

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5507** *Resolución de 14 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Irún a legalizar un libro de actas.*

En el recurso interpuesto por don M. V. M., en nombre y representación de «Administraciones Ormaola, S.L.», que actúa como secretaria de los comuneros de un portal de una calle de Irún, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Irún, don Alberto Montes O'Connor, a legalizar un libro de actas del mismo.

#### Hechos

##### I

El día 24 de noviembre de 2014 fue presentada, en el Registro de la Propiedad de Irún, la solicitud de legalización de libro de actas para una subcomunidad de un portal de una calle de Irún, finca 48.157 de dicho Registro, junto con un libro de hojas móviles.

##### II

El día 3 de diciembre de 2014 el registrador emitió su nota de calificación, que fue notificada al presentante el día 10 de diciembre de 2014, del siguiente tenor: «Antecedentes de hecho: 1. A las 10 horas del día 24 de noviembre de 2014 ha sido presentada la solicitud de legalización de libro de actas para la subcomunidad del portal número (...) de Irún, finca 48.157, inscrita al folio 36 del libro 981 de Irún, en unión de un libro de hojas móviles. 2. Al margen de la inscripción 3.<sup>a</sup> de la indicada finca registral consta nota expresiva de la legalización de un libro de actas para la subcomunidad del portal número (...) de Irún de fecha 25 de septiembre de 2003. 3. Según resulta de datos de funcionamiento interno de este Registro de la Propiedad, el viernes 30 de enero de 2004, por un administrador de fincas del inmueble, fue formulada consulta a quien suscribe sobre los siguientes extremos: "En el Registro de la Propiedad consta inscrita la finca en régimen de propiedad horizontal. No aparece constituida otra comunidad sujeta a la Ley de Propiedad horizontal que la comunidad general del edificio. Hay normas especiales sobre reparto de gastos, pero sin embargo no se constituyen subcomunidades formadas por determinados elementos privativos. Los garajes están configurados jurídicamente como dos elementos independientes, vendidos por participaciones indivisas a distintas personas, confiriendo cada participación indivisa el derecho de uso exclusivo y excluyente de una plaza de garaje concreta. En las normas de condominio se prevén normas para la copropiedad ordinaria (sujeta al artículo 392 y siguientes del Código Civil, como expresamente reconoce el título de propiedad horizontal inscrito), existente en cada uno de los locales de garaje. Se han legalizado libros de actas para la comunidad general, para los portales y para los garajes. Se plantea discusión sobre la validez de tales libros de actas, y sobre el reparto de los gastos de los garajes. A lo planteado se formuló contestación no formal en los términos que, resumidos, siguen: Primera cuestión: validez de los libros de actas legalizados.–La procedencia y validez del libro de actas legalizado para la comunidad general no ofrece reserva alguna. En cambio se estima que no se hubiera debido legalizar libro alguno para los portales. No hay tales subcomunidades, ni elementos comunes propios de las mismas, ni consiguientemente deben tener órganos de gobierno, ni tomar acuerdos. Siendo así, no procede legalizar libro alguno para su formalización. Los que han sido debidamente legalizados deben ser inutilizados. Los acuerdos reflejados en los mismos pueden ser declarados nulos por la autoridad judicial,

con los perjuicios consiguientes. En los garajes hay comunidad de propietarios, aunque no sujeta a la Ley de Propiedad Horizontal; sino a los preceptos de la comunidad ordinaria regulada en los artículos 392 y siguientes del Código Civil. Cabe la legalización de un libro para tales copropiedades, con la advertencia oportuna sobre su particular régimen, y en base al amplio criterio que sobre legalización de libros mantiene la Dirección General de los Registros y del Notariado. Segunda cuestión: gastos de los garajes.—No constan inscritas normas especiales sobre gastos relativas a los garajes. Por tanto, las que no sean en particular a cada uno de los dos locales que forman una planta de sótano, habrán de ser consideradas como gastos de la comunidad general y repartidas entre todos los departamentos en proporción a sus cuotas en gastos. Los que sean imputables a uno de los dos locales en concreto habrán de ser repartidas entre los copropietarios en proporción a su participación. En congruencia con la posición mantenida ante la cuestión planteada, se solicitó a los presentantes de los libros de actas que habían sido legalizados para los portales (...) de Irún, que devolvieran tales libros para proceder a su inutilización. Fueron devueltos e inutilizados los libros de actas previamente legalizados para los portales (...). No fueron inutilizados los legalizados para los portales (...) de la calle (...) puesto que la presentante no los aportó tras haber sido requerida para ello. 4. La devolución e inutilización de libros no se reflejó en los libros de inscripciones. 5. De la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca 48.157 de obra nueva y división horizontal resulta: a) Que en la finca fueron construidos el bloque I —compuesto por los portales señalados con los números (...) de la calle (...)— y el bloque II —compuesto por los portales señalados con los números (...) de la calle (...)—. b) Que se describen y numeran correlativamente todos los elementos susceptibles de propiedad separada de cada uno de los bloques. c) Que en el artículo 3 de los estatutos se definen como elementos comunes de la comunidad de propietarios que se establece y regula "el vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, rellanos y vías de tránsito interior del inmueble, canalizaciones, obra gruesa constitutiva de la estructura del edificio, conducciones y acometidas generales de agua, gas, electricidad y telefonía, fachadas interiores y exteriores, los portales y escaleras de acceso a las plantas de viviendas; las antenas de televisión y de frecuencia modulada; los ascensores con su maquinaria, las terrazas sobre parte de las cubiertas de las plantas de sótano 1.<sup>a</sup> y tercera, aun cuando su uso se atribuye de uso exclusivo a las viviendas de las plantas semisótano, baja, y cuarta o de ático; y, en general, todo cuanto sirve en el inmueble para uso de todos los propietarios. d) Que en el artículo 4 de los mismos estatutos, tras determinar que la cuota asignada a cada elemento privativo servirá para determinar su participación en los elementos, pertenencias y servicios comunes y, en las cargas y beneficios por razón de la comunidad, establece determinadas normas especiales sobre imputación de determinados gastos concernientes a ascensores, portales y escaleras, cubiertas y tejados; fachadas exteriores; garajes; antenas colectivas de televisión; terrazas; escaleras y rampas. Tales hechos han de ser tomados en consideración con los siguientes Fundamentos jurídicos. Primero. Dado que el libro, cuya legalización se insta, tiene por objeto reflejar las actas de juntas de una subcomunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, no procederá su legalización si del mismo Registro resulta que no existe la subcomunidad para la que el libro se solicita, no solo porque el libro diligenciado no tendría una finalidad adecuada al fin legalmente previsto sino porque, además, el Registro de la Propiedad daría cobertura o apariencia a una situación jurídica inexistente en contra de su principal misión que es la de proporcionar certeza y seguridad jurídica. Segundo. A este respecto hay que atender en primer lugar al precepto citado por el solicitante en su instancia, conforme al cual resulta de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal: d) A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. De este precepto resulta claro: Que para determinar si hay o no hay subcomunidad hay que estar a lo establecido en el título constitutivo. Que resultará la existencia de subcomunidad cuando varios propietarios dispongan, en exclusiva, de elementos o servicios comunes. La norma

alegada no representa novedad respecto de la doctrina sentada anteriormente por el Tribunal Supremo y la Dirección General de los Registros y del Notariado. En este sentido apuntan: Sentencia del Tribunal Supremo núm. 681/1999, de 21 julio, RJ\1999\5961: "El motivo tiene que ser desestimado. Al constituirse el total edificio, subdividido en los portales núms.... y..., en régimen de propiedad por pisos o locales, se estructuró como una sola comunidad ["Comunidad de los propietarios de las casas núms.... y... de la calle (...)] hasta tal punto que no se describieron por separado las unidades que componían cada portal, sino que al conjunto se le dio una numeración consecutiva y única, pues los pisos de ambos portales componían una sola comunidad. Y en el registro de la Propiedad se reflejó la constitución de la comunidad horizontal como única para los dos portales. .... Afirman que se ha faltado a la buena fe y que la parte actora va contra sus propios actos, puesto que durante 27 años aceptó que cada portal sufragase por separado sus propios gastos y ahora, por razones crematísticas y por lo voluminoso del gasto, pretende unificar las expensas comunitarias. Pero lo cierto es que tanto en el título constitutivo de la finca en régimen de PH, como en los estatutos, como en la inscripción registral, figura el total edificio (compuesto por los portales núms. 50 y 52) como una sola comunidad. Y que para modificar el título constitutivo o los estatutos es preciso convocar expresamente, (ninguna virtualidad modificativa tienen los pretendidos acuerdos tácitos) una Junta de propietarios en la que deberá tomarse la decisión por unanimidad.... Por ello, debe rechazarse también este motivo". Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 1991 "Si se tiene en cuenta que, de conformidad con el art. 392 CC. solo puede reconocerse la existencia de comunidad jurídica cuando varios sujetos participan titularidad de una causa o derecho común, integrándose dicha comunidad por todos sus cotitulares, habrá que entender que en entre los propietarias, de parte de un edificio, dividido horizontalmente, sólo, podrá, reconocerse la existencia de una verdadera comunidad, jurídica distintas de. la constituida por todos los propietarios del edificio en su conjunto dicha parte, objetivada jurídicamente como una propiedades separadas en que se ha dividido previamente el edificio en su conjunto, se hallare, a su vez dividida en régimen de propiedad horizontal". Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1994 "Solo podrá reconocerse la existencia de una verdadera comunidad jurídica distinta de la constituida por todos los propietarios del edificio en su conjunto, cuando dicha parte, objetivada jurídicamente como una de las propiedades separadas en que se ha dividido previamente el edificio en su conjunto, se hallare, a su vez, dividida en régimen de propiedad, horizontal, debiendo en todo caso ¿resultar de los estatutos, de modo indubitado, que determinados asuntos habrán de ser decididos por una junta que es especial por estar constituida solo por esos propietarios". En el mismo sentido se pronuncian las STS 16 febrero 1971; y STS de 22 octubre 2007. De las sentencias y resoluciones citadas resulta que para determinar si hay subcomunidad se hace preciso atender a lo establecido en el título constitutivo que formalmente ha de otorgarle carta de naturaleza, criterio acorde con lo establecido en el artículo 2 apartado d) de la LPH, que atiende al título constitutivo –y en ningún caso a la situación fáctica– para discernir si la subcomunidad existe o no. Tercero Por tanto hay que atender al título constitutivo inscrito, prescindiendo de cualquier otra consideración de hecho, y en éste únicamente se establece una comunidad de propietarios, general pata todo el edificio, lo cual viene evidenciado por los siguientes datos: - Todos los elementos privativos se enumeran y describen correlativamente por más que se siga el orden debido a su situación en bloques y portales, dentro de cada bloque. A cada elemento privativo se asigna únicamente una cuota en una comunidad general. No se definen elementos comunes a determinados elementos privativos, sino únicamente los que son de toda la copropiedad, entre los que se incluye, como lista abierta "en general, todo cuanto sirve en el inmueble para uso de todos los propietarios". Lo anterior obliga a responder negativamente a la cuestión, que plantea la solicitud, relativa a la posibilidad de que el artículo 4 de los estatutos sobre imputación de gastos determine la existencia de una subcomunidad en cada uno de los portales, al hacer partícipes de los gastos de portal escalera y ascensor únicamente a los propietarios de las viviendas correspondientes, por

iguales partes. Pero se estima que a las anteriores hay que añadir las siguientes razones:

1. Porque las normas especiales sobre imputación de gastos forman parte del contenido normal y habitual del título constitutivo, como prevé el artículo 5 párrafo 3.º de la LPH, con independencia de que se establezcan o no se establezcan subcomunidades dentro de la comunidad general. De hecho es cláusula habitual de los estatutos, la de excluir a determinados departamentos de determinados gastos o la de individualizarlos según un criterio diferente al determinado por el coeficiente de participación en los elementos comunes, aunque no exista más que una comunidad general para todo el edificio. Así, el hecho de que determinados departamentos sean los únicos que deban pagar determinados gastos no implica que constituyan una subcomunidad, ni tan siquiera que tengan derecho a decidir sobre aquello que solo ellos costean. Únicamente significa que están obligados a pagar los gastos correspondientes según el criterio de imputación estatutariamente establecido, el cual, en caso de duda relativa a su aplicabilidad, ha de ser objeto de interpretación restrictiva frente al criterio general establecido en la LPH de imputación a todos los departamentos según coeficientes, según reiterada jurisprudencia.
2. Porque los portales, escaleras, ascensores a que se refiere el indicado artículo 4 de los estatutos, referente a imputación de gastos, vienen definidos como elementos comunes de toda la comunidad por el artículo 3 anterior, que es el que propiamente se ocupa de determina cuales son los servicios y elementos comunes. Por tanto, entendiendo que no existe la subcomunidad de la Calle (...) de Irún, se deniega la legalización del libro de actas solicitada. Contra la presente calificación registral (...) Irún, a tres de diciembre de dos mil catorce. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

Contra la anterior calificación, don M. V. M., ejerciendo la representación antes indicada, interpuso recurso que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Irún el día 19 de enero de 2015, en los términos que siguen: «(...) Digo: Que tras ser designada en el cargo de administrador-secretario de los copropietarios del portal o casa referida, inicié su labor estableciendo contacto con la administradora-secretaria saliente, requiriendo entre otros detalles, la entrega del libro de actas diligenciado en el Registro de la Propiedad número 7 de San Sebastián, según consta en nota marginal de escritura de obra nueva, división horizontal y estatutos de la finca 48.157, por don Alberto Montes O'Connor como Registrador de la Propiedad titular del mismo. La administradora saliente, manifiesta no poseer el requerido libro de actas, al parecer por haber sido solicitado para su retirada por el propio señor Registrador. Ante la situación y constando en Nota Marginal de la escritura de obra nueva, división horizontal y estatutos de la comunidad de propietarios referida, la apertura del libro de actas en cuestión en fecha 25 de septiembre de 2003, cabe considerar que en los once años transcurridos, se han podido producir múltiples situaciones, por lo que me dirijo al señor Registrador, para requerir la apertura del segundo libro de actas de (...) de Irún por extravío del primero, según artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Tras ello, recibo contestación del señor Registrador, quien corrobora la versión de la administradora saliente, en el sentido de que habían sido requeridos los representantes de los diferentes portales del edificio para que devolvieran los libros en su momento diligenciados para proceder a su inutilización, no reflejando en el libro de inscripción tal circunstancia. Para verificación de ello, se solicita al Registro n.º 7 de San Sebastián la expedición de nueva certificación de escritura de obra nueva, división horizontal y estatutos de la comunidad de propietarios de referencia, y a diferencia de la requerida tiempo atrás, aparecen las notas marginales de la misma relativas a apertura de libros de actas de subcomunidades, tachadas con una línea diagonal sin más anotación que una manuscrita al lado derecho de cada una de ellas que indica la palabra "oficina". Tras todo ello, se requirió nuevamente la apertura del segundo libro de actas de la subcomunidad de (...) de Irún, añadiendo los principios jurídicos que a nuestro entender posibilitan tal situación, tal y como ya se produjo en 2003. Tal requerimiento, recibe calificación negativa del señor Registrador en fecha 10 de diciembre de 2014. Así, por

medio del presente y con base en el artículo 19 bis, 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpongo en tiempo y forma recurso ante la Dirección General de Registros y Notariado, con base a los siguientes Motivos: Primero.—A entender de esta parte, la negativa del señor Registrador y su argumentación, no interpreta correctamente el artículo 24) de la Ley de Propiedad Horizontal y el artículo 4.º a), de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de (...) de Irun-Gipuzkoa. Ambos preceptos se refieren a la independencia funcional o económica de diferentes unidades, cada uno desde su posición; en todo caso, al concepto de independencia resulta inherente un derecho exclusivo de toma de decisiones, en definitiva de adopción de acuerdos, lo que requiere para su culminación, poder plasmar los mismos en la forma legalmente reconocida, aportando la seguridad y el protocolo necesario. Debemos recurrir por tanto al artículo 19.1 de la Ley de Propiedad Horizontal: "Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga". Debe anotarse, a diferencia de la apreciación del señor Registrador, que es precisamente en los Estatutos donde se establece la independencia funcional o económica de cada una de las casas o portales y ¿qué mayor independencia económica, por no añadir la funcional, que ser responsable único y directo de una enumeración concreta de bienes y servicios? Esta parte considera que la negativa del señor Registrador a diligenciar libro de actas al portal referido, impide de plasmación de acuerdos a sus propietarios y a ellos reservados estatutariamente y por lo tanto la independencia funcional y económica reflejada en la Ley. Y todo ello, con arreglo a las siguientes Alegaciones: Primera.—Como consta en nota marginal del libro de inscripciones en su folio 37 reverso, el 25 de septiembre de 2003, el Registro n.º 7 de San Sebastián diligenció el libro de actas definido como "primer libro de actas para la subcomunidad del portal número (...)". (...). En el histórico de documentación comunitaria de (...), concretamente en sus registros contables, constan en los asientos de fechas 03/11/2003 y 05/03/2004 los movimientos y cargos relativos a los honorarios del Registro n.º 7 de San Sebastián por diligencia de libro de actas. (...). Tras la solicitud de apertura de libro segundo por extravío del primero, a lo que el señor Registrador se opone en base a los argumentos que da en su escrito de notificación de calificación negativa (...), se solicita al Registro n.º 7 de San Sebastián la expedición de nueva certificación de escritura de obra nueva, división horizontal y estatutos de la comunidad de referencia, y en esta ocasión dicha nota marginal aparece tachada con una línea diagonal y con la palabra "oficina" escrita a mano a su lado (...). Segunda.—De la lectura de la Inscripción 3.ª [folios 36 y siguientes (...)], relativa a la propiedad horizontal, normas de comunidad y servidumbre, la finca queda funcionalmente dividida como sigue: Finca urbana. Define al conjunto de portales y garajes-bloque o edificación. Define a cada uno de los dos bloques que conforman la Finca urbana, por un lado la edificación que aglutina a los portales (...), llamado bloque I y por otro la edificación que integra a los portales (...), denominada bloque II. Casa o portal. Define a cada uno de los portales que integran cada bloque. Llevadas estas definiciones al plano de la Propiedad Horizontal, podría conceptuarse: Finca urbana. Comunidad general de propietarios o supracomunidad. Bloque o edificación o edificio-Comunidad de Propietarios. Casa o portal - Subcomunidad de propietarios. Llegados a las normas estatutarias de la escritura, en su folio 70 reverso y siguientes, quedan establecidas las correspondencias funcionales y económicas de cada uno de los niveles precedentemente descritos, para concretamente en el artículo 4.º.a) del folio 71 establecer: "Los gastos correspondientes a ascensores, su conservación, reparación y sustitución, energía eléctrica de dichos ascensores, portales y escaleras, limpieza de los portales y escaleras, así como portero automático y mantenimiento y luz de la planta bajo cubierta, serán sufragados por los titulares de las viviendas, por casas independientes, y por iguales partes entre el número de viviendas. Los gastos que se originen por el arreglo, reparación y sustitución en su caso, de las cubiertas o tejados de los edificios y de las fachadas exteriores, serán sufragados por los titulares de los elementos independientes de cada edificio, por edificios separados, en proporción a la cuota que se ha hecho constar al final de la descripción de dichos elementos". Para dotar de correcta lectura a las normas

Estatutarias en aras a definir jurídicamente cada una de las unidades funcionales o económicas de la finca urbana, debe recurrirse al artículo 2.d) de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, que establece: "Esta Ley será de aplicación: (...) A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica". A nuestro modo de ver no puede ser más procedente definir a cada portal de de la Finca Urbana en cuestión con subcomunidad, motivo por el cual resulta imperativo la apertura de su correspondiente libro de actas en el que poder reflejar los acuerdos propios consecuencia de ostentar independencia económica y funcional de elementos tan vitales como el ascensor entre otros, dado que en caso de interpretar de otra forma el contenido de los Estatutos y de la Ley, se posibilitarían supuestos tales como la no adopción de un acuerdo de aumento de frecuencia de limpieza de elementos de portal y escalera de determinado portal por una mayoría de propietarios pertenecientes a otros portales, vaciando así de contenido el espíritu que envuelve a los Estatutos, como refleja de forma expresa la Ley de Propiedad Horizontal al demarcar el concepto de "determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica". En este sentido remarcar que el artículo 4.º.a) de los Estatutos viene precedido del párrafo siguiente, ahondando a nuestro modo de ver en que trasciende de un mero instrumento para el reparto de gastos: "Conforme dispone el artículo 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con lo preceptuado en el artículo 396 del Código Civil, cada propietario de elemento independiente, de la finca que queda regulada por los presentes Estatutos de Propiedad Horizontal, participa en el total del valor del inmueble con la cuota que al final de la descripción de cada elemento independiente se ha hecho constar. Dichas cuotas servirán de módulo para determinar la participación en los elementos, pertenencias y servicios comunes por un lado y en las cargas y beneficios por razón de la comunidad, por otro, con las siguientes salvedades". Entendemos que cuando se concluye con la palabra "salvedades", no se añade limitación alguna al término, por lo que la interpretación literal debe dar como resultado: Dichas cuotas, a expensas de las salvedades que se expresan a continuación, servirán de módulo para determinar la participación en los elementos, pertenencias y servicios comunes. Por lo tanto el artículo 4.º.a) no solo expresa, como postula el señor Registrador que "el hecho de que determinados departamentos sean los únicos que deban pagar determinados gastos, no implica que constituyan una subcomunidad", sino que su espíritu busca una verdadera independencia funcional o económica de determinados elementos o servicios, lo que en atención a la vigente Ley de la Propiedad Horizontal es circunstancia constituyente de una subcomunidad. Reza el preámbulo de la Ley: "(...) La Ley que recoge el material preparado con ponderación y cuidado por la Comisión de Códigos, dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto. (...). En cuanto al apunte del señor Registrador, precediendo su enumeración de sentencias del Tribunal Supremo y Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado, "La norma alegada (artículo 2.d) no representa novedad respecto de la doctrina sentada anteriormente por el Tribunal Supremo y la Dirección General de Registros y Notariado. En este sentido apuntan":, debemos indicar que la norma alegada (artículo 2.d de la Ley de Propiedad Horizontal), constituye una auténtica novedad introducida en la redacción de la reforma de 30 de junio de 2013 de la citada Ley, por lo que nos encontramos ante un escenario que trasciende del contemplado en Sentencias del Tribunal Supremo de años 1999 ó 2007. En cuanto a Resoluciones anteriores de la Dirección General de Registros y Notariado también cabe destacar: 1.-Diligenciado del libro de actas de un sótano destinado a garajes.-Es admisible el diligenciado por el Registrador del libro de actas de la comunidad de propietarios de un local destinado a garaje, solicitado mediante instancia suscrita por el administrador, y aun concurriendo la circunstancia de que registralmente la finca aparece como perteneciente a una sola persona y no está constituida la subcomunidad ni previsto estatutariamente un órgano colectivo especial (y

de que incluso ya se había legalizado el libro nº1 del completo edificio). Razona la Dirección General que la diversidad de situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios (y que puede ocurrir que no hayan tenido acceso al Registro), así como la razón inspiradora de la redacción dada al art. 415 RH por la Ley 10/92 de reforma procesal (que no fue otra que liberar a los jueces de funciones no jurisdiccionales), aconsejan proceder al diligenciado, siempre y cuando de la instancia presentada se desprenda 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. (R. 20-4-99, BCNR-49). Doctrina reiterada en R. 30-3-2010 (BCNR-168, BOE 24-5), para un caso en que el sótano aparecía como elemento privativo, dividido en cuotas indivisas con derecho al uso de plazas de garaje. 2.–Diligenciado del libro de actas de una subcomunidad sobre local destinado a garaje no constituida formalmente como tal.–Es posible, aun cuando en el título constitutivo de la propiedad horizontal del edificio no apareciere constituida dicha subcomunidad, ni se previera estatutariamente un órgano especial para tratar los intereses específicos de los propietarios del focal. Razona la Dirección General que la configuración jurídica que el titular inicial promotor del edificio ha otorgado al local-garaje, vendiéndolo por cuotas-indivisas que dan derecho al uso de una plaza determinada, con apertura de los correspondientes folios independientes, equivale a la creación de una subcomunidad. (R. 29-11-99, BCNR-56). Por todo cuanto antecede, Suplico: Que se tenga por presentado este escrito con sus copias; lo admitan, y tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso a la notificación de calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad don Alberto Montes O'Connor, en fecha 10 de diciembre de 2014, para previos los trámites pertinentes, dicten resolución estimando el presente recurso revocando así la calificación negativa referida y se instruya al señor Registrador para proceder a la diligenciación del libro de actas de la subcomunidad de propietarios del portal número (...) de Irún-Gipuzkoa y a la realización de la correspondiente nota marginal de diligencia de dicho libro en la inscripción 3.ª de la escritura de la finca 48.157».

## IV

El registrador de la Propiedad de Irún, don Alberto Juan Montes O'Connor, emitió su preceptivo informe el día 28 de enero de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria; 415 del Reglamento Hipotecario; 396 del Código Civil; 17, 19, 20 y 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, 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 marzo, 28 de julio y 8 de agosto de 2014, y 12 de enero de 2015, entre otras.

1. Versa el presente expediente sobre si es posible la legalización de un libro de actas relativo a uno de los portales que componen una edificación compleja, sin que esté configurada formalmente como una subcomunidad. Es decir, si, independientemente de que sea o no una subcomunidad en sentido estricto o formal, pueden ser legalizados sus libros por el registrador.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que no se precisa la previa constitución formal e inscripción registral del complejo inmobiliario para la legalización del libro de actas de la subcomunidad.

En efecto, 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 establecidos 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. 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 puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, unido a la razón inspiradora 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, circunstancia que concurre en el presente caso.

4. 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 sobre propiedad horizontal– a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los requisitos que en el mismo se indican, bastando 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.

5. 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, en casos como el que nos ocupa, al 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. Ello de acuerdo con la finalidad inspiradora del precepto antes apuntada, totalmente desligada de la inscripción con eficacia «erga omnes».

6. De lo que resulta del presente expediente se trata de dos bloques formados por diversos portales (portales 11, 13, 15 y 17 del bloque I, y portales 19 y 21 del bloque II) y en el artículo 4.º.a) de los estatutos se configura en régimen de gastos individualizado, lo cual si bien no necesariamente determina una subcomunidad sí le atribuye un cierto régimen de autonomía.

En estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, sería necesario que en la diligencia de legalización se expresara –y no sólo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización– que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad de usuarios no se ha consignado, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización del presente libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de

constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni ampara frente a eventuales incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística (cfr. Resolución de 8 de agosto de 2014).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en 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, 14 de abril de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.