

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9204 *Resolución de 2 de julio 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 Alfaro-Cervera del Río Alhama, por la que suspende la legalización de un libro de actas.*

En el recurso interpuesto don E. M. S. B. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alfaro-Cervera del Río Alhama, doña Iratxe Gallego Solabarieta, por la que suspende la legalización de un libro de actas.

Hechos

I

Se presenta el día 18 de diciembre de 2019 una instancia de igual fecha suscrita por don E. M. S. B. en la que se solicita la legalización de un libro de actas de la comunidad de propietarios sita en la calle (...) de Cervera del Río Alhama, indicando que se corresponde con la registral 1347 del referido Registro de la Propiedad, cauS.do el asiento de presentación 360 del Libro Diario 2. Dicha finca se encuentra inscrita en el tomo 184, libro 46 y folio 223 a favor de doña I. C. G. con la siguiente descripción: casa sita en la carretera del Barrio de S. de Cervera del Río Alhama antes sin número, hoy señalada con el número (..), en virtud de escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 16 de diciembre de 1911 ante don Cayetano Ochoa.

II

Dicho documento es calificado negativamente por la Registradora competente el día 29 de enero de 2020 al indicar que:

«Antecedentes de hecho:

1. El pasado día 18 de diciembre de 2019, se presentó en este Registro (asiento 360, Diario 2) una instancia privada suscrita con fecha 18 de diciembre de 2019 por la que solicita la legalización del libro de actas, que acompaña, relativo a la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en calle (...).

Fundamentos de Derecho:

I. Esta nota de calificación y su consiguiente acuerdo se extiende por el Registrador de esta oficina, competente por razón del territorio donde radican las fincas, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II. Se solicita la legalización del libro de actas de comunidad de propietarios sobre edificio situado en la calle (...).

No consta en este Registro de la Propiedad ninguna finca registral con esa situación.

No se identifica por tanto el edificio [sic] o finca registral sobre la que se pretende legalizar dicho libro. artículo 2,9 ley hipotecaria y artículo 51 reglamento hipotecario.

III. En virtud de facilitar el tráfico jurídico, por adelantar los siguientes pasos a realizar, se señalan además los siguientes defectos.

Si se trata de la finca a la que se refieren los particulares, finca 1347, punto no acreditado, en el caso de que pudiera identificarse la finca, no está constituido el régimen

de Propiedad Horizontal si bien es cierto que la diversidad de las 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, unido a la razón inspiradora de la redacción del citado precepto, a Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, reformó el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 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.

Debe recordarse que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil es aplicable -según expresa el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal- a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) Estar integrados por dos o más 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, 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.

Punto no acreditado.

Artículos 17, 19 y 24 de la Ley sobre Propiedad Horizontal; 415 del Reglamento Hipotecario; 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, y 7 de marzo de 2014.

IV. Solicita la legalización del libro de actas en virtud de acta de constitución de junta de propietarios, que se acompaña en fotocopia de un documento privado, si bien es cierto que al registro de la propiedad solo acceden documentos auténticos artículo 3 de la ley hipotecaria y 33 del reglamento hipotecario, se advierte que incluso en el caso de tratarse de documento auténtico los firmantes no aparecen en el Registro de la Propiedad como titulares registrales de dicha finca, falta por tanto la acreditación de la legitimación para tal solicitud, ya que la legalización del libro de actas para la comunidad de propietarios solo puede ser solicitado por los propietarios o las personas que ellos designen.

Artículo 20 de la ley hipotecaria, 17 ley propiedad horizontal, artículo 415 del reglamento. Alfaró-Cervera del Río Alhama, a 29 de enero de 2020. La registradora. Iratxe Gallego Solabarieta.»

III

Contra la anterior nota de calificación don E. M. S. B. interpone recurso gubernativo por escrito de 28 de febrero de 2020, que es presentado en la Oficina Central de Atención al Ciudadano y Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de marzo. En el mismo indica el recurrente que:

«Antecedentes:

Con fecha 18 de noviembre de 2019, se convocó a los propietarios de los inmuebles de la finca sita en la Calle (...) de Cervera del Río Alhama a la junta de constitución de la comunidad de dicho inmueble (...).

El 27 de noviembre de 2019, se celebró la junta de constitución de la comunidad de propietarios de (...) de Cervera del Río Alhama en los términos del acta (...) y que no ha sido impugnada. En la Junta de propietarios me nombran como Presidente de la Comunidad de Propietarios (...).

Que el 18 de diciembre de 2019, como presidente de la comunidad de propietarios solicité el diligenciado del libro de actas de la comunidad de propietarios del inmueble sito en la calle (...) ante el Registro [sic] de la Propiedad de Cervera del Río Alhama (...).

Que con fecha 9 de enero 2020, me comunican la nota de calificación negativa (...).

Vistos los antecedentes, solicito la revocación de la nota de calificación por los siguientes

Motivos:

Primero. Descripción de la finca sobre la que se constituye la comunidad de propietarios.

La finca sobre la que se está constituyendo la comunidad de propietarios es la finca 1347 inscrita en el Registro de la Propiedad de Cervera del Río Alhama en el tomo 184, Libro 46, Folio 223, inscripción primera. Inscrita en 1911 a favor de doña I. C. G. No constan inscripciones posteriores a esta. En la actualidad con la denominación de la Calle y el número de policía que le ha asignado el Ayuntamiento del Municipio con (...)

Como es de entender, a lo largo de estos más de cien años desde la inscripción de la finca, la denominación de la calle y el número de la finca 1347 ha ido variando. En su primera inscripción la finca no tenía asignado ningún número administrativo, como consta en la descripción registral de la finca. Posteriormente, se le asignó el número (...) en la carretera del barrio (...), numeración que perduró por lo menos hasta el año 1927. Según la información que consta en el Archivo Histórico de La Rioja, posteriormente, desconocemos el año exacto, pero en 1962, se le atribuye la calle pasó a denominarse (...), y el edificio (1347) tiene el número (...). Consta en dicho Archivo que en 1974, volvió a asignársele, un nuevo número al edificio/finca el (...). Y en la actualidad, la finca 1347 se corresponde a con el (...) de la Calle (...).

Cuando presenté la instancia para el diligenciado del libro de actas ante el Registro de la Propiedad de Cervera del Río Alhama se adjuntó el acta de constitución de la comunidad de propietarios. En ese acta, consta claramente que la finca sobre la que se constituía la comunidad en la que forma parte del edificio/inmueble sito en el número (...) de Cervera del Río Alhama.

Es habitual que el Registro de la Propiedad de una circunscripción tenga conocimiento del número de policía asignado por el Ayuntamiento correspondiente a su circunscripción, y por eso, en su nota de calificación considera ya acertadamente que la finca sobre la que pide la constitución de la comunidad es la 1347.

Por otro lado, y como es normal, del estudio de la escritura pública de propiedad por la que adquirí el piso primero con garaje y terraza describe la finca como: "...se halla inscrita en el Registro de la Propiedad, como una sola finca, al tomo 184, libro 46, folio 223, finca 1347, siendo su titular registral doña I. C. G., a quien se le adjudicó la totalidad del inmueble del que forma parte la finca antes descrita, en escritura autorizada en Cervera del Río Alhama (La Rioja), el día 16 de diciembre de 1911 por el Notario don Cayetano Ochoa...". En la escritura se describe y se atribuye al número (...) a la finca 1347.

Por lo que, visto lo anterior, se debe considerar que la comunidad de propietarios está constituida sobre el inmueble sito (...) que se corresponde registralmente con la finca 1347.

Segundo. Falta de constitución de régimen de propiedad horizontal.

Así es, esta finca no tiene constituido el régimen de propiedad horizontal en escritura pública, pero como bien dice la nota de calificación existen situaciones fácticas que pueden surgir organizaciones análogas que dan lugar a divisiones horizontales de

hecho, sin que la escritura pública de constitución de propiedad horizontal sea necesaria o imprescindible para la constitución de una comunidad de propietarios.

En la actualidad existen inmuebles que no tiene constituida la división horizontal por múltiples razones, pero eso no priva a los propietarios de constituir una comunidad de propietarios cuando se cumplan una serie de requisitos. En estos casos, es necesario que existan varios vecinos, que tengan una distribución de diferentes inmuebles dentro de un edificio, a título de ejemplo que haya locales y/o pisos diferenciados, que tengan diferentes propietarios, que tengan elementos privativos y elementos comunes.

En el caso que nos ocupa, el edificio tiene elementos privativos y elementos comunes, ello fue descrito y aceptado por los propietarios en la escritura de reanudación de tracto sucesivo firmada ante Notario de Cervera del Río Alhama (...).

En este documento, la propiedad del inmueble sobre el que se constituye la comunidad de propietarios está distribuida claramente en pisos y locales. La escritura hace alusión e incluye un informe técnico de unos arquitectos, los cuales describen al [sic] finca/edificio, estudiando y contando los elementos comunes y privados forman parte del mismo (...).

Este mismo informe, es el que han tenido en cuenta los propietarios presentes en la Junta de Constitución de la Comunidad de Propietarios de la (...), para describir la finca, determinar la propiedad de cada uno de los propietarios de los pisos y locales del edificio, las cuotas de propiedad de cada vecino en el inmueble. El acta de esta Junta de constitución de la comunidad fue notificada a todos los propietarios del inmueble, dentro del plazo legalmente, y no ha sido impugnada por ninguno de los asistentes, ni por los representados ni por ninguno de los propietarios no asistentes.

Como es normal en un inmueble construido antes de 1911, está formado por zonas comunes, la entrada portal y escalera para acceder a los pisos superiores, todas estas zonas son comunes.

Pero es que además, según el catastro existe una división en el inmueble constituyendo dicha división una propiedad horizontal de hecho, por los siguientes motivos, existen dos referencias catastrales que se corresponden concretamente al garaje y terraza junto con el piso primero, y una segunda referencia catastral que se corresponde con el segundo y tercer piso. Cada referencia catastral paga independientemente su tributo de bienes inmuebles. Los pisos tienen consumo de agua y luz independientes unos de otros (...).

Por todo lo anterior, podemos aseverar que estamos ante una propiedad con división de la propiedad horizontal de hecho, estamos ante un inmueble con, elementos privativos, distintos propietarios de pisos y locales, existen claramente definidas zonas comunes, las escaleras y el portal que dan acceso a los diferentes departamentos privados (...), de todo ello queda constancia en el acta de Junta de propietarios que determina el porcentaje y la propiedad de cada uno de los dueños de los pisos y locales, y el informe técnico que describe el inmueble.

Tercero. Legitimación de legalización del libro de actas.

Requiere el Registrado en su nota de calificación que la legalización del libro de acta debe ser solicitada por los propietarios y las personas que ellos designen.

En este caso se cumplen los dos requisitos, primero el solicitante es propietario del piso primero, garaje y terraza de la finca y segundo, los asistentes por unanimidad de los asistentes votaron y acordaron que el presidente nombrado en esta Junta pudiese realizar todos los actos necesarios para constituir la comunidad de propietarios, por lo tanto, se cumplen los dos requisitos solicitados por la Registradora (...)

Que a fecha de presentación de este escrito sigo siendo dueño de los citados inmuebles y que no realizado ningún acto jurídico para transmitir los mismos.

Cuarto. Defectos subsanables.

Por último aunque no menos importante, considero que todos los defectos que expone el Registro son subsanables, tanto por mi parte, como por el Registro, y considero que hubiese sido necesario un trámite de subsanación antes de proceder a emitir la nota de calificación negativa por los siguientes motivos.

1. Aunque la finca pudo no se descrita conforme consta en el Registro, inicialmente existen medios internos, consultando la nota simple y la anotación preventiva Letra A que nos darían la información necesaria para acreditar que la finca 1347 corresponde con el número (...)

2. Aun no aplicando lo anterior, se pudo haber requerido a esta parte para que aportase la documentación que acreditase la separación de elementos comunes y privados del inmueble, su propiedad, y otros que se aportan en este recurso.

3. Igualmente se podía haber solicitado por el trámite de la subsanación al [sic] acreditación de la propiedad del solicitante de la diligenciación del libro de actas.»

IV

La registradora emite informe en defensa de su nota de calificación el 4 de junio de 2020, ratificándola en todos sus extremos, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 19 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; 326 de la Ley Hipotecaria; 415 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1994, 19 y 20 de febrero y 25 de abril de 1997, 20 de abril y 29 noviembre de 1999, 22 de mayo de 2003, 22 de mayo de 2008, 30 de marzo de 2010 y de 27 de junio de 2019.

1. En el presente expediente se solicita la legalización de un libro de actas relativo a un edificio sito en la calle – (...) del municipio de Cervera del Río Alhama, indicando en la propia instancia de solicitud que se trata de la registral 1347 del Registro de la Propiedad. Junto con dicha solicitud se acompaña fotocopia del acta de constitución de la Comunidad de Propietarios, al no constar inscrita la constitución de la referida comunidad.

Tres son las cuestiones objeto del presente recurso: En primer lugar la no correspondencia con la calle y número de policía del inmueble indicado en la instancia presentada en relación al que figura en el archivo tabular; en segundo lugar, que al no constar inscrito el régimen de propiedad horizontal debe acreditarse debidamente la existencia de una comunidad de hecho que permite la legalización del referido libro de actas; y, en tercer lugar, la legitimación del solicitante al no ser titular registral de ningún derecho respecto del inmueble.

2. En cuanto al primero de los defectos no puede ser confirmado en los términos en que ha sido redactado en la calificación recurrida.

De la propia instancia resulta tanto la dirección señalada (calle y número de policía) como el número de finca registral, siendo, no obstante, distinta de la contenida en la propia inscripción del inmueble.

Sin embargo, debe tenerse en consideración que en el presente supuesto nos encontramos ante una descripción registral resultante de un título de 1911, superior a un siglo de antigüedad, siendo habitual el cambio de número de policía y nombre de las calles a lo largo de los años. Dicha afirmación no impide la oportuna calificación registral que, de manera fundamentada, deberá indicar los motivos que concluyen la falta de identidad del inmueble.

En el presente expediente, la calificación recurrida tan sólo indica que «no consta en el este Registro de la Propiedad ninguna finca registral con esa situación», sin aportar criterio alguno razonado que concluya que no se trata de la registral 1347 como se indica en la propia instancia de solicitud.

3. En segundo lugar, se discute si resulta suficiente para entender acreditada la existencia de una comunidad el hecho de aportar una simple fotocopia de un acta de constitución de la junta de propietarios.

Dicho extremo fue resuelto, en cuanto a su admisión, por la DGRN recordando que (cfr. Resolución de 22 de mayo de 2008) la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, reformó el artículo 17 de la Ley de 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.

En base a 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. La razón inspiradora de la redacción de este precepto no fue otra que el desahogo de los jueces de funciones no jurisdiccionales y recuérdese que aquéllos nunca tuvieron a la vista los libros del Registro para diligenciarlos.

Debe, por tanto, centrarse el debate en si ha sido debidamente acreditada la constitución de una comunidad de propietarios mediante la simple presentación de una fotocopia de un acta. La respuesta debe ser negativa por dos motivos. En primer lugar, porque impide la toma en consideración de simples fotocopias cuya autenticidad no puede ser validada. En segundo lugar, porque es el propio solicitante quien, en sede de recurso, acompaña una prolija documentación acreditativa de la constitución del citado régimen, documentación que, al no haber sido objeto de presentación en el momento de la calificación, no puede ser tenida en consideración en esta resolución (Art. 326 L.H. y por todas RDGRN de 7 de marzo de 2019). No obstante, esta documentación podrá ser nuevamente aportada al Registro de la Propiedad, al objeto de obtener una nueva calificación registral.

4. Por último, se discute la legitimación del solicitante para instar la legalización del libro de actas.

Dicho extremo, de nuevo, ya fue resuelto por la DGRN al indicar que el artículo 415.3 del Reglamento Hipotecario prescribe, como requisito de la instancia por la que solicita el diligenciado, «la afirmación de que (el solicitante) actúa por encargo del presidente de la comunidad».

Exigencia congruente con la Ley de Propiedad Horizontal, que atribuye la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten, al presidente (vid. artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Basta, además, una simple manifestación del solicitante del diligenciado, que si no prueba nada «per se», al menos compromete la responsabilidad de quien la hace.

En el presente expediente el recurrente indica en la propia instancia que dio origen al procedimiento registral, que es el presidente de la comunidad de propietarios, debiendo por tanto revocarse el defecto alegado.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de julio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.