

al artículo 415 del Reglamento Hipotecario, recurrió directamente a la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la negativa del Registrador a diligenciar el libro de actas de dicha comunidad.

V

El Registrador de la Propiedad de Villagarcía de Arousa, don Enrique-Martín Rodríguez Llorens, en defensa de la nota, informó: Que el diligenciado del libro de actas solicitado se suspendió por falta de previa modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal del edificio en que se encuentra dicha comunidad, pues consultado el folio registral de dicho edificio, la citada comunidad no está prevista siendo éste un obstáculo que surge del Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Que según la Resolución de 15 de noviembre de 1994, no hay inconveniente, por razones prácticas, en diligenciar un libro especial relativo a las actuaciones del órgano colectivo específico de la comunidad parcial de intereses que constituyen los propietarios de los pisos o locales que, dentro de una comunidad total, tienen que soportar determinados gastos, de que quedan exentos los demás propietarios, pero para ello sería necesario que exista ese órgano colectivo especial permanente, es decir, que de los estatutos resulte indubitablemente que determinados asuntos habían de ser decididos por una parte, que es especial, por estar constituido sólo por esos propietarios, lo que no ocurre en el caso debatido.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, antes 17; 415 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 1997,

1. El Registrador deniega el Diligenciado de un libro de actas correspondiente a acuerdos de los propietarios de un local garaje, ubicado en un determinado edificio dividido en régimen de propiedad horizontal porque en el título constitutivo no aparece creada la subcomunidad ni previsto estatutariamente un órgano colectivo especial para los intereses específicos del citado local. De los asientos del Registro — obtenidos en diligencia para mejor proveer— se desprende que si bien lo anterior es cierto, aparece la finca destinada a local garaje con una serie de notas marginales indicativas de apertura de folio independiente abierto a un número determinado de plazas de garaje, cada una reflejo de 1/21 parte indivisa del local, y en los Estatutos se prevé que ciertos gastos solo comunes del local no se extiendan a los demás propietarios del edificio.

2. El defecto en este caso no puede ser confirmado. La configuración jurídica que el titular registral promotor del edificio ha otorgado al local destinado a garaje al venderlo por partes indivisas con atribución a cada una de ellas del uso y disfrute exclusivo de una determinada plaza con apertura de los correspondientes folios independientes, equivale a la creación de una subcomunidad que si bien originariamente no se hizo en el título constitutivo, se hace patente ahora con motivo de la transmisión, presentado la suficiente cuasiidentidad para justificar la aplicación analógica del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y por tanto el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, pudiendo procederse a la legalización por el Registrador del libro de actas de la Junta de copropietarios del local garaje en cuestión.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del Registrador.

Madrid, 29 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad de Villagarcía de Arosa.

490

RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Mancomunidad de Propietarios del Espacio Libre Privado IV del Polígono I del Plan Especial de Avenida de la Paz, de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad número 29, don Eugenio Fernández Cabaleiro, a diligenciar el libro de actas de la citada mancomunidad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis Pedreño Domínguez, Administrador de fincas, en nombre de la Mancomunidad de Propietarios del Espacio Libre Privado IV del Polígono I del Plan Especial de Avenida de la Paz, de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad número 29, don Eugenio Fernández Cabaleiro, a diligenciar el libro de actas de la citada mancomunidad.

Hechos

I

El 24 de marzo de 1998 se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 29, escrito de la misma fecha, firmado por don José Luis Pedreño Domínguez, en concepto de Administrador-Secretario de la Mancomunidad de Propietarios del Espacio Libre Privado IV del Polígono I de Plan Especial de Avenida de la Paz, de Madrid, en representación de dicha mancomunidad que consta inscrita como fincas registrales números 17.355, 17.356 y 17.357, al tomo 1.476, folios 75, 78 y 81, con el que acompaña libro de actas para su diligenciamiento.

II

La solicitud anterior fue calificada con la siguiente nota: «Se deniega la legalización del libro de actas a que se refiere la precedente instancia, por no ajustarse aquélla a lo que determinan el artículo 415 del Reglamento Hipotecario y la Ley 49/1960, de 21 de julio. Contra esta nota de calificación se podrá recurrir ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de cuatro meses contados a partir de esta fecha. Madrid, 26 de marzo de 1998. El Registrador. Firma ilegible.».

III

Don José Luis Pedreño Domínguez, Administrador de Fincas y de la referida mancomunidad, en representación de la misma, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el 5 de mayo de 1992 se reunieron los entonces propietarios de las fincas integrantes de la denominada P(IV) del proyecto de compensación del polígono I, del Plan Especial de la Avenida de la Paz, de Madrid, con el fin de dividir la finca pro-indivisa EL (IV), donde se aprueba construir, en una resultante (ZD-5B), un equipamiento deportivo y de recreo destinado al uso y disfrute de todos los propietarios de la manzana. 2.º Que en la actualidad hay tres fincas registrales denominadas EL (IV)-1, EL (IV)-2 y EL (IV)-3, con los números 17.355, 17.356 y 17.357, en cuya inscripción consta como anejo inseparable y derecho subjetivamente real a las subfincas que integran la mencionada P(IV), que actualmente son las Comunidades de Propietarios de las calles Quesos, 4, 6 y 8, Dalia, 7 y 9, y Golfo de Salónica, 37 a 49, así como la cuota de participación de cada una de ellas en el mantenimiento de las citadas tres fincas, que entre todas suman el 100 por 100. 3.º Que siendo de interés de todos los propietarios actuales la construcción de una zona deportiva en parte de las zonas comunes a todos los edificios, se creó la Mancomunidad «de hecho» en Junta general, celebrada el 16 de diciembre de 1997. 4.º Que consultada la Gerencia de Urbanismo, Sección de Ordenación, Iniciativa Privada III, sobre la posibilidad de ejecución de la zona deportiva, fue emitido un informe favorable. 5.º Que de acuerdo con la Orden de 25 de mayo de 1987 de la Consejería de Salud y Bienestar Social, reguladores de las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas que no sean de uso familiar, y la Ordenanza del excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, aprobada en sesión de 22 de diciembre de 1989, la piscina que pretende construir debe disponer de Socorrista y Asistente Técnico Sanitario. 6.º Que para la contratación de dichos servicios, así como para la construcción de la zona deportiva y su mantenimiento, la Mancomunidad está obligada a constituirse legalmente como entidad jurídica. 7.º Que para darse de alta en el Censo y solicitar el correspondiente CIF necesita la presentación del libro de actas donde se refleje la constitución de la Mancomunidad de Propietarios.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que la nota denegatoria se basa en que la Mancomunidad de referencia no está constituida y, en consecuencia, carece de Junta Rectora, de bienes y de Estatutos de los que resulte la existencia indubitada de un órgano especial permanente, según Resolución de 15 de noviembre de 1994. 2.º Que el propio recurrente alude a la mancomunidad «de hecho». 3.º Que dicha mancomunidad se pretende constituir sobre las subfincas resultantes EL (IV)-1, EL (IV)-2 y EL (IV)-3, fincas registrales 17.355, 17.356 y 17.357, respectivamente, que son espacios libres en el proyecto de compensación del polígono I del Plan Especial de Ordenación de la Avenida de La Paz, y que fueron adjudicadas o adscritas como anejos inseparables y derecho subjetivamente real, en pro-indiviso a las fincas resultantes P(IV)I-1, P(IV)I-2, P(IV)I-3, P(IV)J-1, P(IV)J-2, P(IV)J-3, P(IV)J-4, P(IV)J-4, P(IV)L-1, P(IV)L-2, P(IV)L-3, P(IV)L-4 Y P(IV)M-1, registrales números 10.454, 4.150,

9.286, 10.455, 10.456, 5.694, 10.987, 9.832, 7.141, 9.818, 11.032 y 4.148, respectivamente, en la proporción indivisa siguiente: En cuanto a un 14,0197 por 100 cada una de las números 10.454, 4.150 y 9.286; un 7,6576 por 100 cada una de las números 10.455, 10.456, 5.694 y 10.987; un 5,7522 por 100 cada una de las números 9.832, 7.141, 9.818 y 11.032; y un 4,3017 por 100 la número 4.184.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, antes 17; 415 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 1997.

1. Se presenta a diligenciar un libro de actas que recogerá los acuerdos de una mancomunidad de nueva creación sobre los espacios libres privados resultantes en el proyecto de compensación de un determinado polígono que en el Registro de la Propiedad lo constituyen tres subfincas reflejadas tabularmente como anejos inseparables y derecho subjetivamente real y en pro indiviso a favor de otras 12 fincas registrales en diferentes porciones indivisas. El Registrador basa su negativa, para no acceder a la legalización, en que no está constituida jurídicamente la mancomunidad, carece por tanto de Junta Rectora y de Estatutos de los que resulta la existencia indubitada de un órgano especial y permanente.

2. Si del proyecto de compensación inscrito las zonas verdes o espacios libres privados son comunes a los dueños de los diferentes edificios del polígono y ahora constituyen una supracomunidad para darle un mejor destino y conservación—cuya acta de constitución se aporta por el recurrente donde concurren los presidentes de las comunidades que reúnen el 100 por 100 de los coeficientes de participación totalmente coincidentes con los que aparecen inscritos en los libros del Registro, con elección de la Junta Rectora—no se atisba el porqué el Registrador (aunque no tuvo delante dicha acta en el momento de la calificación) no accede al diligenciado, ya que de lo anterior se desprende que existe una situación de comunidad que si no es completamente idéntica a la que recae sobre los elementos comunes de un edificio, es merecedora de la aplicación analógica del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y por tanto del artículo 415 del Reglamento Hipotecario lo que conduce a la procedencia de la legalización del libro de actas de la Junta de la supracomunidad constituida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del Registrador.

Madrid, 30 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, número 29.

491

RESOLUCIÓN de 1 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Lavado España, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 19, don José Antonio Gonzalo Rodríguez, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Lavado España, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 19, don José Antonio Gonzalo Rodríguez, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos número 01166/1993, de Expediente de Dominio para inmatriculación de finca, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 32, promovido de don Manuel Lavado España, con fecha 1 de junio de 1995, se dictó auto en el que se declara justificada la adquisición del dominio de la finca por el promotor del expediente, sita en Madrid, calle Peña Sorrapia, número 2, del Registro de la Propiedad de dicha localidad, número 19.

Presentado testimonio del auto en el Registro de la Propiedad citado, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción en este Registro de la Propiedad, del testimonio del Auto que precede, por formar parte los terrenos cuya inscripción se pretende de la finca registral 2.733, inscrita al folio 234 del libro 290 del Registro de la Propiedad número

10, hoy por traslado perteneciente a esta oficina, encontrándose archivada en la carpeta correspondiente al Libro 245-2, de cuya finca es propietaria la Sociedad «Construcciones Rimar, S.A.», y no ordenarse en el Auto la cancelación de su inscripción 10.^a, en cuanto a los cuarenta y nueve metros cuadrados de la finca de autos, por lo que, de no ordenarse su cancelación, se produciría una doble inmatriculación. No solicitada la anotación de suspensión. Contra la presente calificación puede interponerse recurso gubernativo, en plazo de cuatro meses, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de esta Comunidad, en los términos que resultan de los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Madrid, 24 de mayo de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Manuel Lavado España interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.^o Que a fin de conseguir la inscripción del documento se solicitó del Magistrado Juez que dictó el auto, la subsanación del mismo en los términos de la calificación registral, acordándose mediante Providencia de 10 de julio de 1996 «no haber lugar a la subsanación solicitada ya que es presupuesto de todo expediente inmatriculador que la finca no esté inscrita a nombre de persona alguna (artículos 198 y 199 de la Ley Hipotecaria). Así, si la actual indicación del Registrador de que la finca objeto del expediente está ya inmatriculada la hubiese expresado en su certificación, de fecha 7 de octubre de 1993, que acompañó el promotor a su escrito inicial, sin duda hubiese determinado la inadmisión «a limine» del expediente». 3.^o Que la nota registral es improcedente y no se ajusta a derecho por lo siguiente: a) Que en la certificación expedida con fecha 7 de octubre de 1993, que consta incorporada al expediente de dominio, hizo constar el Registrador de la Propiedad que la finca objeto del mismo no se hallaba inscrita a favor de persona alguna, al menos en condiciones de poderla identificar, dadas sus circunstancias descriptivas; pero por si pudiera proceder de la finca registrada con el número 2733, insertó junto a la certificación, por fotocopia, la inscripción 10.^a vigente de dominio de dicha finca obrante al folio 234 del libro 290 del Registro de la Propiedad de Madrid, número 10. Que de la certificación se desprende la duda acerca de la posible procedencia de la finca objeto de la misma, duda que contrasta con la categórica afirmación del propio Registrador plasmada en la nota de calificación. b) Que el criterio en cuanto a la inscripción contradictoria de la finca expuesto por el Sr. Registrador en la certificación de 7 de octubre de 1993, en relación con el plasmado en la nota de calificación del Auto, produce una evidente situación de inseguridad jurídica. 4.^o Que como fundamentos de derecho se invocan los artículos 198, 199.a) y 201 de la Ley Hipotecaria y 272 a 275 y 183 del Reglamento Hipotecario.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: A. Cuestiones previas. 1.^a Que debe rechazarse, conforme al artículo 117 del Reglamento Hipotecario, la petición del recurrente por basarse en documentos no tenidos en cuenta en la calificación por no haberse presentado en tiempo y forma (Providencia de 10 de julio de 1996). 2.^a Que la documentación obrante en autos es incompleta (artículo 119 del Reglamento Hipotecario). Se echan en falta, entre otros, los siguientes documentos: la solicitud de certificación formulada en su día; la certificación expedida en base a esa solicitud, el escrito inicial incoando el expediente de dominio, etc., etc., documentos que deben figurar en el Procedimiento 1166/1993. 3.^a Que se prejuzga una anterior actuación registral (la certificación expedida en su día por el Registro), lo cual no es sólo improcedente, sino que además, nunca podría servir de base o excusa para practicar ahora, como pretende el recurrente, un asiento indebido. B. Cuestión de fondo. Que por la falta de documentos, según se ha dicho, adolece el expediente, resulta difícil de precisar el supuesto de hecho objeto del presente recurso; si bien, del Auto de 8 de junio de 1995, parece resultar lo siguiente: a) Que don Manuel Lavado España, según el Hecho primero, promovió expediente ante dicho Juzgado para la inmatriculación de una finca de unos 49 metros cuadrados (no resulta claro si se trata de una parcela o de parte de un edificio), manifestándose que, según certificación del Registro de la Propiedad número 29, (debe ser 19) de Madrid, dicha finca no se halla inscrita a favor de persona alguna, si bien considera proceder de la finca registrada con el número 2.733. b) Que según el Hecho segundo, la finca referida fue transmitida en documento privado al señor Larado por «Construcciones Rimar, Sociedad Anónima», a cuyo nombre figura en el Registro la finca de donde, según el Registrador, puede proceder la parcela objeto del procedimiento; c) Que en el Hecho tercero consta que el propio Juzgado acordó citar a «Construcciones Rimar, Sociedad Anónima», como titular registral.