



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 12 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Nules n.º 3, por la que se suspende la extensión de la diligencia del libro de actas segundo de una comunidad de propietarios.

(BOE de 19 de febrero de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Diligenciado de libros de actas. Negativa a la entrega del libro por la anterior gestora y secretaria de la comunidad. Denuncia de los hechos. Solicitud de un nuevo libro. El administrador de fincas es en este caso un profesional que recibe el encargo por la comunidad de realizar determinadas prestaciones, entre las que se encuentra la custodia del libro de actas, a disposición de los propietarios, conforme al artículo 20 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, pero no es titular de ninguna documentación de la finca y, en consecuencia, cuando es destituido de su cargo, debe entregar toda la que obra en su poder, tanto la general como la particular, entre la que se incluye el citado libro. Y ello con independencia de las controversias que puedan surgir en cuanto a la resolución del encargo dependiendo del contrato que le vinculase con la comunidad y sin perjuicio de que la comunidad realice, como en este caso, las actuaciones tendentes a conseguir la devolución de la documentación, y que a falta de acuerdo sobre la entrega de la misma, sean los tribunales lo que deban decidir sobre la actuación del antiguo administrador y si éste debe responder, en su caso, civil o penalmente, existiendo numerosas resoluciones judiciales en uno y otro sentido. Ahora bien, en lo que atañe al Registro de la Propiedad, basta que la secretaria con cargo vigente y bajo su responsabilidad afirme que ha sido denunciada la sustracción, acreditándose la interposición de la denuncia correspondiente, pues tales son los requisitos del artículo 415 del Reglamento Hipotecario, siendo indiferente la persona contra la que esta se interponga o el resultado de la propia denuncia, pues se trata de favorecer que la comunidad de propietarios pueda seguir reflejando adecuadamente sus acuerdos en el correspondiente libro.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 40 y 66.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 13, 14, 19 y 20.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 415.

En el recurso interpuesto por doña O. A. R. C., como secretaria de una comunidad de propietarios de Nules, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Nules número 3, don José Luis Vives García, por la que se suspende la extensión de la diligencia del libro de actas segundo de la citada comunidad.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por doña O. A. R. C., en su condición de secretaria de una comunidad de propietarios de Nules, solicita se proceda a extender la correspondiente



www.civil-mercantil.com

diligencia del segundo libro de actas de dicha comunidad, haciendo constar que el primer libro ha sido requerido en varias ocasiones al anterior administrador y ante la negativa a su entrega, se ha interpuesto la correspondiente denuncia.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Nules número 3 la anterior instancia, acompañada de la denuncia interpuesta ante las dependencias de la Guardia Civil de Nules, de fecha 4 de septiembre de 2014, fue objeto de la siguiente calificación: «Previo examen y calificación del presente documento, se suspende la inscripción del mismo, conforme a los siguientes: Hechos (...) Fundamentos de Derecho: Primero.—Con carácter general, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 de su Reglamento, que regulan la calificación registral y establecen que el Registrador calificará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo.—Específicamente, el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de sustracción de libro de actas anterior, como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, pero en el 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. Tercero.—Y, por último, cabe citar la Resolución de la DGRN de fecha 28 de julio de 2014, que se refiere a un supuesto de negativa de entrega del libro de actas de la Comunidad por el anterior administrador, publicado en el "Boletín Oficial del Estado" en fecha 10 de septiembre de 2014, en la que se establece: "... 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...". Por todo ello, y de conformidad con lo que disponen el art. 18 de la Ley Hipotecaria y demás citados, se suspende la práctica de la inscripción con base a los precedentes hechos y fundamentos de Derecho. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Los defectos relacionados pueden ser subsanados en los términos que resultan de los fundamentos de derecho precedentes. La presente calificación por la que se suspende el precedente documento lleva consigo la prórroga del asiento de presentación de conformidad con lo que dispone el art. 323 de la Ley Hipotecaria. Se puede instar (...) Contra esta decisión (...) Nules a 10 de septiembre de 2014.—El registrador (firma ilegible). Fdo., José Luis Vives García».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña O. A. R. C., como secretaria de una comunidad de propietarios de Nules, interpone recurso mediante escrito de fecha 3 de octubre de 2014 en el que resumidamente expone que como se puede observar en la documentación que acompaña en muchos momentos y por muchas vías se ha intentado que la anterior gestora, doña M. S. P. P., devuelva la documentación de la finca y el libro de actas y ésta se ha negado a devolverlo. Se ha recurrido a Atención al Ciudadano, se la ha denunciado ante la Guardia Civil, se encuentra en preparación un escrito para su remisión al Colegio de Gestores de Valencia, todo ello sin conseguir la recuperación de la documentación por lo que la comunidad no puede reflejar en el libro de actas las decisiones tomadas en las últimas juntas y por tanto sin tener validez legal los acuerdos tomados en ellas. Ante esta situación se solicitó la



www.civil-mercantil.com

legalización de un nuevo libro de actas. Señala que no cabe duda de que si no se puede considerar en este caso que haya habido hurto o robo, sí estamos ante una apropiación indebida, lo cual está causando muchos trastornos. Por ello solicita la revocación de la nota de calificación.

IV

El registrador emite su informe manteniendo íntegramente su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

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 y 28 de julio de 2014.

1. 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 comunidad de propietarios de un edificio sito en Nules, extendida el 27 de febrero de 2007, consta la legalización del primer libro de actas de la misma.

Mediante instancia suscrita por doña O. A. R. C., en su condición de secretaria de la comunidad de propietarios de Nules, se solicita la extensión de la correspondiente diligencia del segundo libro de actas de dicha comunidad, haciendo constar que el primer libro ha sido requerido en varias ocasiones a la anterior gestora y secretaria de la comunidad y ante la negativa a su entrega, se ha interpuesto la correspondiente denuncia ante la Guardia Civil.

2. El artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de sustracción de libro de actas anterior, como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, debiéndose analizar en este expediente si la negativa a la devolución de un libro de actas por quien ostentó su custodia puede enmarcarse dentro de las situaciones en que resulta aplicable dicho artículo.

Para dar respuesta a esta cuestión es preciso analizar la legislación aplicable. Conforme al artículo 13.1 Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes: a) La junta de propietarios; b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes; c) El secretario, y d) El administrador. El apartado 6 del mismo artículo dispone que los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona y que el cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con calificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. El apartado 7 establece que salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año. Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria en este sentido. Por último, según el artículo 14, corresponde a la junta de propietarios nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

El artículo 19 señala como obligación del secretario la custodia de los libros de actas de la junta de propietarios. En el mismo sentido el artículo 20 dispone que corresponde al



www.civil-mercantil.com

administrador actuar, en su caso, como secretario de la junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

3. En el supuesto de hecho de este expediente se produce, según la recurrente, una negativa a la devolución del libro de actas por quien en su momento tuvo la obligación legal de custodiarlo, una gestora administrativa colegiada que según resulta de la documentación que se acompaña ostentaba los cargos de administradora–secretaria de la comunidad. Dicho cargo fue removido por acuerdo de la junta de propietarios de 7 de septiembre de 2013, según consta en la documentación aportada, habiéndose realizado desde entonces numerosas gestiones tendentes a conseguir la recuperación de la documentación de la comunidad, resultando todas ellas infructuosas por lo que considerando que se ha producido una retención indebida de la misma, se ha finalizado interponiendo la correspondiente denuncia.

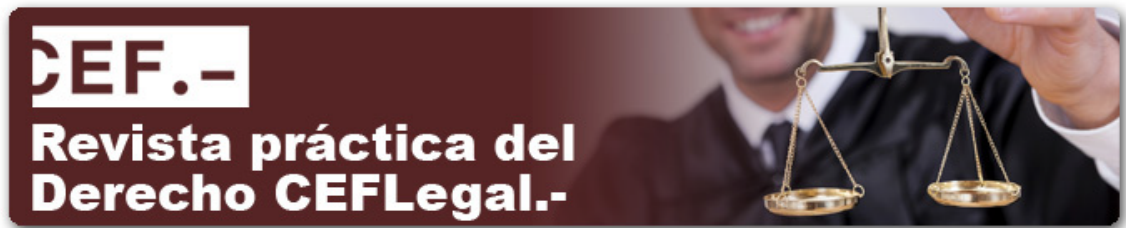
El registrador fundamenta en buena parte su calificación negativa en la Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 2014, pero el fondo del asunto tratado era diferente, en el supuesto de hecho de dicha Resolución y como se hace constar expresamente en la misma, tras la negativa a la devolución del libro anterior subyacía la existencia de una controversia entre dos juntas directivas elegidas, cada una de las cuales actuaba en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación, cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas, entre los que se encontraban el cese y nombramiento de administrador. En este supuesto 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 comunidad y por lo tanto quién ostenta el cargo de administrador de la misma y en consecuencia, a quién corresponde tanto la custodia del anterior libro de actas como la solicitud de una nueva legalización.

Sin embargo, en el caso objeto de este expediente no existe discusión alguna sobre la legitimidad de la junta o sus cargos directivos, ni sobre la validez de sus acuerdos, y tampoco se hace referencia alguna sobre dichos extremos en la nota de calificación, y entre las facultades de aquella se encuentran las de nombrar y remover a las personas que ejerzan el cargo de administrador tal y como se ha expuesto anteriormente.

Tomado el correspondiente acuerdo, hay que analizar las consecuencias que tiene en orden a la legalización registral del nuevo libro de actas y ello con independencia de los motivos que hayan llevado a la junta de propietarios a cesar a la anterior administradora, decisión en la que es soberana, ni las razones por las que aquella retenga el libro de actas.

El administrador de fincas es en este caso un profesional que recibe el encargo por la comunidad de realizar determinadas prestaciones, entre las que se encuentra la custodia del libro de actas, a disposición de los propietarios, conforme al artículo 20 de la Ley sobre propiedad horizontal, pero no es titular de ninguna documentación de la finca y, en consecuencia, cuando es destituido de su cargo, debe entregar toda la que obra en su poder, tanto la general como la particular, entre la que se incluye el citado libro. Y ello con independencia de las controversias que puedan surgir en cuanto a la resolución del encargo dependiendo del contrato que le vinculase con la comunidad y sin perjuicio de que la comunidad realice, como en este caso, las actuaciones tendentes a conseguir la devolución de la documentación, y que a falta de acuerdo sobre la entrega de la misma, sean los tribunales los que deban decidir sobre la actuación del antiguo administrador y si éste debe responder, en su caso, civil o penalmente, existiendo numerosas resoluciones judiciales en uno y otro sentido.

Ahora bien, en lo que atañe al Registro de la Propiedad, basta que la secretaria con cargo vigente y bajo su responsabilidad afirme que ha sido denunciada la sustracción, acreditándose la interposición de la denuncia correspondiente, pues tales son los requisitos del artículo 415 del Reglamento Hipotecario, siendo indiferente la persona contra la que ésta se interponga o el resultado de la propia denuncia, pues se trata de favorecer que la comunidad



www.civil-mercantil.com

de propietarios pueda seguir reflejando adecuadamente sus acuerdos en el correspondiente libro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador 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, 12 de enero de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.