

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008497

RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana n.º 2, por la que suspende practicar la anulación de la diligencia de expedición del libro de actas de una comunidad de propietarios.

(BOE de 28 de junio de 2017)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Extravío del Libro de Actas. Solicitud por la Presidenta de la comunidad de cancelación de la diligencia de expedición del libro, hecha por el administrador autorizado por la junta, y de admisión de nuevo libro de actas, para ser cumplimentado su diligenciado y sellado. 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. Procedió correctamente el registrador al legalizar el libro de actas pues actuó conforme a lo dispuesto en el artículo 415.1.ª del Reglamento Hipotecario. La nota marginal de legalización del libro de actas que se extendió, una vez practicada, quedó bajo la salvaguarda de los tribunales, produciendo sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley, entre los que no se encuentra el recurso gubernativo. La recurrente solicita se legalice un nuevo libro de actas, lo que pone de manifiesto la existencia de un evidente conflicto en la comunidad de propietarios, con referencia a la falta de legitimidad y documentación falsa aportada con anterioridad. Sin embargo, su pretensión no puede ser estimada, habiendo procedido el registrador conforme a Derecho y con la debida diligencia en cuanto a la acreditación de cargos e inexistencia por robo del libro de actas, siendo las cuestiones de legitimidad y autenticidad de la documentación aportada en su día objeto de labor judicial en un procedimiento que respete los principios de tutela judicial efectiva, audiencia y contradicción. 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.

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 doña R. D. Y. O. contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 2, don Diego Hermoso Mesa, por la que suspende practicar la anulación de la diligencia de expedición del libro de actas de una comunidad de propietarios de San Bartolomé de Tirajana.

Hechos

I

Mediante escrito firmado por doña R. D. Y. O., de fecha 27 febrero 2017, en el que manifiesta ser presidenta de una comunidad de propietarios de San Bartolomé de Tirajana, se solicita la anulación del libro de actas ya diligenciado de la comunidad de propietarios. Al escrito se acompaña una fotocopia del acta de la junta extraordinaria de la misma comunidad de fecha 4 de octubre de 2014, de la que resulta su nombramiento.

II

Presentada la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana-2 Diego Hermoso Mesa, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de San Bartolomé de Tirajana dos. - Previo examen y calificación de la documentación presentada por doña R. D. Y. O., el día 27/02/2017, bajo el asiento número 300, del diario 68, número de entrada 902, relativo al diligenciamiento del Libro de Actas de la Comunidad

de Propietarios (...) acompañado de: 1.º Escrito firmado por dicha señora Y. O., solicitando anulación del Libro de Actas ya diligenciado de la nombrada Comunidad de Propietarios; y, 2.º de una fotocopia del Acta de la Junta Extraordinaria de la misma Comunidad, de fecha 4 de octubre de 2014; ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos: 1.º - Se presenta instancia suscrita el día 27 de febrero último, por doña R. D. Y. O., diciendo actuar como presidenta -sin acreditarlo- de la Comunidad de Propietarios (...) en la que la propia señora, señala que con anterioridad ha sido diligenciado un libro de actas de dicha comunidad, con documentación falsa, y solicita que sea admitido el escrito junto con el nuevo Libro de Actas, para ser cumplimentado su diligenciado y sellado. - 2.º - Vistos los asientos del Registro, en relación con la finca matriz 3.944, correspondiente a Complejo de Bungalows denominado (...) emplazado sobre el Lote (...) término municipal de San Bartolomé de Tirajana, consta que con fecha 23 de agosto de 2016, ya fue diligenciado el libro de actas número dos de los diligenciados por este Registro, a virtud de instancia suscrita el día 15 de junio de 2016, por el Secretario Administrador de dicha comunidad, por encargo de la Junta de Propietarios y de su Presidente, que fue acompañado de: - Copia del Acta de la Junta General Ordinaria de la Comunidad, de fecha 18 de mayo de 2016, donde consta en el punto 5, la aprobación por unanimidad de los asistentes a autorizar al administrador para que solicite al Registro que se diligencie un nuevo libro de actas, por extravío del anterior, habiéndose interpuesto en su día una denuncia. - Certificación expedida por la Dirección General de Policía, Atestado 18674/12, relativa a la denuncia por el extravío de libro de Actas de la Comunidad (...) Dicha instancia fue presentada el día 15 de junio de 2016, número de entrada 2997/2016, y el asiento 1266 del Libro Diario 66. Consta archivado en el legajo copia de la documentación referida. Figura como documento complementario en el asiento de presentación 474 del Diario 66, ya caducado, y en cuya virtud se solicitaba el diligenciado del libro de actas de la misma comunidad, que en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Bartolomé de Tirajana, bajo el procedimiento ordinario número 222/2016, existe solicitado por la parte presentante la tramitación de un procedimiento de equidad respecto a esta cuestión, conforme al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el cual recayó el día 28 de abril de 2016, diligencia de ordenación para que aportara la documentación oportuna, dándosele en defecto de dicha documentación acreditativa, el trámite como procedimiento ordinario del artículo 249.1.6 del la LEC. Fundamentos de Derecho: Primero.- Con carácter general, el artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece: «Los asientos del registro practicados en los Libros que determinan los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Con lo cual, la nota marginal de diligenciado de Libro de Actas está bajo la salvaguardia de los Tribunales y ante ellos podrá ser impugnada, pero mientras tanto, goza de su protección. Ello implica que el registrador que suscribe no puede declarar su nulidad (como al parecer se pretende). Máxime, si tal como resulta de los asientos registrales, el diligenciado del Libro existente lo fue por Administrador Colegiado como Secretario y en cumplimiento de un acuerdo adoptado en la Junta de la Comunidad de Propietarios. Mediante instancia suscrita en su condición de secretario administrador de una comunidad de propietarios, solicitó que se procediera a extender la correspondiente diligencia del segundo libro de actas de dicha comunidad, haciendo constar que el primer libro ha sido extraviado y que se ha interpuesto la correspondiente denuncia y acordado por la Junta de Propietarios solicitar el diligenciado de un nuevo Libro. Se acreditó suficientemente lo alegado y por ello, se diligenció el Libro de Actas. El que el Acta que contenía el acuerdo de solicitar el diligenciado no estuviera transcrita en el Libro en el momento de la solicitud ante el Registro de la Propiedad (por haber extraviado el anterior y no estar diligenciado el siguiente) no anula el acuerdo que en la misma se contenga, ya que conforme al artículo 19.3.IV de la LPH «serán subsanables los defectos o errores del acta», diferenciándose ello de la acción de impugnación del artículo 18 LPH, pues el acta tiene un valor presuntivo del acuerdo, pero no constitutiva conforme a la SSTS 2 de marzo de 1992 (RJ 1992, 1831) y 10 de julio de 1995. De ese modo, imprimir de nuevo el acta en el Libro diligenciado con posterioridad a la propia fecha y firma del acuerdo, es posible. Segundo: El 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 de su Reglamento, 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». Pues bien, en este supuesto, la capacidad de los que solicitaron el diligenciado del Libro fue en su momento calificada (con la limitación del acto para el cual concurrían: exclusivamente el diligenciado), resultando además que quien figuraba como presidente saliente y presidenta entrante en la copia del acta aportada, sí que eran titulares registrales de sendos apartamentos que configuran dos de los elementos divididos en propiedad horizontal (frente a lo que señala la presentante, que estima que existe un error en el apellido y nacionalidad de la presidenta y que considera ello «incapacidad») y sin que -en todo caso- la identificación personal de la misma fuera competencia del Registro de la Propiedad, sino en su caso lo hubiera sido del notario autorizante de la escritura en cuya virtud se practicó la inscripción de dominio a su favor,

o tal como ella al parecer ha denunciado, de la Policía. Tercero: De hecho, toda vez que existe incoado ante el Juzgado de San Bartolomé de Tirajana un procedimiento al respecto, habrá de ser dentro del mismo donde la presentante podrá alegar cuanto a su derecho proceda y solicitar las medidas cautelares pertinentes. En este momento, no cabe pues calificar por el registrador que suscribe de nuevo los documentos en cuya virtud se legitimó un Libro de Actas en el año 2016 ni pretender una rectificación del Registro sin el consentimiento de la Comunidad de Propietarios o Resolución Judicial, ya que conforme al artículo 40 c) y d) de la Ley Hipotecaria, «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general..., la rectificación precisará el consentimiento del titular registral, o en su defecto al resolución judicial». Si la presentante estima que hay algún hecho irregular en su identificación, o en la actuación de quienes dice ser los representantes de la comunidad, deberá actuar ante los órganos competentes en el momento procesal oportuno, sin que el registrador que suscribe pueda actuar como juez en esta cuestión. Máxime si quien solicitó la legalización del Libro que figura en la nota marginal de la finca afectada lo fue el Secretario de la Comunidad cuyo cargo no constaba removido en el Registro de la Propiedad y la Ley de Propiedad Horizontal establece en el artículo 19 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 administrador actuar, en su caso, como secretario de la junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad. Cuarto: No cumple la presentante tampoco con el requisito como «solicitante» exigido en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. 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. Pues bien, tal como resulta de los Hechos, la propia presentante adjunta un documento complementario del que precisamente resulta no estar legitimada para instar el diligenciado del Libro de Actas de la comunidad de propietarios aludida, ya que acredita que ni siquiera es la actual Presidenta de la Comunidad -tal como se irroga- pues conforme al citado artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal se establece el plazo de duración del cargo de un año, siendo así que la «copia» de la pretendida acta en la cual se le nombra, figura haberse celebrado el 4 de octubre de 2014 con lo que su cargo ya estaría caducado. Dado que no puede ir contra sus propios actos, carece de legitimidad para actuar pues, como tal solicitante del diligenciado de un Libro de Actas. Quinto.- Específicamente, el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de sustracción de libro de actas anterior, como supuesto para poder solicitar un nuevo diligenciado de otro Libro, pero no a los casos de disputas entre comuneros, estableciendo: «En las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios a que se aplicable el artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, los libros de actas de las juntas serán diligenciados con arreglo a las siguientes reglas: 1.ª 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. 2.ª Será competente para la diligencia el Registrador de la Propiedad en cuyo distrito radique el inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal. 3.ª La solicitud de la diligencia se efectuará mediante instancia en la que se expresarán: a) Las menciones de identidad del solicitante y la afirmación de que actúa por encargo del Presidente de la comunidad. b) Las menciones que identifiquen a la respectiva comunidad de propietarios y, en su caso, los datos de su identificación registral. c) Las fechas de la apertura y cierre del último libro de actas. No serán necesarias estas circunstancias si el solicitante afirma, bajo su responsabilidad, que no ha sido antes diligenciado ningún otro libro. 4.ª Presentada la instancia y el libro, se practicará en el Diario el correspondiente asiento. En el asiento se harán constar la fecha de la presentación y la identificación del solicitante y de la comunidad de propietarios. 5.ª La diligencia será extendida en la primera hoja con expresión de la fecha, datos de identificación de la comunidad -incluyendo, en su caso, los datos registrales-, número que cronológicamente corresponda al libro dentro de los diligenciados por el Registrador en favor de la comunidad, número de hojas de que se componga y que todas ellas

tienen el sello del Registrador, indicándose el sistema de sellado. La diligencia será firmada por el Registrador. En el caso de que haya sido diligenciado un nuevo libro sin haberse presentado el libro anterior por alegarse que se ha extraviado o perdido, en la diligencia se expresará esta circunstancia y que en el anterior, aunque aparezca, no podrán extenderse nuevas actas. El sello del Registrador se pondrá mediante impresión o estampillado, perforación mecánica o por cualquier otro procedimiento que garantice la autenticidad de la diligencia. Si los libros se componen de hojas móviles habrá de hacerse constar con caracteres indelebles en todas ellas, además del sello, la fecha, a no ser que se emplee un procedimiento de sellado que garantice que cada una de las hojas pertenece al libro diligenciado». Este precepto recoge la posibilidad de 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 un conflicto de legitimación y ostentación del cargo de Presidente, entre la señora que ahora presenta a diligenciar un Libro de actas y aquellos que ya acreditaron facultades para solicitarlo, con la subsiguiente existencia ya de un Libro diligenciado. Sexto.- Cabe citar al respecto, la siguiente doctrina de 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. La Resolución 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...». 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». La 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, por la que se suspende la extensión de la diligencia del libro de actas segundo de una comunidad de propietarios se establece: 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 vincula 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 ésta 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. Por todo ello, dentro del ámbito de la seguridad jurídica extrajudicial (artículo 9 de la Constitución Española) de conformidad con lo que disponen el art. 18 de la Ley Hipotecaria y demás citados, se suspende la práctica del diligenciado del Libro de Actas por no acreditar estar legitimada para ello la presentante y no se inicia el procedimiento de rectificación de errores, por no constar ni el consentimiento de los titulares registrales ni existir presentada la resolución judicial que así lo establezca tras un procedimiento judicial oportuno y con base a los precedentes hechos y fundamentos de Derecho. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Modo de subsanación Los defectos relacionados pueden ser subsanados en los términos que resultan de los fundamentos de derecho precedentes. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por

el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. - Contra la presente nota de calificación (...) San Bartolomé de Tirajana. - Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Diego Hermoso Mesa registrador/a de Registro Propiedad de San Bartolomé de Tirajana 2 a día seis de marzo del año dos mil diecisiete».

III

Con fechas 16 y 31 marzo de 2017 tuvieron entrada en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 2 sendos escritos de recurso interpuestos por doña R. D. Y. O. en los que manifiesta: «La citada Presidenta fue elegida por el 25% de los propietarios de la Junta Convocada el 4 de octubre de 2014, (...) como consecuencia de que el anterior representante no propietario no celebraba las convocatorias anuales previstas en la LPH, por el motivo de no informar a los propietarios sobre la caótica situación económica de la comunidad como consecuencia de la apropiación indebida de sus fondos que el mismo llevaba a cabo con la connivencia del entonces administrador, según consta en numerosas denuncias interpuestas en vía penal y civil contra los mismos». Manifiesta la recurrente que con fecha 18 de mayo de 2016 se celebró una nueva junta, la cual fue nula de pleno Derecho ya que el mencionado individuo se encontraba cesado por la nueva presidenta desde el día 4 de octubre de 2014, por lo carecía de capacidad jurídica alguna para la convocatoria, e igualmente lo fue el nombramiento de doña C. H como nueva presidenta de la comunidad, y dentro de cuyas funciones solicitó al Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 2 el diligenciado de un libro de actas para su uso, el cual le fue concedido por el mismo. Pone de relieve la recurrente que el Registro de la Propiedad ha incurrido en un evidente error, dado que la solicitud de diligencia del libro de actas se ha llevado a cabo por quien no ostenta cargo alguno, quien además ha actuado con documentación falsa, según asevera la interesada, añadiendo además que existe un procedimiento en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Bartolomé de Tirajana, solicitando la parte presentante la tramitación de un procedimiento de equidad respecto a esta cuestión, conforme al artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

IV

El registrador de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 2 emitió informe, confirmando su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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, 12 y 7 de mayo de 2003, 28 de julio y 6 de agosto de 2014 y 12 de enero de 2015.

1. Se trata de decidir en este recurso, si presentada una instancia, por quien dice ser presidenta de una comunidad de propietarios en virtud de junta celebrada el día 4 octubre de 2014, puede practicarse la cancelación de la diligencia de expedición del libro de actas de la comunidad de propietarios extendida al margen del folio abierto a la finca matriz, solicitando que sea admitido el escrito junto con el nuevo libro de actas, para ser cumplimentado su diligenciado y sellado.

Debe tenerse en cuenta, para la resolución de este recurso, que dentro de la documentación que se aportó para la práctica del asiento y diligenciación del libro de actas, que ahora se pretende anular, constaba instancia suscrita el día 15 de junio de 2016, por el secretario administrador de dicha comunidad, por encargo de la junta de propietarios y de su presidente, que fue acompañado de copia del acta de la junta general ordinaria de la comunidad, de fecha 18 de mayo de 2016, donde constaba en el punto 5, la aprobación por unanimidad de los asistentes a autorizar al administrador para que solicite al Registro que se diligencie un nuevo libro de actas, por extravío del anterior, así como certificación expedida por la Dirección General de Policía, relativa a la denuncia por el extravío de libro de Actas de la Comunidad de propietarios.

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. Dispone el apartado primero del artículo 415 del Reglamento Hipotecario que «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 substracción».

En este sentido procedió correctamente el registrador al legalizar el libro de actas pues actuó conforme a lo dispuesto en el artículo 415.1.ª del Reglamento Hipotecario. La nota marginal de legalización del libro de actas que se extendió, una vez practicada, quedó bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley, entre los que no se encuentra este recurso (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

3. La recurrente solicita se legalice un nuevo libro de actas, lo que pone de manifiesto la existencia de un evidente conflicto en la comunidad de propietarios, con referencia a la falta de legitimidad y documentación falsa aportada con anterioridad.

Sin embargo, su pretensión no puede ser estimada, habiendo procedido el registrador conforme a Derecho y con la debida diligencia en cuanto a la acreditación de cargos e inexistencia por robo del libro de actas, siendo las cuestiones de legitimidad y autenticidad de la documentación aportada en su día objeto de labor judicial en un procedimiento que respeta los principios de tutela judicial efectiva, audiencia y contradicción. 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 6 de junio de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.