

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010358

**RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Parla n.º 1, por la que se deniega la diligenciación de tres libros de actas de comunidad de propietarios en propiedad horizontal.**

(BOE de 9 de octubre de 2020)

### SUMARIO:

**Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Diligenciado de libros de actas. Presentación de libros de los edificios que integran una urbanización -con libro propio ya diligenciado-, previa a la inscripción de las subcomunidades.**

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. 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. 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.

En cuanto a las **subcomunidades**, tampoco -frente a la posición inicial sostenida por este centro directivo- se exige un rigor formal de manera que estén previamente inscritas en el Registro de la Propiedad las distintas subcomunidades. Basta que del título constitutivo inscrito del complejo inmobiliario resulten la existencia de diversos edificios o escaleras, con cierto grado de autonomía, para que puedan ser diligenciados sus libros de actas. En estos casos en los que no existen inscritas específicamente las distintas subcomunidades aunque sí los edificios, y no consta el acuerdo de la supracomunidad que sí tiene reflejada registralmente la diligenciación del libro de actas, 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 subcomunidad de usuarios y por no constar su reflejo en el libro de actas de la mancomunidad -en definitiva por falta de tracto sucesivo-, no se ha consignado por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización de los libros 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.

En el recurso interpuesto por don B. C. Y., contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Parla número 1 doña Carmen Colmenarejo García, por la que se deniega la diligenciación de tres libros de actas de comunidad de propietarios en propiedad horizontal.

### Hechos

I

Se presenta una instancia firmada por don B. C. Y. acompañada de una fotocopia de lo que se dice ser el acta de la asamblea a la que el citado señor unilateralmente, ha convocado a los propietarios de los edificios de la calle (...), del edificio de la calle (...) y del edificio de la calle (...); estos tres edificios según consta en dicho acta forman el Núcleo (...) del término municipal de Parla perteneciente a la demarcación de este Registro. En vez de acompañar para su diligenciado un libro que recoja los acuerdos de los propietarios de los tres edificios convocados, se aportan tres libros de actas, uno por cada edificio, con tres instancias suscritas por el interesado que dieron lugar a los asientos números 1902, 1903 y 1915 del tomo 75 del libro diario.

## II

Presentadas dichas instancias fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinados los libros del Registro, resulta que consta diligenciado un libro de actas correspondiente a los tres edificios citados que conforman el Núcleo (...), por lo que no podrá legalizarse un nuevo libro mientras no se justifique la íntegra utilización del anterior, o en su caso, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su sustracción en los términos recogidos por el artículo 415 del Reglamento Hipotecario; circunstancia esta que no se ha producido. No contempla la ley suplir dicho libro creando libros de actas para las comunidades que lo integran porque éstos vinculan exclusivamente a los propietarios de dichas comunidades individualmente consideradas respecto de los elementos privativos y comunes que las conforman. Todo ello sin perjuicio de tener que observar los requisitos mínimos, en su caso, para la creación de dichas comunidades conforme a la ley de Propiedad Horizontal: convocatoria en forma de cada uno de los partícipes, su recepción, asistentes y representados, quórum, etc. En el caso que nos ocupa, del más del centenar de propietarios que conforman cada uno de los edificios citados sólo acuden, además del convocante, cinco a la reunión y otros dieciocho dice el convocante que le han delegado el voto sin que lo acredite; por último, consta que otro propietario llegó tarde a la reunión y no pudo expresar su opinión ni su voto. Fundamentos de Derecho: Primero: La legislación hipotecaria -Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947- otorga al Registrador de la Propiedad el control de la legalidad de los documentos presentados a inscripción mediante la calificación registral. Segundo: Vistos los artículos 5, 8, 13, 17 y 19 de la Ley Propiedad Horizontal, en relación con el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, no podrá legalizarse un libro de actas de una comunidad en tanto no se acredite la íntegra utilización del anterior, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su sustracción; tampoco contempla la ley suplirlo creando libros de actas para las comunidades que lo integran. Por lo demás hay que observar los requisitos mínimos que determina la ley de Propiedad Horizontal. Por los referidos antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe acuerda denegar la práctica de las operaciones registrales solicitadas. Ante esta nota de calificación podrá (...) Parla, a diez de julio del año dos mil veinte. Fdo. Carmen Colmenarejo García».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don B. C. Y., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 20 de julio de 2020, en base a los siguientes argumentos: Que los citados libros de actas fueron presentados a su diligenciación y causaron los asientos números 1902, 1903 y 1915 del tomo 75 del Libro Diario. Que no estando de acuerdo con las calificaciones desfavorables de fecha 10/07/2020 de la Sra. Registradora, por medio del presente escrito se recurren dichos acuerdos de calificación desfavorable en base a los siguientes hechos: En el escrito de calificación, la Registradora realiza en el punto «primero» de sus «Antecedentes de Hecho», una somera interpretación personal de los motivos por los cuales se presentan a la diligenciación de los libros presentados y abunda en su argumentación diciendo que «... En vez de acompañar para su diligenciación un libro que recoja los acuerdos de los propietarios de los tres edificios, se aportan 3 libros...». También hace mención la Sra. Registradora, en su escrito de Calificación Desfavorable, al artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Precisamente ese que, en su punto 1.º, dice que: «... Los libros deberán diligenciarse necesariamente antes de su utilización...». Que, lo anterior, parece indicar que en la Oficina de Registro, no se ha debido entender bien el motivo de la presentación para la diligenciación de los libros objeto de Calificación Desfavorable, ya que estos libros son, precisamente, los primeros a utilizar en las comunidades afectadas. Hecho este que ya fue indicado en los escritos de presentación y que después se volverá a desarrollar en el presente. Libros que se presentan en ese momento por ser cuando los propietarios a de los citados inmuebles deciden poner en marcha dichas comunidades al objeto de adaptarlas a la legalidad. 2.º) Que, para centrar el asunto recurrido y el motivo de la presentación en la Oficina del Registro, de los libros de actas afectados, hay que poner en antecedentes el hecho de que, mediante la Escritura de Declaración de Obra nueva y División Horizontal de fecha del veintitrés de diciembre del año mil novecientos setenta y cinco (23/12/1975), con número de Protocolo novecientos treinta y nueve (939) del Notario de Villarejo de Salvanes D. Gerardo Muñoz de Dios, se procede a la División Horizontal de los edificios mencionados y por tanto a la constitución de las comunidades de propietarios de cada uno de ellos, quedando todo ello registrado en los correspondientes apuntes reflejados en las fincas también citadas más abajo. 3.º) Que, en este Título Constitutivo, que no ha sido modificado ni alterado, no se contempla la creación ni posible existencia de subcomunidad alguna. De igual forma

que tampoco se contempla dicha creación en los Estatutos que, para cada una de las comunidades creadas en la citada Escritura de Obra Nueva con las divisiones horizontales de los tres edificios, se acompañan e incorporan quedando patentes en las inscripciones primeras de las fincas 16.244, 16.246 y 16.248 indicadas al principio del presente escrito. 4.º) Que, para una mayor información, se adjunta al presente el Informe que, a solicitud del abajo firmante y ahora recurrente, la Sra. Registradora que en aquellas fechas se hallaba al frente de esa Oficina del Registro de la Propiedad n.º 1 de Parla, venía a decir que: «... cada una de las edificaciones, aun estando integradas por varias casas o portales, se construye como un solo inmueble y es objeto de constitución en régimen de propiedad horizontal como una única comunidad. En el folio abierto a cada una de ellas se consignaron las normas por las que se rigen las comunidades creadas...» (...). 5.º) Que continua diciendo la Sra. Registradora en el punto segundo de los «Antecedentes de Hecho» de su escrito de Calificación Desfavorable que: «... Examinados los libros de Registro, resulta que consta diligenciado un libro de actas correspondiente a los tres edificios citados que conforman el Núcleo (...) de la Urbanización (...) por lo que no podrá legalizarse un nuevo libro mientras no se justifique la integra utilización del anterior, o en su caso, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su sustracción en los términos recogidos por el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, circunstancia esta que no se ha producido...». 6.º) Que, nuevamente parece que no ha sido entendido el motivo de la presentación de los libros afectados ya que, estos son los primeros de dichas comunidades ya que es ahora cuando se están poniendo en marcha las mismas. En cuanto al Libro de Actas al que se refiere, es evidente que se debe de tratar de una Comunidad de Propietarios distinta por cuanto la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal referida y los Estatutos de estas comunidades no contempla la constitución de subcomunidad alguna. Por lo tanto, se debe de suponer que se está refiriendo a una Comunidad distinta a las que ahora se estaban poniendo en marcha. 7.º) Que, a mayor abundamiento, se adjuntan al presente recurso, copias de las certificaciones emitidas por la entonces titular de la Oficina del Registro de la Propiedad Parla 1 en el año 2012 y 2013 donde viene de certificar la existencia de las comunidades de propietarios que, con los libros presentados, se estaban poniendo en marcha y que hasta entonces han permanecido inactivas, no existiendo otras en el conocido como Núcleo (...). 8.º) Que, necesariamente, hay que hacer mención a los «Fundamentos de Derecho» esgrimidos en el escrito de Calificación Desfavorable emitido para cada uno de los libros presentados y así, en su punto «segundo» dice que: «... vistos los artículos 5, 8, 13, 17 y 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, no podrá legalizarse un libro de actas de una comunidad en tanto no se acredite la integra utilización del anterior, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su sustracción; tampoco contempla la ley suplirlo creando libros de actas para las comunidades que lo integran. Por lo demás hay que observar los requisitos mínimos que determina la ley de propiedad horizontal...». 9.º) Que, revisados los preceptos esgrimidos en el escrito de Calificación Desfavorable, se puede comprobar cómo, en el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal se recoge que: «El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.». 10.º) Que, por lo anterior, volvemos a la misma situación sobre la interpretación errónea que realiza la Sra. Registradora, que, al parecer, no la ha realizado basándose en la Escritura de División Horizontal que se le indico ya que, efectivamente, las comunidades que han presentado los libros a diligenciar son ¡¡¡ precisamente !!! los que cumplen con el requisito establecido por la Ley !!!!, siendo las únicas que se ajustan a lo establecido en dicho artículo 5.º de la L.P.H. Escritura que ya consta en ese Registro n.º 1 de Parla, al igual que los Estatutos de cada uno de los edificios en cuestión de cuando se inscribieron y por tanto se constituyeron las comunidades que ahora se están tratando de poner en marcha (...). 11.º) Que sobre la referencia que hace la Sra. Registradora, en su escrito de denegación, al artículo 8 de dicha LPH, el recurrente desconoce a lo que se puede referir la Sra. Registradora ya que dicho artículo no existe en dicha Ley al haber sido este derogado, según la última modificación del 5 de marzo del 2019. 12.º) Que sobre la referencia a los artículos 13, 17 y 19 de la LPH que hace la Sra. Registradora, el recurrente entiende que nada tienen que ver con el hecho de presentar los libros para su diligenciación ni, por tanto, con su decisión de Calificación Desfavorable adoptada ya que se refieren a los órganos de gestión de las comunidades, con las normas a las que se deberán ajustar los acuerdos de gobierno de las mismas y el lugar donde deben plasmarse esos acuerdos, esto es, precisamente en los libros que se han presentado a diligenciar y a los que se les ha calificado desfavorablemente, en opinión del recurrente, por la

aplicación incorrecta de unos criterios personales de la Sra. Registradora que no se ajustan a Derecho, como después se demostrara, si bien, el abajo firmante, entiende que ya han quedado suficientemente acreditados. 13.º) Que, de la lectura de los distintos e idénticos, escritos de Calificación Desfavorables, parece entenderse que se deniega la diligenciación de los libros presentados y por tanto, se impide la puesta en marcha de las legítimas comunidades de propietarios de la calle (...), por la interpretación personal de la Sra. Registradora, sobre la creencia de que no existen como tales o que las mismas se hallan subsumidas en la Comunidad de Propietarios del Núcleo (...), lo que es completamente erróneo. 14.º) Que sobre este posible criterio, hay que observar el grave error que se comete, ya que dicho criterio se contradice con toda la legislación esgrimida en los escritos denegatorios, quedando de manifiesto que son, precisamente, los reflejados en dichos escritos como «Antecedentes de hecho» los que originan las calificaciones desfavorables. Algo que el abajo firmante considera totalmente injusto e ilegal. 15.º) Que, por el contrario, queda totalmente acreditada la existencia y constitución de las comunidades de los edificios referidos que vienen perfectamente descritos y establecidos en la divisiones horizontales que se llevan a cabo en la Escritura de Declaración de Obra nueva y División Horizontal de fecha del veintitrés de diciembre del año mil novecientos setenta y cinco (23/12/1975), con número de Protocolo novecientos treinta y nueve (939) del Notario de Villarejo de Salvanés don Gerardo Muñoz de Dios. En este Título Constitutivo, que no ha sido modificado ni alterado, no se contempla la creación ni posible existencia de subcomunidad alguna que puedan suplir a las comunidades legalmente establecidas. De igual forma que tampoco se contempla dicha creación en los Estatutos que, para cada una de las comunidades creadas en la citada Escritura de Obra Nueva, con las divisiones horizontales de los tres edificios, se acompañan e incorporan y quedan patentes en las inscripciones primeras de las fincas 16.244, 16.246 y 16.248 indicadas al principio del presente escrito. 16.ª) Que, por lo anterior, la autorización de un Libro de Actas para la Comunidad de Propietarios del Núcleo (...) (elemento este que no es finca alguna, que no se halla registrado como tal y que, en cualquier caso, podría considerarse como una entidad administrativa central para la administración del Núcleo (...) o como una comunidad de hecho, pero nunca de Derecho), absolutamente nada tiene que ver con la pretensión actual de poner en marcha las comunidades de Derecho que legalmente se hallan establecidas, creadas y hasta ahora, inactivas. 17.º) Que por tanto, la ilegalidad de dicha Comunidad de Propietarios del Núcleo (...), queda patente al no estar contemplada ni en el Título Constitutivo ni en los Estatutos de la Escritura de Obra Nueva mencionada más arriba, no se ajusta a la legislación, ni cumple con los requisitos exigidos en los artículos 2.a) y 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal y por tanto no puede ser impedimento alguno para la diligenciación de los libros presentados y que supondrán la puesta en marcha de las comunidades de los edificios mencionados.

#### IV

La registradora emitió informe el día 30 de diciembre de 2019 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, 15 de julio de 2015, 17 de octubre de 2016 y 2 de julio de 2020.

1. Estando diligenciado el libro de actas de una urbanización o complejo inmobiliario integrado por tres edificios, se presentan ahora para diligenciar, sin acompañar inutilizado el libro de actas anterior -ni concurrir los demás requisitos exigidos en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario- tres libros de actas correspondientes a los tres edificios que lo integran. En el título constitutivo de la propiedad horizontal inscrito, se hace constancia de los tres edificios, pero no está inscrita las distintas subcomunidades como tales.

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).

4. 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).

5. 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.

6. 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.

7. En cuanto a las subcomunidades, tampoco -frente a la posición inicial sostenida por este centro directivo- se exige un rigor formal de manera que esté previamente inscrita en el Registro de la Propiedad las distintas subcomunidades. Basta que del título constitutivo inscrito del complejo inmobiliario resulten la existencia de diversos edificios o escaleras, con cierto grado de autonomía, para que puedan ser diligenciados sus libros de actas.

8. En el supuesto de hecho de este expediente existe ya legalizado un libro de actas de la mancomunidad o complejo inmobiliario inscrito. Conforme al artículo 415 del Reglamento Hipotecario en que no se puede legalizar un nuevo libro de actas mientras no se justifique la íntegra utilización del anterior, o en su caso, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su substracción.

Pero frente a lo manifestado por la registradora, el recurrente no pretende legalizar un libro que recoja los acuerdos de una mancomunidad de edificios -la urbanización- que ya tiene legalizado otro libro (lo cual no sería posible sin acompañar el anterior íntegramente utilizado) sino legalizar los correspondientes a cada subcomunidad que la integra. En definitiva, nada obsta a que se legalice y se haga constar en el libro de legalizaciones, la diligenciación de los libros de actas de las tres subcomunidades.

En estos casos en los que no existe inscrita específicamente las distintas subcomunidades aunque sí los edificios, y no consta el acuerdo de la supracomunidad que sí tiene reflejada registralmente la diligenciación del libro de actas, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, también 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 subcomunidad de usuarios y por no constar su reflejo en el libro de actas de la mancomunidad -en definitiva por falta de tracto

sucesivo-, no se ha consignado por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización de los libros 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

9. En cuanto al cumplimiento de los requisitos que establece la Ley de Propiedad Horizontal para la constitución de cada comunidad, tales como la convocatoria en forma, orden del día, quórum para tomar acuerdos que afecten a los intereses específicos de cada una de las tres comunidades individualmente consideradas, también debe flexibilizarse, y admitir la validez de la solicitud bajo responsabilidad del solicitante, teniendo en cuenta que no se van a beneficiar de los efectos del sistema registral, al no ser objeto de reflejo registral la legalización, sino que van a ser solo objeto de mero diligenciamiento.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la estimación parcial del recurso en los términos relacionados, admitiendo la legalización de los libros, pero no su reflejo registral por nota al margen del título constitutivo.

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, 24 de septiembre de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.