

**Resolución de 8 de mayo de 2025, 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 Elda n.º 1, por la que se suspende la legalización del libro de actas de una comunidad de propietarios, por no identificarse debidamente las fincas registrales que integran la comunidad de propietarios que solicita la legalización del libro de actas.**

(BOE de 9 de junio de 2025)

**Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Solicitud de legalización de un libro de actas. Identificación de las fincas registrales que integran la comunidad de propietarios. Calificación registral: inaplicabilidad de la doctrina de los actos propios.**

**La aplicación de la doctrina de los actos propios**, como nexo para determinar la «ratio decidendi» del recurso, **es totalmente errónea**, puesto que el sistema registral español se basa en la calificación registral autónoma e independiente. El registrador, al calificar un documento, no está vinculado por una calificación previa, sea propia o de otro registrador, de un documento similar, aunque este haya sido inscrito.

Para poder **diligenciar un libro de actas sobre comunidades de propietarios de hecho no constituidas registralmente** será necesario el cumplimiento de tres **requisitos**:

- a) que la supuesta comunidad esté integrada por **dos o más edificaciones** o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales;
- 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, y
- c) que se desprenda de la instancia o documentación aportada que el libro está llamado a **reflejar acuerdos propios de un órgano colectivo**, emanación de una colectividad de propietarios que funcionen en forma similar a las de una comunidad horizontal o conjunto inmobiliario.

En el recurso interpuesto por don J. V. F. M., en nombre y representación y como administrador de la finca de la «Comunidad de Propietarios (... )», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Elda número 1, doña María Teresa Peñalva Ribera, por la que se suspende la legalización de un libro de actas de la comunidad de propietarios, por no identificarse debidamente las fincas registrales que integran la comunidad de propietarios que solicita la legalización del libro de actas.

## Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don J. V. F. M. el día 25 de noviembre de 2024, se solicitaba la legalización del quincuagésimo libro de actas de una comunidad de propietarios, haciendo constar en la misma la utilización íntegra del libro anterior y último, cuyas fechas de apertura y cierre son los días 14 de febrero de 2017 y 7 de agosto de 2024, respectivamente, exhibiéndolo para su comprobación. Junto a dicha instancia, se aportó carta dirigida a la registradora de la Propiedad de Elda número 1, fechada el día 5 de noviembre de 2024, en la

que se relacionaba documentación que acreditaba la existencia de la comunidad de propietarios, como eran:

1. Informe explicativo.
2. Anexo 1: código de identificación fiscal de la comunidad de propietarios.
3. Anexo 2: acta fundacional de fecha 20 de mayo de 1977.
4. Anexo 3: protocolización de los estatutos de la comunidad mediante escritura de fecha 4 de junio de 1977.
5. Anexo 4: acta de junta general ordinaria de la comunidad de fecha 7 de noviembre de 2001, que acordó la reforma de los estatutos de la comunidad para adaptarlos a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
6. Anexo 5: elevación a público de los estatutos por escritura de fecha 30 mayo de 2.022.
7. Anexo 6: certificación emitida por el Ayuntamiento de Petrer relativa a plan parcial.
8. Anexo 7: contratos de trabajo de empleados de la comunidad y última liquidación de cotizaciones.
9. Anexo 8: contrato de arrendamiento de servicios de seguridad privada de la comunidad.
10. Anexo 9: licencia de obra del Ayuntamiento de Petrer para acondicionar la caseta de los empleados.
11. Anexo 10: facturas de la compra del autobús y remolque, titularidad de la comunidad.
12. Anexo 11: contrato de renting de un furgón.
13. Anexo 12: sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 2 de marzo de 2001, que reconoce la legitimación de la comunidad de propietarios.

## II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Elda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Resolución

Solicitud de Legalización libro de Actas de la Comunidad de Propietarios (...)

Asiento de Presentación: asiento 1164 del Diario 20240

Fecha de presentación: 25 de Noviembre de 2.024, bajo el n.º 4076/2.024 de entrada

Datos del Documento presentado: instancia suscrita en Elda, el día 25 de Noviembre de 2.024, por Don J. V. F. M.

Completado con instancia de 5 de Noviembre de 2.024, suscrita en Elda por el mismo señor, acompañada de la documentación relacionada en ella que pretende acreditar la existencia de la Comunidad de Propietarios (...)

Al amparo de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, así como de los artículos 98, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario, los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, y con el ámbito y alcance que en cada caso se determine, los documentos de toda clase que contengan negocios jurídicos cuya inscripción se pretenda en el Registro de la Propiedad:

Así las cosas, en relación a la documentación reseñada, de la que resulta que no se identifica finca registral alguna integrada en dicha comunidad, reitero la calificación desfavorable de 12 de agosto de 2.024 en los siguientes términos:

#### Hechos y fundamentos de Derecho

1) Se ha presentado en este Registro, para su diligenciado, un libro de actas de la "Comunidad de Propietarios (...)", sin identificar las fincas que la integran en ninguno de los documentos que se aportan y sin que resulte la existencia de una comunidad o propiedad horizontal tumbada, al no existir elemento común alguno.

2) Según el artículo 415 Reglamento Hipotecario: "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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> Será competente para la diligencia el Registrador de la Propiedad en cuyo distrito radique el inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal. –.... 7.<sup>a</sup> Practicada la diligencia, se pondrá en el folio abierto en el Libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, nota marginal expresiva del número de orden del libro diligenciado, hojas de que se compone y, en su caso, que se expide en sustitución de uno anterior desaparecido. De no estar inscrita la comunidad, se consignarán estos datos en un libro-fichero, que podrá llevarse por medios informáticos..."

Según el artículo 396 del Código Civil: "Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada. que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados."

Según el artículo 24 de Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal: "1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos 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; b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios..."

Según Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, relativa a la solicitud de diligenciación de un Libro de Actas de una pretendida mancomunidad, se deniega la legalización porque, aunque pudiera haber gastos comunes, no consta inscrito en el Registro ningún rastro de cotitularidad, derecho subjetivamente real o titularidad “ob rem” que sirva de base a la vinculación jurídica de los titulares de las fincas segregadas a la contribución de los gastos comunes o al disfrute de los distintos elementos más que en función y con el régimen legal de las servidumbres. Además, aunque cabe diligenciar libros de comunidades no inscritas, es necesario que la documentación presentada, aunque sea bajo la sola fe del Secretario de la Junta, reúna una serie de requisitos mínimos, exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal para la constitución de una supracomunidad, tales como convocatoria en forma, orden del día, asistentes y representados, cuotas de participación y quorum para tomar acuerdos que afecten a intereses específicos de las diferentes comunidades que en mancomunidad pretenden constituirse, requisitos que no se dan en el aquel caso.–

Por lo expuesto, suspendo la práctica de la Legalización del Libro de Actas solicitada, por el defecto subsanable de no identificar las fincas que integran la “Comunidad de Propietarios (...)”, ni referirse el mismo a ninguna comunidad o propiedad horizontal tumbada ni complejo inmobiliario, al quedar reservados los mismos a las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios.–

Elda, a fecha de la firma electrónica La registradora Fdo: María Teresa Peñalva Ribera

La presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Teresa Peñalva Ribera registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Elda 1 a día tres de diciembre del dos mil veinticuatro.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don Luis Fernando Pellón González, quien confirmó, el día 20 de enero de 2025, íntegramente la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Elda número 1, considerando el registrador lo siguiente:

«1. En el acta de protocolización instada a requerimiento de Residencial (...) de los Estatutos de la misma, autorizada por el Notario de Petrel, don Justo Peydró Peris, de fecha 4 de junio de 1.977, con el número 458 de protocolo, fotocopia de la cual se acompaña, se determina en el artículo 1.º de aquellos que la Comunidad o Agrupación de Propietarios de la (...) estará constituida por todos los que tienen derechos dominicales sobre viviendas unifamiliares en la Colonia referenciada, con la finalidad de atender a la conservación y ornato de aquella, así como a las relaciones de vecindad y convivencia de sus miembros. En el artículo 2.º de dichos Estatutos se habla de que los propietarios de todas y cada una de las parcelas de la zona de vivienda unifamiliar integradas en la Colonia denominada (...), sita en el término municipal de Petrel, se regirán en las relaciones entre sí y en las nacidas como consecuencia de su titularidad dominical por las disposiciones de los presentes Estatutos. Y en el artículo 3.º de los repetidos Estatutos se dice que la Agrupación o Comunidad de Propietarios actuará como un verdadero Municipio en todas las cuestiones en que sea conveniente su intervención».

2. Del certificado del Ayuntamiento de Petrer, fotocopia del cual se acompaña, resulta que la Urbanización (...) trae causa del desarrollo del Plan Parcial del mismo nombre aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante de fecha 12 de junio de 1970, del cual no se expresa nada de su inscripción, en su caso, en el Registro de la Propiedad competente.

3. En el documento número 4, fotocopia del cual se acompaña, consistente en el Acta de la Junta General ordinaria de la Comunidad, de fecha 7 de noviembre del 2.001, en el punto 6 del orden del día, se reforman los Estatutos de la Comunidad, de tal suerte que en el artículo 3.º

de éstos se aprueba que a cada finca integrada en el complejo inmobiliario le corresponderá una cuota de participación...; y en sus apartados a), b), c) se hace referencia a: a) parcelas o viviendas unifamiliares aisladas, b) varias viviendas edificadas en una parcela en régimen de propiedad horizontal, y c) varias viviendas edificadas en una parcela en régimen de copropiedad ordinaria.

4. En el informe que se acompaña se expresa que en la actualidad el complejo está constituido por 446 parcelas, de las que 407 están edificadas y 39 sin edificar.

5. De la información facilitada por el Registro de la Propiedad de Elda Número Uno y documentación acompañada resulta que la legalización de los cuatro libros anteriores se llevó a cabo, la del primer libro por vía judicial, y las tres restantes a través de la práctica de la nota en el libro fichero auxiliar conforme a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. al no concurrir los requisitos necesarios para una legalización conforme a la ley, apreciados en su día no solo por la registradora contra la que se recurre, sino también por los registradores anteriores.

6. De lo expuesto y en base a la documentación aportada que se ha tenido a la vista del "complejo", "comunidad", "agrupación", conforme a la nomenclatura que resulta de la documentación aportada, resulta una multiplicidad de titularidades jurídicas reales que convergen en una realidad territorial y geográfica que va más allá de lo que legalmente es procedente para practicar la legalización solicitada, por lo que procede confirmar a juicio del que suscribe la calificación impugnada.»

#### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. V. F. M., en nombre y representación y como administrador de la finca de una comunidad de propietarios, interpuso recurso el día 14 de febrero de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Antecedentes:

I. (...)

IV. Tal y como hemos acreditado ante el Registro de la Propiedad n.º 1 de Elda, el Residencial (...) viene actuando bajo el régimen de propiedad horizontal, por así haberse previsto en origen, año 1977, por la empresa Urbanizadora de la Zona. Así resulta de su acta de constitución autorizada por el Notario de Petrel, don Justo Peydró Peris, de fecha 4 de junio de 1977, con el número 458 de protocolo ya acompañada.

Bajo tal régimen, ha sido reconocido como tanto por el Ayuntamiento del Municipio, como por los Juzgados en numerosos procedimientos entablados a lo largo de los años en reclamación de cuotas, así como en el tráfico jurídico con la contratación de los distintos servicios comunes que la registradora entiende no existen y cuyas facturas ya se han aportado (...).

En cuanto a la existencia de elementos y servicios comunes que rechaza la resolución recurrida, ponemos de manifiesto que todas las sentencias acompañadas reconocen que en el supuesto del Residencial (...) se establece la copropiedad sobre una serie de elementos comunes que dan sentido a su existencia como Complejo Inmobiliario.

Señalamos por su claridad la Sentencia n.º 148/2022, de 19 de julio del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Elda:

"los efectos pretendidos por el actor en su demanda considerar estos elementos o servicios como esenciales o necesarios, pues la Ley requiere para la existencia de un completo inmobiliario que existan servicios simplemente comunes y estos existen y se prestan efectivamente (los reconoce incluso el actor aunque no los entienda como esenciales) y los servicios que al actor le parecen tan innecesarios y de los que quiere prescindir y dice no disfrutar son sufragados por los gastos de los que se refiere el art. 9 y sí afectan y benefician a su inmueble

y a todos los demás que integran el completo inmobiliario por el mero hecho de estar incluidos en él.

En cuanto a la existencia del Complejo Inmobiliario y la aplicación preceptiva de la Ley de Propiedad Horizontal, igualmente viene recogido en el grueso de las Sentencias acompañadas, llamando la atención de esta Dirección General sobre las dos últimas acompañadas:

Sentencia n.º 148/2022 de 19 de julio del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Elda:

“Segundo.–Pues bien, en primer término, la cuestión estriba en determinar si la comunidad demandada tiene la condición legal de completo inmobiliario, tal y como sostiene ésta; o si se trata de una entidad no sometida al régimen legal de propiedad horizontal, pretendiendo el actor que tenga la consideración de ‘asociación de propietarios’ que realiza servicios voluntarios y no necesarios ni esenciales...

...Pues bien el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone: ‘Esta Ley será de aplicación: (...) c) A los completos inmobiliarios privados. en los términos establecidos en esta Ley.’ A estos complejos se refiere el art. 24:

...los documentos núm. 1 y 2 de la contestación a la demanda recogen el título constitutivo de la comunidad demandada y los estatutos iniciales de la misma, cuyos artículos 1.º, 2.º y 3.º no dejan lugar a dudas de que el mero hecho de ser propietario de una parcela edificable/vivienda incluida en su ámbito territorial hace que su propiedad sea miembro de la comunidad demandada, y por ende titular de los derechos y obligaciones inherentes a esta condición. Del mismo modo, como documento núm. 3 y 4 de la contestación se aporta (y tampoco se impugna su contenido) la reforma de los estatutos llevada a cabo en fecha 7 de noviembre de 2.001, aprobados conforme a la vigente Ley de Propiedad Horizontal, y, por unanimidad y en los que, de nuevo, se delimitan los comuneros/miembros de la misma en su art. 1 haciéndolos coincidir con los propietarios de las viviendas integradas en el completo inmobiliario”.

Y la sentencia n.º 256/2024 Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Elda:

“Fijados los términos de la controversia se concluye.

Consta la constitución de derecho de la Comunidad de Propietarios de (...): su continuación de derecho y hecho; consta la pertenencia de los actores a la Comunidad; consta la prestación de servicios por la Comunidad...”

...Sentado cuanto antecede ha quedado acreditado que existe una Comunidad desde 1977 que incluye las parcelas que reseña el Plan Parcial de 1970 y su posterior ampliación en 1990, que se protocolizaron unos estatutos constituyendo una comunidad en el año 1977 y su actualización en 2001”.

No se pretende del Registro de la Propiedad reconocimiento alguno de la existencia de la Comunidad de Propietarios o Complejo Inmobiliario, sino tan sólo la legalización del Quinto Libro de Actas, para que ésta pueda seguir actuando con normalidad en el tráfico jurídico en tanto en cuanto los Tribunales o los propios vecinos acuerden su disolución por la desaparición de los elementos comunes.

Con estos antecedentes y entendemos que, ante esta legítima pretensión, nos encontramos que, en lugar de legalizar el nuevo libro de actas, tal y como hicieron los registradores anteriores con los cuatro Libros que le precedieron, la registradora de la propiedad titular del Registro n.º 1 de Elda, deniega dicha legalización bloqueando con ello el normal funcionamiento del Residencial que por su propia actividad ha de seguir celebrando Juntas de Propietarios, eligiendo cargos, aprobando cuentas, gestionando los elementos y servicios comunes, y como Complejo Inmobiliario de Hecho que es, que se rige por la Ley de Propiedad Horizontal, redactando las actas correspondientes de los acuerdos adoptados de conformidad con lo establecido en el

artículo 19 LPH, tal y como viene haciendo desde el año 1977, sin que a día de hoy pueda trasladar dichos acuerdos al libro de actas, por la falta del diligenciado que se le niega.

En su virtud, nos vemos obligados a acudir a la Dirección General del Seguridad Jurídica y Fe Pública, dentro del plazo legal establecido, de conformidad con lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para que dirima respecto a la procedencia de la legalización del libro de actas del Residencial (...), en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Primer. Competencia.

Es órgano competente para conocer de este recurso la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, debiendo ser remitido a dicho órgano.

Segundo. Legitimación para la interposición.

El compareciente, en la representación que ostenta y por encargo del presidente del Residencial, está legitimado para la interposición del recurso, como Administrador de Fincas y Secretario de la Comunidad de Propietarios Residencial (...) habiéndose reconocido su legitimación previa para instar tanto la solicitud del libro de actas, como la calificación sustitutoria tramitada (...)

Tercero. Plazo.

El recurso se interpone en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la resolución de la calificación sustitutoria dictada por el titular del Registro n.º 2 de Villajoyosa, notificada a mi parte el pasado 21 de enero de 2025. Así lo dispone entre otras la resolución de la DGRN de 19 de febrero de 2005 pues, de no ser así, se restringiría las posibilidades de defensa del interesado, conclusión muy lejana a la voluntad del legislador, que ha sido, precisamente la de ampliar las posibilidades de defensa contra una calificación registral negativa.

Cuarto. Fondo del asunto.

Legalización de libros a las comunidades de hecho.

Consideramos que la registradora, en la calificación recurrida, no ha tenido en cuenta el contenido de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 6349, de 15 de marzo de 2012, que confirma la posibilidad de que las comunidades de propietarios "de hecho" legalicen sus libros de actas en el Registro de la Propiedad, al amparo del artículo 415 del Reglamento Hipotecario.

El reconocimiento de las comunidades de hecho ha sido considerado por la jurisprudencia como "una obviedad, pues cuando se ha constituido una situación de facto idéntica o semejante a las tipificadas en la legislación de propiedad horizontal, no puede dejar de aplicarse esa legislación" (STS de 28 de mayo de 2009 - RJ 2009/3048).

Este tipo de comunidades de facto, que engloba también urbanizaciones privadas y complejos inmobiliarios, vienen expresamente recogidas en el artículo 2 b) de la Ley de Propiedad Horizontal en su redacción dada por la Ley 8/1999 de 6 de abril. Establece el citado artículo "Esta Ley será de aplicación: a las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros".

De acuerdo con la doctrina dominante y la jurisprudencia (incluidas las resoluciones de la DGRN) el título constitutivo de la propiedad horizontal no es un elemento sustancial de la misma de manera que la comunidad en régimen de propiedad horizontal existe desde el momento en que sobre un edificio, o varios, concurren varios propietarios de pisos o locales que comparte elementos o servicios comunes y, desde ese momento, queda sometida a la LPH, salvo en aquello en lo que sea indispensable para su aplicación el otorgamiento del título constitutivo.

Tampoco tiene efectos constitutivos la inscripción en el Registro de la Propiedad, requisito únicamente necesario a efectos de publicidad y de eficacia frente a terceros.

La Resolución de la DGRN de 15 diciembre 2004 se pronuncia en el sentido de aplicar la ley de propiedad horizontal a aquellos supuestos en los que se dan los presupuestos fácticos para que la propiedad horizontal surja (edificio constituido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y pluralidad de propietarios) pero en los que no se ha otorgado el título constitutivo.

Según recoge la Resolución DGRN de 5 de junio de 1998 (...) en el régimen de propiedad horizontal, tanto el constituido formalmente como el de hecho, pueden distinguirse, por un lado, los pisos, locales u otros elementos privativos e independientes, que son aquellos espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente y, por otro lado, una serie de elementos y servicios comunes de los que son cotitulares los propietarios de los elementos privativos.

Según la citada Resolución de la DGRN de 5 de junio de 1998: "Si no se había formalizado el título constitutivo al tiempo de enajenarse el primer piso o local, ni otra cosa se especificaba en el concreto contrato traslativo, serían comunes todos los elementos del inmueble en su conjunto (...) que no puedan reputarse pisos, es decir, espacios habitables susceptibles de aprovechamiento independiente; y esta conclusión viene avalada por el propio artículo 396 del Código Civil en su redacción vigente, toda vez que en defecto de previsión específica en el título constitutivo,..." Este artículo 396 CC recoge también como comunes "otros servicios o instalaciones comunes" como son en este caso el de conserjería, limpieza y jardinería con el mantenimiento de un seto de más de 3 kilómetros; recogida de brozas que traslada al ecoparque una media de 181 toneladas anuales, servicio de vigilancia incluida su caseta, etc., refugio construido en 1981 compuesto por almacén, vestuarios para los empleados, dos aseos y sale de reuniones, elementos y servicios comunes que dan sentido a la existencia del Complejo Inmobiliario.

Al tener carácter imperativo la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal a este tipo de Comunidades de hecho, es necesario para que la misma pueda seguir con su práctica diaria la legalización del libro solicitada, pues de otra manera, el Residencial se ve impedido de dar cumplimiento a lo establecido en su artículo 19 LPH.

Como se ha dicho, las comunidades de propietarios de hecho, se rigen por la misma normativa y tiene el mismo funcionamiento que las comunidades de propietarios formalmente constituidas. Por tanto, deberán nombrar cargos (presidente, secretario, administrador) y adoptarán sus acuerdos en el seno de las juntas de copropietarios, que deberán reunir todos los requisitos establecidos en la normativa de propiedad horizontal en cuanto a convocatorias, mayorías, impugnación de acuerdos, actas, etc.

En el caso del Residencial (...), tal y como ha venido haciéndose desde el año 1977, el administrador/secretario de la comunidad de propietarios deberá llevar un libro de actas, en el que se transcribirán las reuniones de los copropietarios y los acuerdos adoptados.

La mencionada Resolución de la DGRN de 15 marzo de 2012 confirma la posibilidad de legalizar el libro de actas de la comunidad de hecho. de conformidad con lo previsto en el art. 415 del Reglamento Hipotecario.

Si bien, al tratarse de comunidades, subcomunidades o conjuntos inmobiliarios de hecho no cabe la legalización mediante la extensión de una nota marginal en el folio abierto en el libro de inscripciones del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, sino que se realiza mediante la consignación de los datos del libro de actas en un libro-fichero abierto al efecto en el Registro.

En base a lo expuesto, entendemos procede la legalización solicitada, sin perjuicio de que la registradora haga constar, tal y como recoge la DGRN en distintas resoluciones a efectos de claridad, en la diligencia de legalización que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad, no se consigna por nota al margen de la inscripción de la finca la legalización del libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales ni calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad.

Vinculación a la doctrina de los actos propios.

A más de lo anterior, y en apoyo de nuestra pretensión, alegamos igualmente la aplicación de la doctrina de los actos propios.

El valor del respeto a los actos propios ha sido pedagógica y gráficamente enfatizado por el Tribunal Supremo en numerosas sentencias: "la aplicación de la doctrina de los actos propios cuya contribución a la seguridad jurídica –que es un valor primario al que el Derecho ha de atender– tampoco cabe minusvalorar: en tanto que impide que los sujetos intervenientes en el tráfico jurídico puedan estar continuamente alterando su criterio y desdiciéndose de sus propias actuaciones, lo que, por el contrario, podría alimentar un caos absolutamente indeseable y, desde luego, propagaría una incertidumbre que se sitúa en las antípodas de la seguridad jurídica que, como antes decíamos, constituye un valor esencial del Derecho que el ordenamiento jurídico entero ha de tratar de preservar." (STS de 21 de febrero de 2014. rec. 3.773/2011).

Cualquier Institución Administrativa, también los Registros de la Propiedad, deben quedar vinculados a la doctrina expuesta, no alcanzando a entender esta parte cómo el Residencial (...) ha obtenido, sin problema ni objeción alguna desde hace más de cuarenta años, la legalización de sus cuatro libros de actas anteriores, y en este punto, frente a una simple solicitud de legalización del que vendría a ser el quinto libro de actas, por haber agotado las páginas del anterior, se encuentra con un criterio distinto al mantenido por los registradores anteriores cuando ninguna circunstancia ha cambiado.

Y más teniendo en cuenta, que tal y como tiene resuelto esta Dirección General, la legalización no implica ningún efecto propio de los asientos registrales, ni calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad.

En virtud de lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica que teniendo por presentado este escrito con los documentos y copias acompañados, se sirva admitirlo, y por formulado recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 1 de Elda, de fecha 03 de diciembre de 2024, por la que se suspende la legalización del quinto Libro de Actas del residencial (...), instado por orden del Presidente, por el Administrador de Fincas, y Secretario de la Comunidad que suscribe, con fecha 25 de Noviembre de 2024 bajo el número 4.076/2024 de entrada, completado por escrito de 05 de Noviembre de 2024, por los hechos y las consideraciones expuestas y estimando las mismas se revoque la calificación impugnada procediendo a la legalización del Libro de Actas solicitado.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 20 de febrero de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 2.b), 3, 5, 13, 17, 18, 19, 20 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 8 y 18 de la Ley Hipotecaria; 415 del Reglamento Hipotecario las sentencias de los juzgados de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Elda 28 de enero de 2015 y 20 de mayo de 2016, del número 2 de Elda de 28 de abril y 16 de octubre de 2014, 19 de julio de 2022 y 31 de agosto y 26 de diciembre de 2024, del número 3 de

Elda de 4 de abril de 2016 y 23 de diciembre de 2024 y del número 4 de Elda de 14 de junio de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 y 20 de febrero y 21 de mayo de 1997, 30 de noviembre de 1999, 22 de mayo de 2003, 22 de mayo de 2008 y 7 de diciembre de 2012, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020 y 16 de diciembre de 2021.

1. En el presente caso, se discute si cabe la legalización de un libro de actas de una urbanización de hecho, que deniega la registradora, porque no se identifican las fincas registrales sujetas al régimen de propiedad horizontal al no constar inscrito el mismo en el Registro de la Propiedad, si bien defiende el recurrente, por tratarse de una urbanización de hecho, haberse legalizado los cuatro libros anteriores y porque esta Dirección General ha admitido la legalización de libros de actas en situaciones de horizontalidad de hecho.

2. Antes de resolver el presente caso, esta Dirección General quiere aludir a la cuestión relativa a la aplicación de la doctrina de los actos propios al que alude el recurrente, como nexo para determinar la «ratio decidendi» del presente recurso. Dicha afirmación es totalmente errónea, puesto que el sistema registral español se basa en la calificación registral autónoma e independiente. Así se desprende del artículo 18 de la Ley Hipotecaria cuando afirma que los registradores calificarán «bajo su responsabilidad». Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones tales como la de 16 de diciembre de 2021 (vid., por todas), el registrador, al calificar un documento, no está vinculado por una calificación previa, sea propia o de otro registrador, de un documento similar, aunque este haya sido inscrito, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 31 de enero de 2017. Por tanto, no es aplicable el argumento de la doctrina de los actos propios alegada por el recurrente para resolver el presente recurso.

3. Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la posibilidad de diligenciar libros de actas de situaciones de horizontalidad de hecho en sucesivas ocasiones. En las Resoluciones de 15 de julio de 2015 y 17 de octubre de 2016 declaró que no cabe legalizar el libro de actas relativo a una finca rústica que figura inscrita, en régimen de comunidad ordinaria, a favor de veintiséis propietarios, pues la doctrina permisiva y favorable a facilitar la toma de razón en el Registro de los acuerdos de determinadas comunidades no puede llegar al extremo de admitir la legalización en relación con cualquier tipo de comunidad ordinaria, aun cuando esté dotada de estatutos o normas, si no cumple las condiciones para la aplicabilidad del artículo 415 del Reglamento Hipotecario, sin que pueda dotarse a la comunidad de una presunción de semejanza con una comunidad en régimen de propiedad horizontal, que no se corresponde con la naturaleza rústica, o de comunidad forestal de las fincas afectadas.

Por su parte, la Resolución de 1 de junio de 2022, declara que las comunidades horizontales de facto no constituidas formalmente, pueden legalizar sus libros siempre que existan elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios comunes a todas ellas. Pero añaden que, para evitar confusiones futuras, en la diligencia de legalización es conveniente que el registrador adviertiera de que el hecho de diligenciar el libro en modo alguno supone la inscripción del régimen de propiedad horizontal ni prejuzga la calificación que de su título constitutivo, caso de otorgarse, ni implica que se hayan subsanado eventuales infracciones urbanísticas ni se beneficien de los efectos del sistema registral, al no gozar de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral.

En las Resoluciones de 22 de mayo de 2008 y 7 de diciembre de 2012 esta Dirección General declaró que la diversidad de supuestos prácticos que pueden generar situaciones similares a la de los propietarios en régimen de horizontalidad y la razón de ser de la norma que atribuyó a los registradores la legalización de los libros de actas, que era descargar de esta tarea a los jueces, quienes cuando diligenciaban no tenían a la vista los libros del Registro de la Propiedad para comprobar la situación de las fincas, llevan a admitir la legalización en situaciones no previstas expresamente en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, siempre que de la instancia en que se solicite, o de la documentación que la complementa, se desprenda que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un órgano colectivo, emanación de una colectividad de propietarios que funcionen en forma similar a las de una comunidad horizontal o conjunto inmobiliario. En tales casos el registrador no podrá extender la nota al margen de la inscripción donde conste la división horizontal, sino que habrá de hacer constar los datos de la legalización en el libro-fichero especial previsto en la regla séptima del artículo 415 del

Reglamento Hipotecario, cuando dispone que «de no estar inscrita la comunidad, se consignarán estos datos en un libro-fichero, que podrá llevarse por medios informáticos», reflejando tal circunstancia en la instancia presentada y en el asiento de presentación de ésta.

De las Resoluciones de 19 y 20 de febrero y 21 de mayo, todas del año 1997, se desprende que la Dirección General entendió, con visión integradora, que de apreciarse la existencia de una situación de comunidad que, si bien no es idéntica a la de una propiedad horizontal, sí presenta suficientes analogías como para justificar la aplicación de ciertos preceptos de la Ley sobre propiedad horizontal, ello debe conducir, conforme al artículo 415 del Reglamento Hipotecario, que sea procedente la legalización solicitada.

4. Por tanto, del conjunto de la doctrina expuesta podemos concluir que para poder diligenciar un libro de actas sobre comunidades de propietarios de hecho no constituidas registralmente será necesario el cumplimiento de tres requisitos: a) que la supuesta comunidad esté integrada por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales; 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, y c) que se desprenda de la instancia o documentación aportada que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un órgano colectivo, emanación de una colectividad de propietarios que funcionen en forma similar a las de una comunidad horizontal o conjunto inmobiliario.

5. En el presente caso parece que se cumplen estos requisitos pues la urbanización está integrada «por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales». Así lo demuestra la sentencia número 85/2017, de 14 de junio, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Elda, que al estimar la demanda de la comunidad de propietarios contra los propietarios de una de las viviendas por impago de los gastos considera que constitución de la comunidad de propietarios como imprescindible para el funcionamiento de la misma, habiéndose acreditado la pertenencia de la vivienda, registral 24.414 del Registro de la Propiedad de Elda número 1, a dicha comunidad de propietarios, conclusión de la cual a cargo del Ayuntamiento de Petrer ordenó la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 2 de marzo de 2001. Resulta además probada la constitución de la comunidad de propietarios mediante la escritura de protocolización de sus estatutos que aprobó diversos servicios, que serían sufragados por las cuotas que debían pagar los miembros de la comunidad, afirmando la sentencia que la citada comunidad de propietarios aprobó diversos servicios que «fueron concretados tanto por el administrador de la comunidad de propietario [sic] como por el Sr. B. Se hallarán: (i) los de vigilancia (control de vehículos y/o individuos sospechosos, con aviso a Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, (ii) limpieza de viales, necesario al no acudir diariamente los servicios municipales, (iii) recogida de broza, (iv) mantenimiento del seto de viales, (v) conserje, (vi) autobús en propiedad».

6. Debe llegarse a la misma conclusión respecto del segundo de los citados requisitos, es decir, si los titulares de los inmuebles gozan «con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios». Este requisito resulta debidamente acreditado en las sentencias aportadas al expediente. En dichas sentencias, número 67/2014, de 28 de abril, que resuelve el procedimiento número 878/2013, número 150/2014, de 16 de octubre, que resuelve el procedimiento número 528/2013, número 26/2015, de 28 de enero, que resuelve el pleito número 830/2013, número 83/2016, que resuelve el procedimiento número 562/2015, número 46/2016, de 4 de abril, que resuelve el procedimiento número 817/2014, número 163/2024, de 31 de agosto de 2024, que resuelve el procedimiento número 298/2024, y la número 333/2024, de 23 de diciembre, que resuelve el procedimiento número 1052/2024, procedentes de los Juzgados de Primera Instancia de Elda números 1, 2, 3 y 4, la comunidad de propietarios reclama a una serie de propietarios el pago de los gastos de comunidad. Así, por ejemplo, el magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Elda, don Daniel Gil Palencia, en la sentencia número 150/2014, declara probado en el fundamento de Derecho primero, número 3 de la misma, que «en realidad [los propietarios], pretenden disfrutar de todos esos servicios sin pagar precio alguno por los mismos, ni a ésta ni a ninguna otra comunidad. Es claro que el mantenimiento de los servicios de la Urbanización en que se encuentra la finca propiedad de los

demandados tiene un coste que debe ser sufragado por quienes disfrutan dichos servicios». En todas las sentencias se condena a los demandados al pago de los gastos de comunidad.

Por otro lado, en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Elda de 19 de julio de 2022, en el procedimiento número 555/2020, en el que unos propietarios demandan a la comunidad de propietarios, alegando la improcedencia del pago de los gastos por inexistencia de servicios comunes, la juez, doña Almudena Solano Sánchez, considera acreditada la existencia de elementos comunes, instalaciones y servicios prestados por la comunidad. En la sentencia número 256/2024, de 26 de diciembre, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de número 2 de Elda, en el procedimiento número 258/2020, donde los demandantes, propietarios de una de las fincas que se integran en la residencial niegan esa integración y la existencia de elementos o servicios comunes, el juez absuelve a la comunidad de propietarios, al considerar como hechos probados «que existe una Comunidad desde 1977, que incluye las parcelas que reseña el Plan Parcial de 1970 y su posterior ampliación de 1990, que se protocolizaron unos estatutos constituyendo una comunidad en el año 1977 y su actualización en 2001; que las parcelas de los actores se integran en el Plan Parcial y por ende, en la Comunidad (...); que la zona adolecía de deficiencia n [sic] la prestación de servicios que sufragaba la Comunidad (vigilancia, basura, jardinería, transporte etc...) con las cuotas de las parcelas en función de sus metros cuadrados; que dichas cuotas siempre han sido satisfechas por los demandados que conocían la existencia de la comunidad y los servicios que prestaba (que a su vez, usaban), habiendo llegado incluso a asistir a Juntas de Propietarios; que hay servicios que aún siguen prestándose por la comunidad».

7. Por último, debe analizarse si se desprende de los documentos aportados y de la situación de hecho del conjunto que «el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un órgano colectivo, emanación de una colectividad de propietarios que funcionen en forma similar a las de una comunidad horizontal o conjunto inmobiliario». En este caso la respuesta también debe ser afirmativa. La comunidad de propietarios tiene código de identificación fiscal, estatutos protocolizados notarialmente, libros de actas y servicios comunes. El libro de actas presentado para su legalización determina la forma de organización de la comunidad o «urbanización» procediendo a la fijación de las cuotas de los partícipes, los órganos de la comunidad, la convocatoria de la misma, y las mayorías para la adopción de acuerdos y para la modificación de los estatutos. En concreto, los artículos 4 a 10 de los estatutos regulan las funciones de la junta de propietarios y la distribución de los gastos en proporción a las cuotas.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, al cumplirse todos los requisitos para legalizar el libro de actas de una comunidad de propietarios de hecho, conforme a la doctrina de esta Dirección General, diligenciándose el libro de actas, haciéndose constar dicha diligencia en el libro-fichero, conforme al artículo 415.7.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, al disponer: «Practicada la diligencia, se pondrá en el folio abierto en el Libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, nota marginal expresiva del número de orden del libro diligenciado, hojas de que se compone y, en su caso, que se expide en sustitución de uno anterior desaparecido. De no estar inscrita la comunidad, se consignarán estos datos en un libro-fichero, que podrá llevarse por medios informáticos».

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, 8 de mayo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.