



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

**RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación practicada por el registrador de la propiedad de Castro del Río, relativa a la legalización de un libro de actas de una comunidad de propietarios.**

*(BOE de 10 de noviembre de 2016)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Diligenciado de libros de actas. Comunidad no constituida formalmente. Aportación junto al ejemplar de documentos privados sin firmas legitimadas.** 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 siguientes requisitos: a) estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, y b) participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Por tanto, como criterio general, basta 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. Ahora bien, el título constitutivo de propiedad horizontal no puede perjudicar a terceros si no está inscrito en el Registro. Por eso, de 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. En estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, será necesario que en la diligencia de legalización se exprese -y no solo 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.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, art. 396.  
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18, 19 bis y 322 y ss.  
Ley 49/1960 (LPH), arts. 2, 17 y 24.



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

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

En el recurso interpuesto por don J. M. G. V., abogado y administrador de fincas, contra la calificación practicada por el registrador de la Propiedad de Castro del Río, don Javier Herrero Manzano, relativa a la legalización de un libro de actas de una comunidad de propietarios de una finca rústica.

### Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 12 de mayo de 2016 por don J. M. G. V., abogado y administrador de fincas, se solicitó la legalización de un libro de actas de una comunidad de propietarios por el registrador de la Propiedad de Castro del Río, de conformidad con lo establecido por el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Junto con dicha solicitud, se aportó un escrito que manifestaba ser un acta de junta general extraordinaria de dicha comunidad de propietarios, así como un plano de una serie de parcelas sin constar ni su autoría, ni acreditar su autenticidad, y copia de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de agosto de 2014.

II

Dicha instancia fue presentada el día 12 de mayo de 2016 en el Registro de la Propiedad de Castro del Río, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento acuerda no acceder a la práctica del asiento solicitado por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos. Con fecha 12 de mayo pasado se presentó en esta Oficina, bajo el asiento número 610 del Tomo 33 del Diario de Operaciones, instancia suscrita con igual fecha por don J. M. G. V., con N.I.F. (...), Letrado y Administrador de Fincas, en la que se solicita que se proceda a la legalización de un libro de actas de la Comunidad de Propietarios (...), de conformidad con el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, acompañándose al efecto: 1) Acta de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios (...) celebrada el día 24 de febrero de 2016, en la que se acuerda solicitar al Registro la legalización del libro de actas facultándose expresamente para las gestiones oportunas al nombrado don J. M. G. V. 2) Plano de la parcela en urbanización (...). 3) Y copia de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 8 de agosto de 2014. Fundamentos de Derecho: El artículo 18 de Ley Hipotecaria dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, 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. Y el artículo 19 bis de dicha Ley establece que en caso de calificación negativa deberá el Registrador firmar una nota expresando las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica, ordenadas en hechos y fundamentos de derecho. En el caso que nos ocupa se suspende la inscripción del documento, pues según establece el artículo 415 del RH, serán diligenciados los libros de actas de las juntas de las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios a que sea aplicable el artículo 17 de la Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, siendo competente para la diligencia el Registrador de la Propiedad en cuyo distrito radique el inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal. Y ni de la documentación aportada ni de los asientos del Registro se deduce la



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

existencia de ninguno de los supuestos previstos en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal a los que resulte aplicable el indicado artículo 17 de dicha Ley, que permita la diligencia del libro de actas a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Parte dispositiva Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo: Primero. Calificar negativamente el título presentado, suspendiéndose su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos. Segundo. Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Tercero. Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Se advierte al interesado, presentante o autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables, conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga. La presente calificación podrá (...) En Castro del Río, a 2 de junio de 2.016 (firma ilegible).-Firmado: Javier Herrero Manzano».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. G. V., abogado y administrador de fincas, interpuso recurso el día 26 de julio de 2016, en el que alega, resumidamente, que: «Esta parte discrepa abiertamente de tal calificación, puesto que de un lado entiende completamente subsumible la comunidad que represento en el art. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, respecto a un complejo inmobiliario, ya que los propietarios lo son de parcelas, como describe el art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, y no el 17 que por error nombra el Registrador, y los mismos poseen como elemento común un camino que comparten y mantienen. Esto es lo que la doctrina ha venido a llamar «Propiedad Horizontal Tumbada» y que es perfectamente incardinable, en la inscripción que se solicita de conformidad al art. 415 del Reglamento Hipotecario, pues como dice la Resolución de la DGRN de fecha 8 de Agosto de 2014, de la que fue ponente D. Francisco Javier Vallejo Amo, y a la que expresamente nos remitimos, entre otras: «...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 de Propiedad Horizontal– a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) Estar integrados por dos o más parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o local, y b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de la viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Por tanto, basta 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».

### IV

El registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 4 de agosto de 2016, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.



### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 2, 17 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de abril de 1999, 22 de mayo de 2008, 30 de marzo de 2010, 15 de marzo y 7 de diciembre de 2012, 7 de marzo y 8 de agosto de 2014 y 15 de julio de 2015.

1. Se discute en el presente expediente si el registrador de la Propiedad debió legalizar un libro de actas respecto de una comunidad no constituida formalmente, siendo aportado junto al ejemplar una instancia suscrita por un letrado junto con dos documentos privados, un escrito que manifiesta ser un acta de una junta de propietarios y un plano de unas parcelas, ambos impresos en sendos folios el primero sin encontrarse la firma legitimada y el segundo siquiera sin firmas.

Registralmente la finca queda descrita como «rústica: parcela de tierra calma de dos hectáreas, cincuenta y siete áreas y nueve centiáreas, con el número 4 y 5 del plano de parcelación, procedente del (...), de este término», constando su titularidad a favor de veintiséis propietarios en régimen de comunidad ordinaria, sin que resulte la existencia de parcelas o fincas independientes o régimen alguno de correlación entre los condóminos.

2. Como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») 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 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 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. 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 siguientes requisitos: a) estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, y b) participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Por tanto, como criterio general, basta 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.

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, de 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.

En estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, será necesario que en la diligencia de legalización se exprese –y no solo 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).

4. Bien es cierto, como dice el recurrente, que esta Dirección General ha considerado que debe atenderse a la diversidad de 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, lo que 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.

Pero esta interpretación favorable a facilitar la toma de razón de los acuerdos de determinadas comunidades no puede llegar al extremo de admitir la legalización de cualquier tipo de comunidad ordinaria, aun cuando se dote de estatutos o normas, si no cumple las condiciones para la aplicabilidad de la normativa antes reseñada.

A este respecto 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 siguientes requisitos: a) estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, y b) participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Estos requisitos no se dan en este supuesto de hecho en que la finca es rústica y lógicamente no estar integrada por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales. La legalización en este caso supondría dotar a la comunidad de una presunción de semejanza con una comunidad en propiedad horizontal que no se corresponde con la naturaleza rústica de las fincas.



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

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de 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, 17 de octubre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.