

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7178 *Resolución de 18 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la certificación expedida por el registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por considerar inexacta una certificación expedida en relación con la existencia de determinadas comunidades de propietarios.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. P., por considerar inexacta una certificación expedida por el Registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, en relación con la existencia de determinadas comunidades de propietarios.

Hechos

I

En virtud de oficio del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcobendas, de fecha 18 de mayo de 2022, por el que interesaba documentación relativa a la constitución de comunidades de propietarios relativas a la finca registral número 15.605 de San Sebastián de los Reyes, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, Registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, expidió, el día 2 de febrero de 2023, certificación comprensiva, resumidamente, de los siguientes extremos:

«Primero. Que la Comunidad de Propietarios (...) figura constituida formalmente como una única comunidad de propietarios que comprende la totalidad de las edificaciones existentes sobre la citada finca registral, en (...), y Garajes Fase I y II, conforme a los estatutos inscritos sobre la referida finca matriz 15.605.

Segundo. Que la descripción de la finca es la siguiente: «Urbana: Manzana tres del polígono tres, del Plan Parcial de Ordenación de esta villa, tiene una superficie de diez mil cinco metros cuadrados, y linda: (...) Sobre parte de la misma y en su extremo Sur-Este se está construyendo unas edificaciones llamadas fase primera, con la siguiente descripción: fase primera. Consta de cuatro bloques, con sus respectivos portales números (...) Bajo rasante se construyen dos plantas destinadas a garaje, comunes a los cuatro bloques, denominadas sótano segundo y sótano primero (...) Sobre parte de la parcela no edificada, se está construyendo unas edificaciones, que es lo que constituye la segunda fase del proyecto, ya prevista, y que se compone de: bloque (...) Los cinco bloques que constituyen esta segunda fase, ocupa una superficie (...).

Tercero. Que la literalidad de la inscripción 8.^a de obra nueva y división horizontal, 9.^a de rectificación, obra nueva y división horizontal y 11.^a de rectificación, así como sus notas marginales, de la finca descrita es la que se transcribe a continuación, con las salvedades que resultan de la Ley de Protección de Datos, y de Protección del Honor y de la Intimidad Personal [se inserta la inscripción registral 8.^a y 9.^a junto con sus notas marginales].

Cuarto. Se acompaña a esta certificación resolución de 1 de junio de 2.022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de cuyos fundamentos de derecho resulta que las subcomunidades de facto (sin título constitutivo) actúan como tales sin revestimiento jurídico alguno, no gozando de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral, así como que los libros de dichas comunidades podrán ser legalizados, pero sin beneficiarse del sistema registral.»

Asimismo, se expidieron dos certificaciones privadas, ambas de 15 de febrero de 2022, en las que se hacía constar que, sin consentimiento ni autorización de Registrador se hicieron, constar en una nota informativa precedente la siguiente frase: ««Esta finca pertenece a la Comunidad de Propietarios de (...), con Número de CIF (...)\», las cuales se tendrán por no puestas, toda vez que tal circunstancia no resulta de los libros del Registro de mi cargo». Y se hacía constar que resultaba del Registro que la comunidad de propietarios citada no figuraba como tal constituida en el Registro de la Propiedad, y que la finca de referencia formaba parte del conjunto inmobiliario.

II

Don J. M. M. P. interpuso recurso el día 18 de diciembre de 2023 por considerar inexacta la certificación expedida en relación con la existencia de determinadas comunidades de propietarios, conforme a las siguientes manifestaciones:

«Primero:

La certificación con C.S.V. (...) contesta al oficio del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcobendas, de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós, dicho oficio se encuentra al final del certificado con el número de entrada 745/2023 del registro, el texto del oficio es el siguiente:

Por el presente y en virtud de lo ordenado en Diligencia de ordenación de fecha 18 de mayo de 2022, se le remite el presente a fin de que a la mayor brevedad posible remita a este Juzgado la totalidad de la documentación relativa a la constitución de las Comunidades de Propietarios existentes sobre la finca registral n o 15.605, y aporte al Juzgado copia de las 11 Actas de Junta Constituyentes, copia de las 11 Instancias presentadas por las Comunidades de Propietarios en el Registro, Libros de actas, etc., que conforman el Complejo Urbanístico (...) de San Sebastián de los Reyes (...), con el asiento 1953 de fecha 17 de septiembre de 1993 y de la Mancomunidad del año 1996, y expida certificación indicando, en su caso, si se trata de Comunidades de Propietarios independientes.

Segundo:

La certificación expresa literalmente «figura constituida formalmente» como una única comunidad de propietarios suprimiendo la palabra General que figura en los estatutos que menciona introduciendo un grave error material. El contenido de la parte de los estatutos mencionada se reproduce a continuación y puede contrastarse en la página 11 de la propia certificación.

La declaración de que ambas fases estén integradas en una sola Comunidad no justifica de forma alguna si dicha comunidad está constituida formalmente dado que no se aporta acta de constitución formal de la misma, fecha de constitución, diligenciado del preceptivo libro de actas ni fecha de validez definitiva del imprescindible NIF que permite el tráfico jurídico de un ente que carece de personalidad jurídica.

Tercero:

La mencionada certificación vulnera el contenido del art. 233 de la L.H.
El certificado no aporta lo solicitado:

"La totalidad de la documentación relativa a la constitución de las Comunidades de Propietarios existentes sobre la finca registral n.º 15.605, y aporte al Juzgado copia de las 11 Actas de Junta Constituyentes, copia de las 11 Instancias presentadas por las Comunidades de Propietarios en el Registro, Libros de actas, etc., que conforman el Complejo Urbanístico (...) de San Sebastián de los Reyes (...), con el asiento 1953 de fecha 17 de septiembre de 1993 y de la Mancomunidad del año 1996, y expida

certificación indicando, en su caso, si se trata de Comunidades de Propietarios independientes."

En su lugar se aportan todo tipo de anotaciones que nada tienen que ver con lo solicitado en el Oficio.

Cuarto:

La certificación con C.S.V. (...) indica:

"Esta finca registral pertenece a la Comunidad de Propietarios sita en (...) de la Segunda Fase, en San Sebastián de los Reyes" las cuales se tendrán por no puestas toda vez que tal circunstancia no resulta de los libros del Registro de mi cargo.

En contra de esta afirmación se aporta nota simple de la solicitud 9109 de fecha 27 de diciembre de 2021 (...) en la que figura la referencia catastral correspondiente a la finca registral 25278, se aporta certificación catastral (...), la coordinación catastral está reflejada en el artículo 198 1.º de la LH como medio utilizado para asegurar la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, la inclusión en su momento del detalle de la pertenencia a determinada comunidad debió obedecer a la verificación por parte del funcionario que extendió la nota simple de la certeza de lo solicitado. A mayor abundamiento, la nota simple (...) y otras innumerables que este registro ha emitido prueba que finca 25278 es un indiviso por tanto aplica el C.C. art. 392 a 398, dado el profundo conocimiento que manifiesta el Registrador sobre el contenido de los libros a su cargo el presentante de este escrito no puede por menos que preguntarse como se ha podido emitir la certificación mencionada en la primera alegación en cuanto a la existencia de una única comunidad.

La coordinación catastral de la finca 25278 en la que radica el meritado indiviso se realizó mediante instancia privada (...) y obtuvo la calificación detallada (...).

La instancia de solicitud especifica la finca registral 25274 con CIF (...) y la finca registral 25278 con CIF (...), los CIFs con letra H están reservados a las comunidades de propietarios como indica la AEAT, Como elemento de verificación de parte de lo mencionado en esta alegación (...) solicitud de certificación 2027/2022 y última página donde figura la nota al margen mencionada en el documento de calificación.

Quinto:

La certificación con C.S.V. (...) indica:

"Esta finca pertenece a la Comunidad de Propietarios de (...), con Número de CIF (...)", las cuales se tendrán por no puestas, toda vez que tal circunstancia no resulta de los libros del Registro de mi cargo.

La vivienda referida pertenece al bloque (...) en la actualidad (...) Bloque de las edificaciones de la segunda fase del complejo inmobiliario y posee salida independiente a la calzada sin comunicarse con ningún otro edificio, se formó el 17 de septiembre de 1993 la comunidad de propietarios (...) como bien consta y certifica el Registrador en la certificación al inicio de la página 14 del certificado objeto de la primera alegación, se menciona que se forman once comunidades de propietarios.

En virtud de lo expuesto

Solicito a esta Dirección al que tengo a bien dirigirme, que tenga por hechas las manifestaciones expuestas y aporte los medios necesarios para que se subsane el contenido de las certificaciones motivo de este escrito.»

III

El Registrador de la Propiedad emitió informe y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 17, 18, 40, 211 y 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 314 y siguientes, 332 y 335 a 352 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de mayo de 1999, 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 8 de abril de 2013, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de julio de 2016, 6 de junio y 20 de julio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 17 de mayo, 4 y 12 de junio y 21 de noviembre de 2018 y 24 de mayo y 27 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 y 28 de febrero y 16 de septiembre de 2020, 3 de febrero de 2021 y 14 de julio y 21 de diciembre de 2022.

1. En el expediente que da lugar a la presente el escrito de recurso, el recurrente señala su disconformidad con el contenido de determinadas certificaciones.

Respecto de la primera de ellas, extendida en virtud de oficio del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcobendas, por el que interesa documentación relativa a la constitución de comunidades de propietarios en la finca registral número 15.605 de San Sebastián de los Reyes, alega el recurrente que resulta del historial registral de la finca sobre la que se certifica que la misma se compone de una comunidad general y once comunidades de propietarios que conforman un complejo urbanístico, correspondientes a los nueve bloques construidos en dos fases I y II y los denominados espacios de garaje I y II, como así resulta de una nota marginal en la que consta que se han diligenciado los libros de actas de las citadas comunidades.

Sin embargo, el Registrador certifica que solo consta constituida e inscrita una única comunidad correspondiente a la totalidad de las edificaciones y que las subcomunidades de facto (sin título constitutivo) actúan como tales sin revestimiento jurídico alguno, no gozando de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral, así como que los libros de dichas comunidades podrán ser legalizados, pero sin beneficiarse del sistema registral.

2. 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 hace 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.

Examinado el historial registral, no consta inscrita la constitución de las subcomunidades a que hace referencia el recurrente, ni puede sostenerse que el hecho de tener un código de identificación fiscal o tener atribuidos los elementos que la componen referencia catastral, modifiquen o condicionen la configuración registral de la propiedad horizontal inscrita, y si bien se han diligenciado los libros de actas, tal diligencia no supone la legalización de la subcomunidad de propietarios, que no puede beneficiarse del sistema registral, pues como estableció la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la Resolución de 27 de junio de 2019: «Por tanto, como criterio general, 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.

Ahora bien, el título constitutivo de propiedad horizontal no puede perjudicar a terceros si no está inscrito en el Registro de la Propiedad (artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). Por eso, de no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, sin que prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate».

En este supuesto la diligencia se practicó en el libro de inscripciones, pero este hecho no supone que la subcomunidad deba entenderse formalizada e inscrita ni pueden derivarse otros efectos de la diligencia que no sean los de mera constancia en el Registro de la Propiedad de la existencia de subcomunidades de facto que, como se ha dicho no gozarán de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral, sin perjuicio de la posibilidad de su formalización e inscripción posterior.

3. La certificación registral debe ser fiel y exacto reflejo del contenido del registro, pero si una vez se ha expedido no recoge correctamente lo que el Registro publica, podrá solicitarse una nueva certificación ajustada al contenido registral. En el presente caso, el Registrador estima que la primera certificación es fiel reproducción de los asientos registrales, y así resulta del historial registral por lo que nada hay que pueda objetarse en lo que a la misma atañe.

Por otra parte, cabe recordar que el recurso se limita a revisar las calificaciones del Registrador por las que se suspende o deniega la inscripción solicitada (cfr. artículo 66 de la Ley Hipotecaria y que los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que su modificación solo puede hacerse mediante el consentimiento del titular registral fehacientemente acreditado (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria) o mediante resolución judicial recaída en juicio declarativo seguido contra él (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 82 y 214 de la Ley Hipotecaria, en consecuencia no cabe modificar el contenido de una certificación mientras no se produzca, en su caso, la previa modificación del contenido de los asientos.

En este supuesto, la certificación que se cuestiona consta aportada a un procedimiento judicial, por lo que será en esa sede donde deberían hacerse las alegaciones oportunas.

4. Respecto a las otras dos certificaciones, lo que recogen es precisamente la aclaración o rectificación de unas notas informativas previas que contenían la siguiente frase «Esta finca pertenece a la Comunidad de Propietarios de (...), con Número de CIF (...)\», toda vez que conforme certifica el Registrador tal circunstancia no resulta de los libros del Registro de su cargo, reiterándose en la existencia de una sola comunidad con título constitutivo formalizado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 18 de marzo de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.