



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 5 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de desafectación parcial de elemento común de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal con adjudicación a los propietarios de determinado elemento privativo para su vinculación a éste, mediante elevación a público de documento privado de compraventa del elemento desafectado.

(BOE de 7 de julio de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Vigencia del cargo de presidente. Desafectación de elemento común por elevación a público de documento privado. Identificación y datos de las nuevas fincas resultantes. El acuerdo de la junta general de la comunidad de propietarios y el documento privado que se elevan a público mediante la escritura calificada se limitan a expresar que se adjudica la propiedad y uso exclusivo con carácter privativo del elemento común que es objeto de desafectación a determinados propietarios, con los nuevos linderos que se especifican y detallan en el plano adjunto a tal acuerdo, en el que figuran únicamente cinco parcelas con sus superficies acotadas, pero sin referencia alguna a otros datos de identificación de fincas o propietarios de las mismas. Dadas las exigencias derivadas del principio de especialidad registral en las que están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de intereses del tráfico jurídico, como lo son los que imponen la exacta determinación del derecho transmitido, ésta no puede derivarse de la determinación unilateral de la presidenta de la comunidad de propietarios sin un acuerdo de la junta general que le sirva de base ni de meras conjeturas, certificación de arquitecto o deducciones mediante examen planimétrico no fundado en dicho acuerdo modificativo del título constitutivo de la propiedad horizontal.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 19 bis, 258.5 y 326.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 5, 7, 10, 13.7 y 17.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 108 y 127.

En el recurso interpuesto por doña M. I. M. P. y don J. F. G. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, don Ignacio Palacios Gil de Antuñano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de desafectación parcial de elemento común de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal con adjudicación a los propietarios de determinado elemento privativo para su vinculación a éste, mediante elevación a público de documento privado de compraventa del elemento desafectado.



www.civil-mercantil.com

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Madrid, doña María Jesús Guardo Santamaría, el día 8 de enero de 2013, con número 32 de protocolo, se formalizó la desafectación parcial de elemento común de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal con adjudicación a doña M. I. M. P. y don J. F. G. G., como propietarios de determinado elemento privativo, para su vinculación a éste, mediante elevación a público de documento privado de compraventa del elemento desafectado.

Dicha escritura es otorgada por los citados adjudicatarios y por doña M. A. R. C., quien acredita haber sido designada presidenta de dicha comunidad el día 14 de septiembre de 2004 y afirma haber sido «renovada tácitamente hasta la fecha de hoy».

En dicha escritura se expresa que por acuerdo de la junta general de la comunidad de propietarios del conjunto inmobiliario situado en Pozuelo de Alarcón (constituido por once viviendas adosadas), celebrada el día 27 de febrero de 1990 con asistencia de todos los miembros de la misma, se acordó por unanimidad la desafectación, como elemento común de la edificación, de la denominada «Zona Común de Juegos», con seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados, así como su adjudicación –como elemento privativo– a los referidos chalés, todo ello en los términos que constan en el acta de la junta levantada al efecto, firmada por todos los miembros de la comunidad, cuyo testimonio así como del plano también unido a dicho acuerdo queda incorporado a la misma escritura. A continuación se expresa que corresponde determinar la porción de terreno desafectada y que debe ser adjudicada al propietario de la vivienda unifamiliar chalé número nueve, solicitándose la inscripción de aquélla como finca nueva e independiente, con una superficie de ciento noventa y un metros cuadrados. Asimismo, se añade que por contrato privado suscrito el día 27 de febrero de 1990, que mediante esta escritura se eleva a público, la comunidad de propietarios cedió y transmitió al titular del chalé número nueve de dicha comunidad, para su posterior vinculación al mismo, la finca que como nueva e independiente se ha descrito anteriormente.

El indicado acuerdo de la junta general de la comunidad de propietarios de fecha 27 de febrero de 1990 tiene el siguiente contenido: «Los comparecientes acuerdan por unanimidad, en su calidad de miembros de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización (...) sita en las calles (...) del término municipal de Pozuelo de Alarcón (Madrid). La desafección del carácter de elemento común que hasta la firma de este documento poseía la llamada «Zona Común de Juegos», que linda con las viviendas unifamiliares, chalés 6, 7, 9, 10 y 11, y cuya extensión es de 644 metros cuadrados, procediendo a adjudicar la propiedad y uso exclusivo con carácter privativo de la zona de referencia a los chalés 6, 7, 9, 10 y 11, con los nuevos linderos que se especifican y detallan en el plano adjunto que forma parte inseparable de este documento recibiendo la Comunidad de Propietarios de los titulares dominicales de estos chalés, en concepto de indemnizaciones por dicha atribución la cantidad de seis millones cuatrocientas cuarenta mil pesetas (6.440.000 pesetas), que son entregadas en este acto y por acuerdo unánime de todos los comuneros, a los propietarios de los chalés números 1, 2, 3, 4, 5 y 8, los cuales renuncian a cualquier ulterior reclamación en relación a la presente cesión por sí o por sus herederos, declarando quedar plenamente satisfechos. Se otorga igualmente por parte de todos los propietarios las facultades necesarias para que el señor Presidente de la Comunidad formalice en nombre de la misma cualquier documento público de adjudicación, cesión o venta de la propiedad y uso exclusivo de la llamada zona de juegos a favor de los chalés números 6, 7, 9, 10, 11». Idéntico contenido tiene el documento privado suscrito el 27 de febrero de 1990 incorporado a la escritura. Interesa hacer constar que en el plano unido a tal acuerdo figuran



www.civil-mercantil.com

únicamente cinco parcelas con sus superficies acotadas, pero sin referencia alguna a otros datos de identificación de fincas o propietarios de las mismas.

II

La citada escritura fue objeto de una primera calificación –que no fue impugnada– emitida el día 16 de enero de 2013 por el registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, don Ignacio Palacios Gil de Antuñano, por la que suspendió la inscripción solicitada porque la presidenta de la comunidad de propietarios no acreditaba la vigencia de su cargo. Posteriormente, se presentó de nuevo dicha escritura en unión de otros documentos y fue objeto de la siguiente calificación emitida por el mismo registrador el día 23 de enero de 2013: «Calificada esta escritura con fecha de 16 de enero de 2013, misma fecha en que se retiró, se ha vuelto a aportar en unión del Libro de Actas de la Comunidad de Propietarios en el que se ha añadido un Manifiesto firmado por doña M. A. R. C. en su calidad de Presidenta según afirma relativo a ciertas circunstancias que son las mismas que ya se dicen en la escritura calificada con la nota precedente por lo que no añaden nada. Hay que tener en cuenta: 1.º El presidente, siempre que acredite la vigencia de su cargo, debe limitarse en el ejercicio del mismo a la ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta. La voluntad de esta no puede verse ni suplida ni corregida por la del Presidente pues el ámbito representativo de este no tiene un contenido «en blanco» que le legitime en cualquiera de sus actuaciones (STS 20.10.2004, diario La ley n.º 6153). En el presente caso, se limita a manifestar una opinión en la instancia (la de que sigue siendo Presidenta *de facto*). No ejecuta ningún acuerdo. 2.º El secretario, siempre que acredite la vigencia de su cargo, debe certificar del Libro de Actas. En el presente caso, no se presenta ninguna certificación. No existe ningún obstáculo en que ambos cargos coincidan en la misma persona, conforme al art. 13.5 de la Ley de Propiedad Horizontal. 3.º En el presente caso se trata de ejecutar parcialmente un acuerdo que consta reflejado en el Libro de Actas y que tiene fecha de 27 de febrero de 1990 por el que se desafecta como elemento común determinada superficie en beneficio de los propietarios de los chalés 6, 7, 9, 10 y 11, quienes compran. En este acuerdo, se observa el defecto de que no se especifica cual de las cinco nuevas parcelas formadas tras la desafectación (todas ellas de distinta superficie) corresponde a cada comprador. Esta especificación que se precisa no se puede resolver unilateralmente adjudicando determinada parcela a favor de determinado propietario y al margen de un nuevo acuerdo de Junta. 4.º En consecuencia, hace falta: (1) Convocatoria de Junta con comunicación del orden del día; (2) Reelección de cargos y demás cuestiones; (3) Que el secretario expida certificación de dicho acuerdo con el V.º B.º del presidente. (4) Exhibición al notario de la certificación en unión del Libro de Actas del que resulte que se ha adoptado, por unanimidad de comparecientes, un acuerdo a favor de todo lo anterior (aunque cabe la seudounanimidad, con el consentimiento presunto de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia. R 23.06.2001). 5.º Conforme a los arts. 43 y 44 de la Ley del Catastro se hace constar que se incumple la obligación de aportar la referencia catastral (...) Pozuelo de Alarcón, a 23 de enero de 2013. El registrador (firma ilegible)». El día 23 de diciembre de 2014, fue presentada de nuevo en el Registro de la Propiedad, en unión de un informe emitido por un arquitecto, y fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento presentado bajo el número 1073 del Diario 56 que es una escritura de desafectación de elemento común y elevación a público de documento privado de compraventa, otorgada en Madrid, el 8 de enero de 2013, ante la Notario doña María Jesús Guardo Santamaría, protocolo número 32 que fue presentada el 9 de enero de 2013 bajo el número de asiento 571 del Diario 54, suspendida por las causas



www.civil-mercantil.com

establecidas en la nota de calificación de fecha 23 de enero de 2013, caducado dicho asiento y nuevamente presentado en esta oficina el 23 de diciembre de 2014, a las 13,38 horas, y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto suspender su inscripción por: 1.º Se reitera la nota de calificación anterior de fecha 23 de enero de 2013, por los motivos que en ella constan puesto que la única documentación nueva que se aporta que es la certificación del arquitecto colegiado número (...) don J. M. P., no resuelve los defectos que en ella se decían. 2.º Se advierte que la superficie de la zona que se desafecta según escritura y Registro es de seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados; el certificado del Arquitecto Colegiado (...), no especifica medición alguna. Si bien, existe un plano de enero de 1990 firmado por don B. S. P., que expresa una superficie de 663,43. Esta cuestión se debe aclarar. La presente nota determina la prórroga del asiento de presentación antes citado. Contra esta nota de calificación (...) Pozuelo de Alarcón a 15 de enero de 2015.–El registrador (firma ilegible)».

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma fue emitida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 15, don Eduardo Cremades de la Rica, el día 6 de febrero de 2015, quien confirmó la calificación del registrador sustituido con base en los siguientes fundamentos de Derecho: «(...) Primero: Se confirman plenamente los defectos expresados en la calificación registral así como su carácter de subsanables, confirmándose pues los dos números de la nota de calificación de 15 de enero de 2015, el primero de los cuales reitera la anterior nota de calificación de fecha 23 de enero de 2013 por los motivos en ellas expuestos, sin perjuicio de que dada la limitación de la presente calificación sustitutoria a los defectos señalados por el Registrador sustituido, se pudieran observar otros defectos como la necesidad de autorización administrativa para la segregación de la parcela/as objeto de posterior vinculación a los efectos del cumplimiento de los preceptivos requisitos urbanísticos». Esta calificación sustitutoria se notificó a los interesados el día 10 de febrero de 2015.

IV

El día 10 de marzo de 2015, doña M. I. M. P. y don J. F. G. G. interpusieron recurso contra la calificación, en el que alegan lo siguiente: I) Respecto de la forma, en la primera calificación, de fecha 16 de enero de 2013, se incluía como único defecto la falta de acreditación de la vigencia del cargo de la presidenta de la comunidad, mientras que las dos calificaciones sucesivas incorporan nuevos defectos que podrían haberse observado en la primera. Se ha vulnerado el derecho fundamental del ciudadano a conocer de una sola vez todos los defectos debidamente motivados en una misma calificación registral; lo que se ha denominado el derecho a la calificación global y unitaria, con el fin de procurar una mayor seguridad jurídica. Por ello, la única calificación que debe considerarse como firme y la única recurrible es la primera calificación, y II) Respecto del fondo: a) En cuanto a la vigencia y acreditación del cargo del presidente: Primero.–La comunidad de propietarios la forman once chalés adosados, cada uno con su correspondiente jardín privado. Desde el año 2004, con la instalación de contadores individualizados de agua, dejó de existir el único gasto común que tenía la comunidad y que era el consumo de agua. Desde entonces no existen ni cuotas, ni derramas, ni cuentas, ni libros que llevar, en consecuencia tampoco existía la necesidad de tener administrador, ni secretario, y según lo previsto en el artículo 13.5 de la Ley sobre propiedad horizontal, tan sólo existe nombrado un presidente-secretario-administrador, desde

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

entonces. Persona en la que coinciden las tres atribuciones, con la única función de representación y ejecución de acuerdos previos tomados en junta, que fue nombrado en junta general de fecha 14 de septiembre de 2004, en el punto 4 del orden del día, en la que se dice: «4.–Renovación junta de gobierno... De tal manera que el turno de Presidente será por una duración anual, estableciéndose en orden creciente del número de vivienda del conjunto inmobiliario, recayendo por tanto la Presidencia en esta primera ocasión y hasta la próxima Junta General, en doña M. A. R., propietaria del chalet N° 1 de la urbanización». Según se indica en el párrafo anterior, aunque en cumplimiento de la Ley sobre propiedad horizontal se expresa que genéricamente el nombramiento de los presidentes será por un año de forma rotativa, se expresa la voluntad inequívoca textualmente en el acta que, en esta primera ocasión el nombramiento se realiza hasta la próxima junta general. Así es entendido tanto por la presidenta, como por el resto de propietarios y particularmente también por la notaria. Dice textualmente el acta: «...recayendo por tanto la Presidencia en esta primera ocasión y hasta la próxima Junta General, en...»; Segundo.–Debido a la inexistencia de gastos comunes la junta general a la que se refería el acta de nombramiento donde se llevaría a cabo la renovación de cargos nunca ha llegado a celebrarse. Tampoco las razones del «buen gobierno de la comunidad» ha hecho necesaria su celebración, y en la práctica, al no celebrarse junta *de facto* se ha producido una asunción de la renovación de la presidenta nombrada en 2004, conocida, mantenida en el tiempo, aprobada y consentida tanto por todos los propietarios, que en más de diez años no han promovido su cese ni revocación, así como por la presidenta misma, según certificó a petición del registrador y según también declaró ante notario en el momento de la firma de la escritura de elevación a público. En el plazo de diez años sin haber sido removida de su cargo es una razón fundamental que pone de manifiesto la conformidad de los propietarios en mantener esta situación y de la aceptación voluntaria de la Presidenta, que así lo reconoce públicamente ante notario; Tercero.–Según el artículo 16.1 de la Ley sobre propiedad horizontal «la Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas...». Este artículo expresa claramente una obligación de la comunidad para celebrar una reunión anual, pero la ley también especifica que exista una finalidad o motivo para celebrarla al menos una vez al año, concretamente indica «la aprobación de presupuestos y cuentas». En esta comunidad, desde el año 2004 y hasta la fecha, no se ha celebrado ninguna reunión, dado que no han existido ni presupuestos, ni cuentas que aprobar, y por entender todos los copropietarios que no existe motivo ni finalidad para celebrarla. Es por esta razón, al no celebrarse junta, por la que se ha renovado en el cargo a la actual presidente hasta el día de la fecha, que según se puede constatar a la vista del libro de actas, no hay ningún acta posterior a la celebrada en el 2004, que fue la de su nombramiento; Cuarto.–En consecuencia de lo anterior, el mandato de la presidenta se ha llevado a cabo según lo previsto en el acta de su nombramiento «hasta la próxima Junta General», además la renovación de su cargo, es y ha sido compartida, mantenida en el tiempo durante más de diez años y aceptada por todos los copropietarios, y prueba de ello es que, en todo este tiempo no ha existido, y los propietarios no han manifestado nunca voluntad alguna de cambiar a la presidencia de la comunidad. En una comunidad de propietarios «atípica», sin gastos comunes, o «pseudo-comunidad», hubiera carecido de sentido práctico convocar una reunión anual con el único motivo de renovar y/o ratificar al presidente. Así lo han entendido los propietarios y lo siguen entendiendo de forma razonada aplicando un «criterio práctico de las cosas» que no contradice ningún principio de buen gobierno y por lo tanto no va en contra del cumplimiento de la Ley; Quinto.–Por otra parte, según se puede comprobar en la escritura notarial que se adjunta para su registro, la notaria al llevar a cabo la identificación de los intervinientes, y después de preguntar a la presidenta si dice serlo, así lo ratifica y a la vista del libro de actas de la comunidad, dice de forma nítida respecto de la presidenta: «Se halla facultada para este



CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

otorgamiento en virtud de su cargo de Presidenta de la mencionada Comunidad, para el que fue nombrada en la Junta celebrada el día 14 de septiembre de 2004, renovada tácitamente hasta la fecha de hoy, y sin que la misma haya sido removida de su cargo, cesada o apartada en modo alguno. Así resulta del correspondiente Libro de Actas de la mencionada Comunidad, del que testimonio dicho particular, sin que en lo demás haya nada que modifique, condicione o restrinja lo transcrito». Por ello cabe concluir: Que la presidenta de la comunidad tiene su cargo plenamente en vigor y de hecho así lo lleva ejerciendo desde el año 2004 hasta la fecha dentro del «buen gobierno de la comunidad», sin haber sido removida y siendo aceptado tanto por ella como por todos los vecinos durante más de diez años, manifestado en certificación a petición del Registro y ante notario, y que la vigencia de su cargo está suficientemente acreditada, en primer lugar y fundamentalmente por testimonio notarial del libro de actas realizado en la formalización de la escritura de elevación a público que se acompaña, y en segundo lugar por la certificación del presidente aportada en su calidad de secretario, y sexto.—En la calificación se expresa en el punto segundo que debe certificar del libro de actas. En el presente caso, dice, no se presenta ninguna certificación. La certificación de la presidenta que acompañaba a la escritura, fue considerada tan solo como un manifiesto y no fue considerada como tal certificación, aun cuando se certificaba un acuerdo del libro de actas que era la fecha en que fue realizado el nombramiento, los motivos y argumentos para su vigencia en el tiempo, y además se explicaban las facultades de su actual cargo, que estaban limitadas tan sólo a la representación, custodia de documentación y ejecución de acuerdos previamente adoptados en Junta, de su actual cargo como Presidenta; b) En cuanto al defecto expresado en el punto tercero de la calificación (no contemplado en calificaciones anteriores), relativo a la necesidad de especificar cuál de las nuevas cinco parcelas formadas por la desafección corresponde a cada comprador: Primero.—El acuerdo privado de cesión y venta entre propietarios de fecha 27 de febrero de 1990, reconocido por el registrador ya en la primera inscripción y que fue adjuntado en la escritura, consta de dos documentos inseparables: Uno, el texto del acuerdo en el que se recogen los términos del mismo y otro, el plano topográfico de la desafección, realizado exclusivamente para tal fin por el topógrafo don D. S. P., en enero del año 1990. Ambos documentos han de considerarse en su conjunto como inseparables, como así se indica expresamente en el texto del acuerdo, y dice: «...procediendo a adjudicar la propiedad y uso exclusivo con carácter privativo de la zona de referencia a los chalés números 6, 7, 9, 10 y 11, con los nuevos linderos que se especifican y detallan en el plano adjunto que forma parte inseparable de este documento,...» (texto acuerdo de desafección año 1990); Segundo.—Por otra parte, el apartado primero del artículo 9 de la Ley Hipotecaria prevé que «la identificación de la finca podrá completarse mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente». En el plano topográfico referido se determinan claramente y con precisión cada una de las cinco parcelas formadas tras la desafección, su superficie y linderos; Tercero.—Por otra parte, en el texto del acuerdo también se indica que, la propiedad de cada una de las parcelas formadas corresponde a cada uno de los propietarios colindantes con ellas. Se indica así de forma expresa en el acuerdo porque no cabe ninguna duda para los vecinos que a la vista del plano referido, que se puede cotejar con plano oficial del Catastro de Bienes Inmuebles, que tan sólo existe una línea colindante entre la zona común y cada uno de los vecinos que la adquieren (que es la línea horizontal inferior del plano). Y que a la vista del plano de desafección corresponde, de izquierda a derecha, a los chalés número 11 (84 metros cuadrados), número 10 (111 metros cuadrados), número 9 (159 metros cuadrados más 32 metros cuadrados), número 7 (137 metros cuadrados más 11 metros cuadrados) y número 6 (172 metros cuadrados). Por lo tanto la explicación cumple perfectamente su cometido que es



www.civil-mercantil.com

determinar y asignar las parcelas segregadas a quien las ha comprado, pagando por su compra lo acordado y sobre todo porque los propietarios de aquel momento encargan para tal fin un plano que las delimita. «...que linda con las viviendas unifamiliares chalés 6, 7, 9, 10 y 11...» (texto acuerdo de desafección año 1990), y Cuarto.–No obstante a lo anterior, y con el fin de aclarar aún más, si fuera posible, la identificación de la parcela, en fecha 23 de enero de 2014 solicitamos y se aportó un informe del arquitecto don J. M. P., al tiempo que se solicitaba nueva inscripción registral. En el informe referido el arquitecto certificaba la plena coincidencia entre la parcela descrita en la escritura que corresponde al chalet número 9, con la formada según el acuerdo de desafección, así como su coincidencia también con el plano del Catastro de Bienes Inmuebles de la finca. Se adjunta informe del arquitecto. Por tanto, por ser contrario a ley ya que se podría incurrir en indefensión para los propietarios adquirentes, en modo alguno se puede afirmar que la asignación de esta parcela a su comprador, determinada hace veinticinco años, se haya de resolver ahora mediante un nuevo acuerdo en junta, pues el acuerdo en junta ya fue tomado por unanimidad en 1990 por los propietarios de entonces, que excepto uno, todos los demás han cambiado. No se ve procedente por los riesgos que plantea, que un nuevo acuerdo en junta pueda resolver la cuestión y, al margen de considerarla resuelta a la vista del plano de desafección, se considera que jurídicamente no sólo no existe la necesidad, puesto que el acuerdo ya se celebró en su día y no habiendo nada que ratificar, sino que además pudiera ser que los que tendrían que ratificarle ahora podrían tener unos intereses distintos a los que tuvieron los anteriores propietarios que celebraron el acuerdo en su momento, y en especial distintos a aquellos que vendieron y recibieron la compensación económica, pudiéndose crear un conflicto entre partes al abrir la posibilidad de la no ratificación e incluso de la impugnación del acuerdo, que podría poner en riesgo la esencia fundamental del contenido del acuerdo en sí, provocando indefensión a los compradores y abriendo un litigio entre partes, innecesario y no deseado entre los propietarios y convecinos, y c) En cuanto al defecto relativo a la discrepancia de superficies (no contemplado tampoco en calificaciones anteriores, por lo que sólo debe considerarse recurrible el defecto observado en la primera calificación), efectivamente existe una pequeña diferencia entre la superficie de 644 metros cuadrados considerada en el Registro, con respecto a la medición topográfica realizada con el fin de llevar a cabo delimitación exacta de la desafección, en la que se determina la superficie a desafectar en 663 metros cuadrados más 43 metros cuadrados (no de 663,43 metros cuadrados como se dice erróneamente en la calificación). Dado que la segunda medición, correspondiente a la desafección de 663 y 43 metros cuadrados, se realiza con la exclusiva finalidad de determinar la superficie a desafectar. Se entiende que debe prevalecer ésta frente a la primera por ser más específica, ya que la primera fue realizada tan sólo con el fin de determinar el conjunto de la urbanización y su división horizontal, no tenía en cuenta la desafección. Aunque la zona común se denomina genéricamente «zona común de juegos» con 644 metros cuadrados en la escritura, en la parte segregada se incluyen también los accesos a las parcelas, según se refleja en el plano de desafección, que más preciso y que corresponde a 663 metros cuadrados de la denominada «zona común de juegos», y 43 metros cuadrados de los accesos a la misma, también segregados tanto en el plano, como sobre el terreno de hecho.

V

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 16 de marzo de 2015.



www.civil-mercantil.com

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 7, 10, 13.7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; 19 bis, 258.5 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108 y 127 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987, 21 de junio de 1991, 23 de junio y 12 de noviembre de 2001, 2 de octubre y 28 de diciembre de 2004, 2 de abril, 23 de mayo, 30 de septiembre y 18 de noviembre de 2005, 13 de febrero de 2007, 29 de agosto de 2011, 5 de marzo y 9 de abril de 2014 y 1 de abril de 2015.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la desafectación parcial de elemento común de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal con adjudicación a los propietarios de determinado elemento privativo para su vinculación a éste, mediante elevación a público de documento privado de compraventa del elemento desafectado. Dicho título es otorgado por quien acredita haber sido designada Presidenta de dicha comunidad el 14 de septiembre de 2004 y afirma haber sido «renovada tácitamente hasta la fecha de hoy».

2. Como cuestión formal, los recurrentes alegan que la calificación impugnada contiene defectos no expresados en calificaciones anteriores, por lo que, a su juicio, se vulnera el derecho del a una calificación global y unitaria.

Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación genere inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

Pero, por una parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente –cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario– (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 5 de marzo de 2014 y 1 de abril de 2015).

Por otra parte, caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –*ex novo*– de todo el procedimiento registral. Además, en el presente caso, caducados asientos de presentación anteriores se han aportado nuevos documentos, por lo que el registrador tuvo que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios.

3. Respecto de las cuestiones de fondo planteadas, en primer lugar el registrador considera que la presidenta de la comunidad no acredita la vigencia de su cargo, toda vez que



-tanto en la escritura calificada como en la instancia aportada con la misma- se limita a afirmar que ha sido renovada tácitamente en dicho cargo por todos los copropietarios, pero no se presenta ninguna certificación del libro de actas que justifique tal extremo.

Como ha reiterado este Centro Directivo (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005 y 9 de abril de 2014), la acreditación de los cargos del presidente y secretario de la comunidad puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que quien solicita la inscripción ostente el cargo que alega.

Por lo que se refiere al presente caso, según el artículo 13.7 de la Ley sobre propiedad horizontal, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año, salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario. El artículo 12, párrafo cuarto, de esta Ley, en su redacción originaria (Ley 49/1960, de 21 de julio), disponía que el plazo de un año de los nombramientos de presidente, administrador o secretario-administrador era «prorrogable tácitamente por períodos iguales», pero esta previsión quedó suprimida por la reforma verificada mediante la Ley 8/1999, de 6 de abril. Por ello, y a falta de disposición estatutaria en contra, la prórroga expresa del nombramiento debe acreditarse en alguna de las formas antes indicadas, sin que sea suficiente la mera manifestación vertida por la persona que alega la vigencia de su cargo.

4. También debe confirmarse el defecto invocado por el registrador respecto de la necesidad de acuerdo de la comunidad de propietarios que especifique cuál de las nuevas parcelas formadas tras la desafectación corresponde a cada comprador.

Como ha quedado expuesto en los antecedentes de hecho de esta resolución, el acuerdo de la junta general de la comunidad de propietarios y el documento privado que se elevan a público mediante la escritura calificada se limitan a expresar que se adjudica la propiedad y uso exclusivo con carácter privativo de «la zona» elemento común que es objeto de desafectación «a los chalés 6, 7, 9, 10 y 11, con los nuevos linderos que se especifican y detallan en el plano adjunto que forma parte inseparable de este documento», y en el plano unido a tal acuerdo figuran únicamente cinco parcelas con sus superficies acotadas, pero sin referencia alguna a otros datos de identificación de fincas o propietarios de las mismas.

Dadas las exigencias derivadas del principio de especialidad registral en las que están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de intereses del tráfico jurídico, como lo son los que imponen la exacta determinación del derecho transmitido (*vid.* Resoluciones de 21 de junio de 1991, 30 de septiembre de 2005, 13 de febrero de 2007 y 29 de agosto de 2011), ésta no puede derivarse de la determinación unilateral de la presidenta de la comunidad de propietarios sin un acuerdo de la junta general que le sirva de base ni de meras conjeturas, certificación de arquitecto o deducciones mediante examen planimétrico no fundado en dicho acuerdo modificativo del título constitutivo de la propiedad horizontal (*cf.* artículos 5, 7, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, según redacción dada por los números cuatro y cinco de la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas).

Por lo demás, dado el objeto del recurso contra la calificación registral y la naturaleza de la calificación sustitutoria (*cf.* artículos 326 y 19 bis, regla 5ª, de la Ley Hipotecaria) no puede decidirse en este expediente sobre cuestiones que no están inmediatamente relacionadas con la calificación impugnada, como es la relativa a otros posibles defectos a los que se refiere el registrador sustituto.

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

5. Igual suerte debe correr el defecto relativo a la discrepancia entre la superficie que tiene el elemento común que se desafecta, según escritura y el Registro, y el certificado del arquitecto que se ha presentado, discrepancia que los mismos recurrentes reconocen y que deberá aclararse con el correspondiente respaldo en el acuerdo de junta de copropietarios que se eleva a público, sin que el procedimiento de recurso sea hábil para verificar dicha aclaración, toda vez que éste ha de ceñirse a la calificación registral impugnada sin tener en cuenta otros documentos no presentados en el momento de su práctica.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 5 de junio de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.