

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8286 *Resolución de 30 de marzo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad nº 2 de Majadahonda, a la legalización de un libro de actas de una comunidad de propietarios de un local-garaje.*

En el recurso interpuesto por don J. G. B. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Majadahonda número 2, don Luis María Stampa Piñeiro, a la legalización de un libro de actas de una comunidad de propietarios de un local-garaje.

Hechos

I

El recurrente solicita la legalización de un Libro de Actas de un local-garaje, que es un elemento privativo de una propiedad horizontal. Dicho local está dividido en cuotas indivisas que se concretan en el uso y disfrute por cada partícipe de una plaza de garaje.

II

El Registrador deniega la legalización con la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Majadahonda. Presentado el documento arriba expresado, el día 14 de diciembre de 2007, asiento 1331 del Diario 16, ha sido calificado con la siguiente nota: Hechos - 1. Se presenta una instancia, junto con un libro de Actas para su legalización, para adaptarlo a la normativa vigente, dejando inutilizadas las hojas del libro anterior, que también se acompaña. 2. Se refiere a un Local Garaje, que forma parte como un elemento mas de la Propiedad horizontal del edificio y en cuyo folio no consta que se haya constituido a su vez, una Propiedad horizontal. Tampoco consta que se haya legalizado libro alguno, las plazas de son cuotas indivisas del mismo. Fundamentos de derecho - Se deniega la legalización del libro de actas, ya que el local garaje forma parte de un edificio sobre el que se ha constituido una Propiedad horizontal que se rige por el 396 del C.C y La L.P.H., pero sobre el local garaje no se ha constituido, ninguna comunidad o subcomunidad a la que se aplique el art. 17 de la L.P.H. por lo que no puede legalizarse el libro de actas en este Registro de la propiedad como establece el art 415 del R.H. Contra la calificación (...) Majadahonda, a 20 de diciembre de 2007. El Registrador.»

III

El interesado recurre alegando: que las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de abril y 29 de noviembre de 1999 admiten la legalización de los libros de estos tipos de comunidad.

IV

El Registrador emitió el informe correspondiente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 del Código Civil, 17, 19 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, 326 de la Ley Hipotecaria, 415 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de abril de 1997, 20 de abril y 29 de noviembre de 1999, 22 de mayo de 2003 y 22 de mayo de 2008.

1. Como ha dicho este Centro Directivo (vid Resoluciones citadas en el «Vistos») 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. 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 párrafo 3. o b y el último inciso del párrafo 7. o del citado precepto legal) 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.

2. Pues bien, como ha señalado con anterioridad este Centro Directivo (vid Resoluciones citadas en el «Vistos»), 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 pueden no haber tenido el adecuado reflejo registral, 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.

3. Asumido lo anterior, resulta excesivo afirmar, como hace el Registrador, que en el caso presente no existe ningún tipo de comunidad cuando resulta que el garaje está dividido en participaciones indivisas, siendo así que el artículo 392 del Código Civil afirma que hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Lo que ocurrirá en un caso como el presente, en el que la titularidad registral no refleja la comunidad ni está previsto estatutariamente un órgano colectivo especial, es que no cabrá extender la nota marginal al folio abierto a la finca en cuestión, debiendo consignarse entonces los datos en el libro fichero previsto al efecto, haciéndolo constar así el Registrador en la nota de despacho al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 30 de marzo de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.