

to en que fueron creadas». Tercero: Artículo 415 Reglamento Hipotecario. Ni de los datos del Registro ni de los documentos aportados, resulta la existencia de su régimen de complejo inmobiliario, sino la existencia de una pluralidad de comunidades, sin que de los documentos presentados resulte la agrupación de comunidades. Cuarto: Se deniega la legalización del libro de actas, por no cumplir lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, no acreditarse la existencia de su complejo inmobiliario o agrupación de comunidades, por ser incongruentes las alegaciones e insuficientes los documentos presentados. Contra esta nota puede interponerse recurso directamente ante la Dirección General, durante el plazo de quince días hábiles, artículo 415.6 del Reglamento Hipotecario. El plazo del asiento de presentación será objeto de prórroga por 60 días a partir de la última notificación. Lloret de Mar, a 25 de octubre de 2002. El Registrador. Firma ilegible.»

### III

Doña M.<sup>a</sup> Luisa Wahl Fernández, como representante legal de la inmobiliaria Mar Menuda, S.A., interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, alegando que considera no ajustada a la normativa fijada por la Ley Hipotecaria y su Reglamento, ni con la Ley de Propiedad Horizontal y, por tanto, se considera que es contraria a derecho.

### IV

El Registrador en defensa de la nota alegó: I. Que en el Registro de la Propiedad en la inscripción tercera de la finca 1.175 del Municipio de Tossa de Mar consta que la finca fue objeto de un Plan Parcial de Ordenación, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo y Arquitectura de Girona, con fecha 23 de marzo de 1972, se compone de diferentes zonas, no resultando del Registro. Que entre la finca número 1.175 del Municipio de Tossa de Mar y la 1.856 del mismo municipio, nacida por segregación de la primera, consta en el Registro la existencia de una servidumbre predial perpetua y recíproca. Esta servidumbre se establece también entre las distintas zonas. Por tanto, las relaciones jurídicas se regirán por lo dispuesto en los artículos 543 y 544 del Código Civil y por la Ley 22/2001, de 31 de diciembre. Que el resultado de las sucesivas segregaciones es que el resto de la finca matriz sigue siendo propiedad de la sociedad inmobiliaria «Mar Menuda, S.A.», y entre este resto se encuentran los terrenos dedicados a viales y zonas verdes. La sociedad inmobiliaria en su día alegó reservarse la propiedad y establecer relaciones de servidumbre. II. La Doctrina de la Dirección General.—Que la Dirección General desde el primer momento hizo depender la legalización del libro de actas de la existencia o no en el Registro de los datos suficientes sobre la existencia de la nueva entidad que se pretende legalizar. Esta es la tendencia presente en las Resoluciones de 15 de noviembre de 1994, 19, 20 y 21 de marzo de 1997. Que tanto se mantenga el criterio de las Resoluciones citadas con el de la de 20 de abril de 1999, en este caso, no procede el diligenciamiento. III. Objeto del recurso.—Que la materia objeto del recurso es la nota de 25 de octubre de 2002 por los motivos que expone. Además, los documentos presentados resultan incongruentes y contradictorios, ni consta ni se manifiesta que las distintas juntas de propietarios hayan autorizado por mayoría a sus respectivos presidentes para adoptar el acuerdo de agrupación de comunidades. IV. Que en el presente caso, del Registro no resulta que los propietarios que pueden verse afectados hayan tenido conocimiento del régimen jurídico de agrupación de comunidades, porque no consta en el mismo. Que tampoco de los documentos aportados resulta que, los propietarios que en su día puedan verse perjudicados, hayan participado en el establecimiento del nuevo régimen jurídico. En consecuencia, dados los importantes efectos que en el orden procesal tienen las certificaciones del libro de actas, el Registrador no puede desconocer aquellos datos y circunstancias que consten en el Registro. Que, por tanto, no procede hacer constar por nota al margen de la finca el diligenciamiento del libro de actas, por no constar el régimen en el Registro. V. Que interesados en este procedimiento administrativo son todos aquellos propietarios cuyas fincas proceden de la segregación de la finca 1.175 de Tossa de Mar. Que en el Registro se han recibido escritos de distintos propietarios de fincas segregadas manifestando su negativa a pertenecer a la Agrupación de Comunidades.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 5, 8, 13, 17 y 19 de la Ley de Propiedad Horizontal; el artículo 415 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de abril y 30 de noviembre de 1999.

1. Se presenta en el Registro instancia para diligenciar un libro de Actas de una pretendida mancomunidad existente entre las diferentes

fases o designas de una urbanización en ejecución de un plan parcial de ordenación descrito en la matriz sobre la que se pretende extender la nota de diligenciado. La técnica registral que se siguió fue la de segregación de las diferentes designas conectadas entre sí por diversas servidumbres de paso, agua, desagües, canalizaciones de fluido y electricidad, caminos, carreteras, pasos, escaleras, jardines y zonas verdes. Dichas servidumbres se constituyen sobre el resto después de segregarse la primera de ellas, y de ese resto arrancan las diferentes zonas o fases según el plan de ordenación. Cada fase se constituyó en comunidad de propietarios que legalizó en su día cada cual su Libro de Actas correspondiente.

La instancia se acompaña de un acta firmada por ocho personas, únicas asistentes a la misma, en que por su cuenta se constituyen en mancomunidad de propietarios, eligen Presidente y Secretario y acuerdan encarar la redacción de unos estatutos y someterlos a Junta General con posterioridad. No se acredita la representación de cada uno de los Presidentes de las comunidades, ni la cuota posible o futura de participación, ni la citación o convocatoria a cada uno de los partícipes ni su recepción.

2. Basándose la calificación del Registrador en los documentos presentados y en los asientos del Registro, la negativa al diligenciado debe ser confirmada. Aunque se atisba que a pesar de la técnica jurídica-registral empleada en las descripciones de la urbanización la índole de las servidumbres recíprocas pudieran generar ciertos gastos que afectarían a los propietarios que lo componen, no consta inscrito en el Registro ningún rastro de cotitularidad, derecho subjetivamente real, titularidad «ob rem» atribuida a cada uno de ellos que sirva de base a la vinculación jurídica de todos ellos por su parte a la contribución de tales gastos o al disfrute de los distintos elementos más que en función y con el régimen legal de las servidumbres. Con lo cual es congruente la lógica negativa del Registrador a extender sobre el asiento de la matriz la nota del diligenciado.

A mayor abundamiento, lo mismo que el artículo 415 del Reglamento Hipotecario permite diligenciar libros de actas para comunidades de propietarios no inscritas por cualquier razón, llevando entonces la indicación al libro fichero prevenido al efecto, para que ello pueda efectuarse es necesario que la documentación presentada, aunque sea bajo la sola fe del Secretario de la Junta, reúna una serie de requisitos, siquiera mínimos, que cumplan de hecho las prescripciones que para la constitución de una supracomunidad exige la Ley de Propiedad Horizontal tales como convocatoria en forma, orden del día, asistentes y representados, cuotas de participación y quórum para tomar acuerdos que afecten a intereses específicos de las diferentes comunidades que en mancomunidad pretenden constituirse, requisitos que no se dan en el presente caso para que la diligencia —aunque fuera en un libro-fichero— pudiera realizarse.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 22 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, 2.

## MINISTERIO DE HACIENDA

**12609** *RESOLUCIÓN de 20 de junio de 2003, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se acuerda incrementar el fondo destinado a premios de la Categoría Especial de Apuestas Deportivas de la Jornada 43.<sup>a</sup>, a celebrar el día 29 de junio de 2003.*

De acuerdo con el apartado 2 de las Normas 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup> de las que rigen los Concursos de Pronósticos sobre resultados de partidos de fútbol, aprobadas por Resolución de la Entidad Pública Empresarial Loterías y Apuestas del Estado de fecha 3 de julio de 2002 (B.O.E. n.º 161, de 6 de julio) el fondo de 1.530.887,10 € correspondiente a premios de Primera Categoría y Categoría Especial de la Jornada 40.<sup>a</sup>, de la Temporada 2002-2003, celebrada el día 8 de junio de 2003, y en la que no hubo acertantes de dichas categorías se acumulará al fondo para premios de la Categoría Especial de la Jornada 43.<sup>a</sup> de la Temporada 2002/03, que se celebrará el día 29 de junio de 2003.

Madrid, 20 de junio de 2003.—El Director General, José Miguel Martínez Martínez.