

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 555** *Resolución de 7 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 6, por la que se deniega la solicitud de rectificación del Libro-Fichero de diligencias de libros de actas de comunidades no inscritas.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. F. y don M. J. P. L. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Jesús Camy Escobar, por la que se deniega la solicitud de rectificación del Libro-Fichero de diligencias de libros de actas de comunidades no inscritas.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita por doña M. C. M. F. y don M. J. P. L. el día 25 de julio de 2012, presentada el día 26 de ese mismo mes, se solicita una separación de la registral número 794 del la diligencia relativa a la «Comunidad de Propietarios Urbanización A. B.», del Libro-Fichero de Comunidades no inscritas, que obra en el Registro de la Propiedad, y se hace relato por los recurrentes de los hechos que motivan este expediente y que en síntesis son los siguientes: 1. Que en fecha 29 de octubre de 2001 adquirieron una finca registral número 794 sita en Dúdar, constando inscrita desde el 19 de diciembre de 2012. De la inscripción del Registro resulta y se publica que la finca no participa de ninguna cuota indivisa de copropiedad en ningún elemento inmobiliario de la Urbanización A.B. Que además, los titulares, hoy recurrentes, manifiestan que jamás han consentido en constituir una comunidad de propietarios o conjunto o complejo inmobiliario para gestionar ninguna participación indivisa en ningún elemento común. Del contenido del Registro resultan ciertas estas afirmaciones, lo que se acredita por los recurrentes mediante nota simple de 14 de junio de 2012, que acompañará posteriormente al escrito de recurso que se presentó; 2. Que con fecha 7 de septiembre de 2006 se diligenció en el Registro un libro de actas, a petición de quien manifestó ser presidente de la llamada «Comunidad de Propietarios de la Urbanización A. B.». En esa diligencia, se hace constar que forman parte de esa comunidad una larga relación de fincas entre las cuales, consta la número 794 que es objeto de este expediente. La solicitud de diligencia del libro de actas se hizo sin que existiese título constitutivo que acreditase el régimen de propiedad horizontal sobre las fincas; 3. Con la citada diligencia del libro de actas, se solicitó de la Agencia Tributaria un Código de Identificación Definitivo que se le asignó el 19 de septiembre de 2006. Este Código lleva asignada la letra H, que está reservada a las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal y que a juicio de los solicitantes en la instancia –hoy recurrentes– nunca debió ser asignada a esa «seudocomunidad» de propietarios; 4. Que en fecha 8 de febrero de 2012, los solicitantes en la instancia –ahora recurrentes– reciben del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Granada una demanda de juicio monitorio en reclamación de cuotas comunes por la cantidad de 805,05 euros. Con la demanda presentada por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización A. B., los recurrentes tienen conocimiento por primera vez, según manifiestan, de la existencia de esa comunidad y de que forman parte de la misma. Tras la oposición en el procedimiento, el Juzgado condenó a los recurrentes al pago de la citada cantidad reclamada y las costas. Posteriormente les han reclamado la cantidad de 2.663,26 euros más. En el citado procedimiento, el Juzgado

dio por acreditada la existencia de la comunidad de propietarios referida así como la pertenencia de la finca de los recurrentes a la misma, en base a las pruebas siguientes: la diligencia del libro de actas efectuada en el Registro y el NIF otorgado por la Agencia Tributaria, ambas de 2006, sin que se haya aportado ningún título constitutivo; y 5. Los solicitantes, en la instancia que se presenta en el Registro, alegan que tanto la diligencia del libro de actas de la comunidad no inscrita, como el NIF concedido por la Agencia Tributaria, han sido los documentos que han provocado error en el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Granada, resultando condena a los gastos a pesar de la inexistencia del título constitutivo. Como quiera, que de todo esto resulta un grave perjuicio para sus intereses, solicitan la rectificación en el Registro de la diligencia en el Libro-Fichero de «Diligencias de Libros de Actas de Comunidades no inscritas», de forma que su finca deje de aparecer en la relación de fincas registrales que forman la Comunidad de Propietarios de la Urbanización A. B.

## II

La referida instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Granada número 6 el día 26 de julio de 2012, y fue objeto de calificación negativa de 28 de agosto que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Mediante instancia presentada el 26 de julio último, bajo el asiento 608 del Diario 113, suscrita por doña M. C. M. F. y don M. J. P. L., por la que se solicita la correspondiente rectificación, de forma que la finca 794 de Dudar deje de aparecer en la relación de las fincas registrales que forman la llamada Comunidad de Propietarios de la Urbanización A. B., el que suscribe emite con esta fecha calificación negativa del documento en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho, Fundamentos de Derecho Con relación a la petición formulada a este Registro de la Propiedad y respecto de las operaciones registrales solicitadas, no procede la práctica de las mismas por cuando es un hecho que, según consta de los asientos de este registro, de la finca registral número 491 de Dudar, se procedió a realizar varias segregaciones, entre las cuales se encuentra la finca registral número 794 de la que son titulares los peticionarios. Con posterioridad, se solicitó la legalización de un libro de actas correspondiente a la presunta comunidad o propiedad horizontal constituida e integrada por todas las fincas segregadas, a lo que no se procedió por cuanto dicha propiedad horizontal no estaba legalmente constituida, practicándose asiento en el correspondiente libro de comunidades horizontales no inscritas. Pues bien, no cabe proceder a lo solicitado por el peticionario respecto a «desgajar» la finca de su propiedad de esa comunidad horizontal por no existir legalmente, bien por no haberse constituido legalmente, o bien, por no constar dicha constitución en este Registro de la Propiedad. La propiedad horizontal, como forma especial de comunidad, requiere para su válida constitución del otorgamiento de título constitutivo que. determina el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio con todos aquellos datos descriptivos tanto de la comunidad en su conjunto como de cada uno de los elementos que la integran, así como las cuotas fijadas a estos respecto del conjunto y sus normas estatutarias. Posteriormente dicho título constitutivo tendrá su reflejo registral, si así se interesa, en los términos que regula el artículo 8. 4.º y 5.º de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento tanto respecto del edificio o comunidad en su conjunto como respecto de cada elemento susceptible de aprovechamiento independiente. Esta circunstancia, como se señala, no consta en este Registro de la Propiedad por no haberse presentado el título constitutivo antes mencionado, de haberse otorgado, de tal modo que no existiendo propiedad horizontal alguna inscrita no cabe proceder a su «disolución» desgajando uno de los elementos que supuestamente la componen debiendo señalar, en cualquier caso, que de existir dicha propiedad horizontal, su extinción debe ajustarse a los términos previstos en el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal que regula dos supuestos de extinción la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario, o la conversión de la propiedad horizontal en propiedad o copropiedad ordinarias y no por decisión de uno de los integrantes de la misma. Y sin que ello, no obstante, afecte a la titularidad que sobre su finca ostenta el peticionario. Acuerdo Por todo lo expuesto he acordado suspender la

inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas, de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria. Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra este (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jesús Camy Escobar registrador/a de Registro Propiedad de Granada 6 a día veintiocho de Agosto del año dos mil doce. C.S.V.: 21802215FA1F6EBB».

## III

El día 18 de septiembre de 2012, doña M. C. M. F. y don M. J. P. L. hicieron interposición de recurso contra la calificación, en el que en síntesis alegaron lo siguiente: 1. Que comparten las consideraciones jurídicas que emplea el registrador en los fundamentos de derecho de la nota en cuanto a que la comunidad de propietarios de la Urbanización de A. B. como propiedad horizontal no está constituida, ni existe legalmente, así como que es inexistente el título constitutivo; 2. Pero no entienden los recurrentes como se puede afirmar por el titular del Registro «que no cabe proceder a lo solicitado por el peticionario respecto a desgajar la finca de su propiedad de esa comunidad horizontal por no existir legalmente»; si esto es así, por la misma regla, tampoco cabe proceder a incluir la finca en el libro de comunidades horizontales no inscritas como perteneciente a la inexistente comunidad, por la misma razón que dice el titular del Registro, esto es, «por no existir legalmente». 3. Constituye una verdadera paradoja que existan dos inscripciones totalmente opuestas sobre la finca 794 de Dudar en ese Registro (sic). De tal forma que en la referente a la adquisición de la finca, que data de fecha 19 de diciembre de 2001, no conste cuota de participación sobre los elementos comunes indivisibles, a la par que no existe referencia alguna de obligación de pertenencia o participación en comunidad alguna. Mientras que en el libro de comunidades horizontales no inscritas, figura desde fecha 7 de septiembre de 2006, la misma finca como perteneciente a la ya citada inexistente comunidad; y 4. Solicita la parte recurrente: se admita el recurso en el sentido de practicar la rectificación; deje de aparecer la registral número 794 de Dudar en la relación de fincas registrales que forman la llamada Comunidad de Propietarios de la Urbanización A. B., haciéndolo constar en el Libro-Fichero de «Diligencia de Libros de Actas de Comunidades no inscritas»; se autorice la entrega a la parte recurrente de los documentos presentados en su día en el Registro por quien se hizo pasar por presidente de la comunidad de propietarios, donde se justifique la existencia o constitución de esa supuesta comunidad sobre las fincas enumeradas, que le sirvió para obtener la diligencia del libro de actas.

## IV

Mediante escrito con fecha de 2 de octubre de 2012, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 5, 19 y 23 de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio; 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 20 de abril de 1999, 7 y 22 de mayo de 2003, 22 de mayo de 2008 y 30 de marzo de 2010.

1. Apareciendo en los libros del Registro una nota marginal de haberse diligenciado un Libro de Actas de una comunidad correspondiente a numerosas fincas registrales, procedentes de la segregación de otra, uno de los propietarios solicita la separación de su finca registral de tal comunidad, que a su juicio, no debió ser incluida por no existir título constitutivo de la citada comunidad de propiedad horizontal. El registrador opone la imposibilidad de desgajar o separar la referida registral de la situación de comunidad que motivó la diligenciación del correspondiente libro de actas, porque básicamente no consta reflejo registral alguno de la mencionada situación en los libros del Registro, puesto que en relación a la finca del expediente solo resulta su procedencia por segregación de otra registral, circunstancia compartida por el resto de las fincas citadas en la diligencia de los libros de actas que se practicó en su día, de acuerdo con la circunstancia de la segregación y resto de la documentación que fue presentada entonces, de la que no hay constancia en el legajo.

2. Dado que el recurso regulado en el párrafo 6.º 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 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 gubernativo.

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 de 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, o como para las no inscritas (obsérvese el párrafo 3.º o b y el último inciso del párrafo 7.º o del citado precepto legal) 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 –como es el caso que nos ocupa–.

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. Así pues, lo que ocurrió en el presente caso, fue que en virtud de la citada doctrina de este Centro Directivo, se procedió a practicar la diligencia del libro de actas de la referida comunidad de propietarios de la Urbanización A. B., pero no causando inscripción, sino tan solo un asiento en el Libro- Fichero de «Diligencias de libros de actas de Comunidades no inscritas», de acuerdo con el artículo 415 del reglamento Hipotecario.

Este asiento, al no constar inscrita la comunidad por falta de su título constitutivo, no causa inscripción, por lo que tiene un valor relativo y no produce oponibilidad frente a terceros.

6. Por otro lado, es necesario hacer constar que la revisión de la decisión del registrador 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, y ello con independencia de si el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales, recogido en el artículo 1 de la ley Hipotecaria, es aplicable o no a los acuerdos reflejados en este libro/fichero de diligenciación de libro de comunidades no inscritas, pues ciertamente no parece que su contenido se refiera a algún derecho inscribible, sino a la mera constatación, control y autenticación de libros tendentes a reflejar acuerdos de comunidad en régimen de propiedad horizontal o situaciones análogas, sobre cuya admisión este Centro Directivo se ha mostrado cada vez más permisivo, siendo muestra de ello la resolución de 30 de marzo de 2010, admitiendo la diligenciación de libros de comunidades a supuestos análogos en los que se persigan intereses específicos asimilables y aunque no conste establecido en el Registro el régimen de la comunidad o subcomunidad específica, ni previsto un órgano colectivo de decisión cuyos acuerdos hayan de ser documentados mediante acta incorporada a libro debidamente diligenciado.

7. Por tanto, junto a la inexistencia de la situación de comunidad en los libros de inscripciones, 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, sobre todo si se tiene en cuenta que no afecta a ningún derecho inscrito y 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 análoga de comunidad, de lo que no se infiere, en contra de lo afirmado por el recurrente, derecho sustantivo alguno. En cualquier caso corresponde hacer valer sus derechos, como efectivamente ha llevado a cabo, 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 análoga de comunidad que motivó la diligenciación del libro de actas. Este hecho, por sí mismo, no implica vinculación jurídica alguna para las fincas consignadas en la diligencia, si bien, en cualquier caso ha de dejarse a salvo la valoración que de tal circunstancia fáctica puedan realizar los Tribunales de Justicia, dentro del proceso de ponderación de pruebas aportadas, lo cual es completamente ajeno a la función registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de 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, 7 de diciembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.