



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 28 de julio de 2014, 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 Vigo n.º 1, por la que se suspende la legalización de un libro de actas de una comunidad de propietarios.**

*(BOE de 10 de septiembre de 2014)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Diligenciado de Libros de Actas. Coexistencia de Juntas Directivas y Libros distintos. Calificación. Motivación.** Es cierto que el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, pero en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior tras la cual subyace la existencia de una controversia entre las dos Juntas Directivas elegidas cada una de las cuales actúa en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas. Ello se deduce tanto de la documentación presentada como de la sucesión de solicitudes presentadas en el Registro, ya que la legalización del segundo libro tiene lugar cuando ya se ha celebrado la Junta General Extraordinaria en la que resulta elegido como presidente de la subcomunidad el recurrente, a lo que se une la negativa por parte de la administradora-secretaria de la primitiva junta directiva a devolver el libro de actas, negativa que interpreta el recurrente como constitutiva de sustracción y es objeto de denuncia. Excede de la facultad de calificación del registrador, quien además no tiene elementos de juicio para dirimir sobre la controversia, valorar qué Junta es la legítima representante de la subcomunidad. Por otra parte, la nota marginal de legalización del segundo libro de actas que se extendió como consecuencia de la presentación en el Registro de la oportuna instancia suscrita por la representación de la subcomunidad resultante de la junta General Ordinaria, una vez practicada queda bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley, entre los que no se encuentra este recurso.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 40 y 66.  
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 415.

En el recurso interpuesto por don J. M. D. F., contra la nota de calificación extendida por la registradora del Registro de la Propiedad de Vigo número 1 doña Myriam Jiménez Mateos por la que se suspende la legalización de un libro de actas de una comunidad de propietarios.

**Hechos**

I



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Mediante instancia suscrita en Vigo el 15 de abril de 2014 por don J. M. D. F., se solicita la legalización del tercer libro de actas perteneciente a la subcomunidad de propietarios del sótano y semisótano de un edificio sito en Vigo, haciéndose constar que el segundo libro fue requerido al anterior administrador quien se negó a dárselo a la Junta Directiva, habiéndose puesto la correspondiente denuncia que se acompaña.

## II

Presentado el citado documento en el Registro de la Propiedad de Vigo número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificada la precedente instancia con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento, no procede la legalización que en la misma se solicita por el siguiente defecto, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.–Por instancia suscrita en Vigo, por don J. M. D. F., presidente de la subcomunidad de propietarios del sótano y semisótano del edificio sito en la calle (...), se hace constar que el libro de Actas número dos de la indicada subcomunidad ha sido sustraído, por lo que solicita que se proceda a extender la correspondiente diligencia del tercer Libro de Actas. 2.–En dicha instancia se manifiesta que el segundo Libro de Actas ha sido requerido al anterior administrador, el cual se negó a entregarlo a la junta directiva de la citada comunidad, habiéndose interpuesto la correspondiente denuncia de los hechos en la dirección general de la policía con fecha 2 de abril de 2014, la cual fue remitida por la indicada dirección general al Juzgado de Instrucción de Guardia número 8 de Vigo.–3.–En dicha denuncia comparece como denunciante, don J. M. D. F., como presidente de la indicada comunidad, que manifiesta que él mismo y varios vecinos de la referida comunidad se personaron en la administradora de la misma «Fincas Troncoso», a efectos de que ésta les entregase los libros de la comunidad, así como el resto de documentos y efectos, dado que ha sido la administradora hasta el 26 de marzo de 2014, fecha en la se celebró junta extraordinaria en la que se le cesó de tal cargo lo que se le comunicó vía burofax. La referida administradora hizo caso omiso de dicho acuerdo y no entregó la indicada documentación a la actual junta directiva.–Fundamentos de Derecho: El artículo 415 del Reglamento Hipotecario, párrafo 1.º, señala: «Los libros deberán diligenciarse necesariamente antes de su utilización.–No podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior.–En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el Presidente o el Secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la sustracción».–El artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, párrafo 1º, señala: «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.»- Por tanto, al no cumplirse los supuestos indicados en dichos preceptos se suspende la legalización solicitada.–(.../.. sigue pie de recursos). El asiento de presentación queda automáticamente prorrogado (...) tal como dispone el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Vigo, 24 de abril de 2014.–La registradora (firma ilegible y sello del Registro), Fdo. Myriam Jiménez Mateos».

## III

Contra la anterior calificación, don J. M. D. F. interpone recurso mediante escrito de fecha 9 de mayo de 2014 en el que expone: En primer lugar que en nombre y representación que ostenta de la comunidad se solicitó que se extendiese la oportuna diligencia de un nuevo libro de actas, lo que no pudo efectuarse por haberse entregado ya a otra persona que dijo actuar en nombre de la comunidad. En segundo lugar reproduce el artículo 415 del Reglamento



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Hipotecario. Continúa enumerando los siguientes hechos: 1.º Que en Junta Extraordinaria de la subcomunidad de propietarios celebrada el 26 de marzo de 2014 convocada conforme al artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal fue cesada la anterior secretaria-administrativa, doña S. T. S. «Fincas Troncoso». Se acompaña el acta de dicha Junta. 2.º Que se ha aportado documento de denuncia por sustracción, motivada por la negativa de la administradora cesada a devolver la documentación de la subcomunidad de propietarios referida. 3.º Que según informan los responsables del Registro en fecha 4 de abril de 2014 se solicitó un segundo libro de Actas, el cual fue entregado a la anterior administración. 4.º Que tal solicitud y entrega se ha realizado por parte de quien no está autorizado por la Junta de Propietarios, nombrada en Junta de 26 de marzo de 2014, lo que ha sido puesto en conocimiento de los interesados y de la autoridad judicial mediante denuncia ratificada ante el Juzgado de Instrucción n.º 6 de Vigo en fecha 5 de mayo de 2014, que igualmente se acompaña. 5º Que se interesa que se diligencie el nuevo libro de actas con entrega al legítimo representante de la comunidad, dejando constancia de la ilegalidad o falta de posibilidad de utilización del anterior. Por todo lo cual finaliza solicitando la revocación de la negativa de la registradora y que se adopten las medidas legales necesarias en caso de haberse producido alguna negligencia ajena a la propiedad.

#### IV

La registradora de la Propiedad de Vigo número 1, doña Myriam Jiménez Mateos, emite su informe manteniendo íntegramente su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria; 415 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 1993, 19 de junio de 1999, 15 de enero y 12 de febrero de 2000, 7 de mayo de 2003 y 7 de marzo de 2014.

1. Como cuestión procedimental previa, la nota de calificación peca de ser excesivamente escueta ya que se limita a reproducir los artículos 415 del Reglamento Hipotecario y 19 de la Ley de Propiedad Horizontal concluyendo que al no cumplirse los supuestos indicados en dichos preceptos se suspende la legalización solicitada. En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 17 de diciembre de 2013 y 19 de marzo de 2014, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 13 de octubre de 2005, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, entre otras) que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, basta para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como ha sucedido en este caso.

2. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– En nota al margen de la finca registral, que constituye la matriz de la subcomunidad de propietarios del sótano y semisótano destinado a garaje de un edificio sito en Vigo, extendida el 5 de mayo de 2003, consta la legalización del primer libro de actas de la misma.

– En nota marginal extendida el 4 de abril de 2014 consta la legalización de un segundo libro de actas practicada mediante instancia a la que se acompañó el anterior libro y el acta de la junta General Ordinaria de la Comunidad, celebrada el 27 de enero de 2014, de la que resulta el nombramiento de una nueva Junta Directiva siendo Presidenta de la misma doña I. F. S.

– Por instancia suscrita en Vigo, por don J. M. D. F., presidente de la subcomunidad se solicita que se proceda a extender la correspondiente diligencia del tercer Libro de actas, haciendo constar que el segundo libro ha sido requerido al anterior administrador y que ante la negativa a su entrega se ha interpuesto la correspondiente denuncia por sustracción. Se acompaña acta de la Junta General Extraordinaria de la citada subcomunidad que se celebró el 26 de marzo de 2014, convocada, según se afirma en la misma, conforme al artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal a petición de propietarios que representan más del 25 % de las cuotas de comunidad y en la cual se decide la revocación/anulación del punto cuatro del acta de la Junta General Ordinaria celebrada el 27 de enero de 2014 así como de la Junta Directiva designada incluida su secretaria administradora doña S. T. S. y se aprueba la contratación de un nuevo administrador designándose nueva Junta Directiva siendo elegido Presidente el citado don J. M. D. F. Así mismo se acompaña la denuncia de los hechos en la dirección general de la policía con fecha 2 de abril de 2014, posteriormente ratificada ante el Juzgado de Instrucción n.º 6 de Vigo.

3. El recurso no puede prosperar, es cierto como dice el recurrente que el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, pero en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior tras la cual subyace la existencia de una controversia entre las dos Juntas Directivas elegidas cada una de las cuales actúa en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas.

Ello se deduce claramente tanto del contenido de la documentación presentada como de la sucesión de solicitudes presentadas en el Registro, ya que la legalización del segundo



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

libro tiene lugar cuando ya se ha celebrado la Junta General Extraordinaria en la que resulta elegido como presidente de la subcomunidad el recurrente, a lo que se une la negativa por parte de la administradora-secretaria de la primitiva junta directiva a devolver el libro de actas, negativa que interpreta el recurrente como constitutiva de sustracción y es objeto de denuncia.

Excede de la facultad de calificación del registrador, quien además no tiene elementos de juicio para dirimir sobre la controversia, valorar qué Junta es la legítima representante de la subcomunidad.

Por otra parte, la nota marginal de legalización del segundo libro de actas que se extendió como consecuencia de la presentación en el Registro de la oportuna instancia suscrita por la representación de la subcomunidad resultante de la junta General Ordinaria de la Comunidad de 27 de enero de 2014, una vez practicada queda bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley, entre los que no se encuentra este recurso.

Deberán pues resolverse las discrepancias en cuanto a la representación de la subcomunidad mediante acuerdo de los interesados en los términos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal o en su defecto mediante la oportuna resolución judicial.

4. Por último, si bien el recurrente no lo hace expresamente en queja, sí solicita que se adopten las medidas legales necesarias en caso de haberse producido alguna negligencia ajena a la propiedad. Pues bien, de la documentación aportada no se deduce ninguna actuación negligente de la registradora, única que puede ser valorada en esta sede, pues la legalización del segundo libro se produce el 4 de abril de 2014 y la instancia posterior solicitando la legalización de un tercer libro objeto de calificación negativa es de 15 de abril siguiente, por lo que difícilmente pudo conocer la registradora la existencia de una nueva junta directiva que cuestionase la representación entonces alegada.

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, 28 de julio de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.