propietarios, en virtud del acta fundacional de la citada comunidad en la que se acordó su nombramiento, interpuso recurso mediante escrito, de fecha 12 de mayo de 2015, en el que, resumidamente, expone: «Que el día 15 de Abril del año en curso me ha sido notificada la calificación negativa del documento presentado en el Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata para la legalización del libro de Actas de la Comunidad de Propietarios "...", suspendiéndose la legalización. No hallándome conforme con dicha calificación interpongo al efecto recurso gubernativo frente a la negativa de dicho Registrador de la Propiedad de Navalmoral de la Mata al diligenciado del libro de actas de la Comunidad de Propietarios "...", en base a los siguientes: Antecedentes de hecho Primero.—Con fecha 11 de Marzo de 2015 se presentó en el Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata un Libro de Actas de la denominada Comunidad de Propietarios "...", para su diligenciado, de conformidad con lo establecido en el Artículo 415 del Reglamento Hipotecario. En ese momento para el diligenciado se aportaron los siguientes documentos: como Documento Uno Acta fundacional, de fecha 18 de Abril de 2014, como Documento Dos, Copia de las firmas y autorizaciones por propietarios o representantes debidamente autorizados para la aprobación de los Estatutos y del Acta fundacional, y como Documento número tres los Estatutos sociales de la citada comunidad. Segundo.—El Registrador de la Propiedad de Navalmoral de la Mata suspende el diligenciado del libro de Actas de la Comunidad de Propietarios "...", por resultar del Registro inscritas varias fincas rústicas de características muy similares a las que se describen en el documento presentado a nombre de personas distintas de los que se hace constar en la documentación que se acompaña y ostentando el carácter de finca rústica. Considerando el Registro de la propiedad, que no cabe apreciar el más mínimo indicio de la existencia de una comunidad o propiedad horizontal tumbada al no existir elemento común alguno, concluye que en base a lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, no cabe diligenciar un libro de actas de la Junta de Propietarios al quedar reservados los mismos a "las comunidades y subcomunidades de propietarios e inmuebles o conjuntos inmobiliarios". Tercero.—Esta parte manifiesta su disconformidad con la calificación negativa del Registrador, pues existen elementos comunes como pistas forestales mediante las cuales se tiene acceso a las parcelas que conforman la "...", además la citada Comunidad de Propietarios "...", viene funcionando como una Comunidad de Propietarios, constituida

mediante Acta Fundacional en la que se refleja el consentimiento unánime de todos los propietarios que la forman, cuenta con una Junta Rectora, constituida de un Presidente (...), un Secretario (...), un Tesorero (...) y dos vocales (...), y finalmente su administración y gobierno se rige por sus propios Estatutos, aprobados y autorizados por todos los propietarios. (...) Por lo tanto, de los documentos presentados resulta la existencia de una Comunidad de propietarios, cuya organización es análoga a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, y que puede que no haya tenido el adecuado reflejo registral, haciendo necesario que las actas, reflejos 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 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. Pero en un caso como el presente, en el que la titularidad registral no refleja la comunidad, no cabría extender la nota marginal al folio abierto a la finca en cuestión, debiendo entonces haber consignado el Registrador los datos en el libro fichero previsto al efecto, haciéndolo constar así el Registrador en la nota de despacho al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación. En este sentido la Dirección General de Registros y del Notariado en su Resolución de 22 de mayo de 2008, ha señalado que 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, encomendando 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. Y en base a tal mandado, 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 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. A tal efecto, esta parte entiende que la mencionada calificación del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata es improcedente (...) Fundamentos de Derecho I.—La cuestión que se plantea en el presente recurso es la negativa por parte del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata al diligenciado del Libro de Actas de la denominada Comunidad de Propietarios "...". Basándonos en los documentos presentados, la calificación negativa del Registrador al diligenciado no debe ser confirmada, pues se observa un régimen de cotitularidad, y por tanto la existencia fáctica de una comunidad de propietarios, aunque no figura inscrita la comunidad, pero consta su constitución en forma (orden del día, asistentes y representados, cuotas de participación). En este sentido la Dirección General de Registros y del Notariado se pronuncia indicando que "el Artículo 415 del Reglamento Hipotecario permite diligenciar libros de actas para Comunidades de propietarios no inscritas por cualquier razón, llevando entonces la indicación al libro fichero prevenido al efecto," (Resolución de 22 de mayo de 2003). En la Resolución de 22 de mayo de 2008 la Dirección General de Registros y del Notariado señala que el Artículo 415 del Reglamento Hipotecario detalla 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. En consecuencia la diligencia de un libro de actas para una comunidad de propietarios, como la del presente

caso que ni está inscrita, ni tampoco prevista registralmente su existencia, es posible, porque la nota marginal se sustituirá por la constancia de los datos en el libro auxiliar abierto al efecto (...)». Finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación.

IV

La registradora emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

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 y 8 de agosto de 2014.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de legalizar un libro de actas de una comunidad de propietarios de fincas rústicas que es suspendida por la registradora por resultar del Registro inscritas varias fincas rústicas de características muy similares a las que se describen en el documento a nombre de personas distintas de las que se hacen constar en la documentación que se acompañó y por el carácter rústico de las fincas componentes de la comunidad.

2. El escrito de recurso se centra en la existencia de una comunidad y la innecesidad de que esta, la comunidad, este inscrita. No hace referencia al contenido de la nota de calificación relativa a la formación de la comunidad por personas distintas a las que constan como titulares de las fincas según el registro, si bien es cierto que la nota de calificación en este punto es imprecisa pues no afirma claramente que haya identidad de fincas en cuyo caso estaríamos ante un problema de tracto que sería calificable, sino que se limita a apreciar que tienen características muy similares.

Centrándonos pues en la posibilidad de la legalización del libro de actas tratándose de fincas rústicas, es cierto que este Centro Directivo (ver Resoluciones citadas en los «Vistos») ha mantenido que 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 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. Bien es cierto como dice el recurrente que esta Dirección General ha considerado que debe atenderse a la diversidad de 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, lo que 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.

Pero esta interpretación favorable a facilitar la toma de razón de los acuerdos de determinadas comunidades no puede llegar al extremo de admitir la legalización de cualquier tipo de comunidad ordinaria, aun cuando se dote de estatutos o normas, si no cumple las condiciones para la aplicabilidad de la normativa antes reseñada. A este respecto 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.

Estos requisitos no se dan en este supuesto de hecho en que las fincas son rústicas y lógicamente no existen edificaciones ni un uso principal de vivienda, por mucho que el recurrente se refiera en su escrito a parcelas, ni pueden considerarse elementos comunes las pistas forestales que le sirven de acceso puesto que para gozar de tal carácter habría que determinarse en primer lugar el carácter privado o público de dichas pistas. La legalización en este caso supondría dotar a la comunidad de una presunción de semejanza con una comunidad en propiedad horizontal que no se corresponde con la naturaleza rústica de las fincas ni con la finalidad de la propia comunidad que según su acta fundacional tiene por objeto el aprovechamiento forestal de la finca tras su repoblación así como el aprovechamiento de caza y pastos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 15 de julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.