

una persona ajena a la referida comunidad. 2.º Que los artículos 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y 415 del Reglamento Hipotecario regulan el diligenciamiento de los Libros de Actas que reflejan acuerdos de los propietarios en régimen de propiedad horizontal, tanto de comunidades como de subcomunidades; 3.º Que en este caso los integrantes de la comunidad no son propietarios y sí arrendatarios de los dos locales, reconociendo el propio recurrente que este tipo de subcomunidad no está previsto en la Ley de Propiedad Horizontal ni en el Reglamento Hipotecario. Que no parece que el centro directivo haya resuelto otros recursos similares a favor de legalizar los Libros de Actas de Comunidades de Usuarios, como afirma el recurrente que acompaña fotocopia de una Resolución de 8 de julio de 1993, no publicada en el «Boletín Oficial del Estado» ni en el anuario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y 415 del Reglamento Hipotecario, 15-4 de la Ley de 15 de diciembre de 1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.

1. Presentado un Libro de Actas de una comunidad de arrendatarios y comerciantes de un local comercial en planta sótano y otro en planta baja de un determinado edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, cuyo titular registral propietario es ajeno a dicha comunidad, el Registrador deniega su diligenciado por no estar prevista legalmente la extensión de dicha diligencia a tal clase de comunidad, reservada sólo a los acuerdos de los que son propietarios de comunidades, subcomunidades o conjuntos inmobiliarios.

2. El artículo 415 del Reglamento Hipotecario, redactado de nuevo por el Real Decreto 1368/1992 de acuerdo con la reforma introducida en la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 10/1992, dispone que en «las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios a que sea 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» por los Registradores de la Propiedad con arreglo a las normas que el propio precepto reglamentario establece.

3. El ámbito de comunidades a que se refiere el artículo 415 Reglamento Hipotecario era más amplio que el señalado en los preceptos de rango legal entonces en vigor (el de la propiedad horizontal), manifestándose así en el Reglamento el criterio de extender la norma a todos los casos en que concurría la misma «ratio juris». Esta amplitud de criterio ha sido confirmada por disposiciones legales posteriores: Ley 8/1999, sobre Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, y Ley 42/1998, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno. Interesa, ahora, destacar que conforme a esta última Ley, procede el diligenciado de los libros no sólo para las comunidades de propietarios sino también para determinado tipo de comunidades de arrendatarios caracterizadas porque los diversos titulares de los derechos de arrendamiento de cada uno de los locales integrantes de un conjunto inmobiliario tienen, como anejo inseparable, la participación en una comunidad (comunidad accesoria) de gestión y defensa de intereses comunes (cfr., especialmente, artículo 15.4 Ley 42/1998).

4. En esta misma línea debe entenderse que procede el diligenciado de los Libros de Actas por el Registrador para las comunidades de arrendatarios —estén o no inscritos los arrendamientos— si resulta de los respectivos contratos de arrendamiento: 1.º que cada arrendatario de local independiente pertenece, como tal, a una especial comunidad de disfrute y gestión de aquellos elementos, instalaciones y servicios que determinadamente estén adscritos con carácter común a los diversos locales arrendados, integrantes de una misma unidad inmobiliaria. Y 2.º que esta comunidad ha de quedar sometida, al menos con carácter supletorio, en cuanto al funcionamiento de sus órganos, a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal. Para acreditar, a estos efectos, al Registrador estas circunstancias, deberá bastar la afirmación que de ellas se haga, bajo la responsabilidad del firmante, en la correspondiente instancia del diligenciado de los libros.

Esta Dirección General ha acordado revocar la nota del Registrador en los términos de los anteriores fundamentos y sin perjuicio de que el recurrente pueda obtener una nueva calificación de la instancia que contenga los requisitos antes mencionados.

Madrid, 10 de febrero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid.

4589

RESOLUCIÓN de 12 de febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Manuel Ibáñez de Gracia, como Secretario-Administrador de la subcomunidad de propietarios de la calle Juan de Urbietta, número 42 (hoy 44), contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borruec Otín, a diligenciar un libro de actas de la citada subcomunidad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Ibáñez de Gracia, como Secretario-Administrador de la subcomunidad de propietarios de la calle Juan de Urbietta, número 42 (hoy 44), contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borruec Otín, a diligenciar un libro de actas de la citada subcomunidad.

Hechos

I

El 13 de marzo de 1998, don Manuel Ibáñez de Gracia, Administrador de la subcomunidad de propietarios de la calle Juan de Urbietta, 44 (finca registral número 25.113), y el Presidente de la misma, dirigen escrito al Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, solicitando diligenciamiento del libro de actas.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2 la referida solicitud, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada instancia de fecha 13 de marzo de 1998, encabezada por don Manuel Ibáñez de Gracia, como Administrador de la subcomunidad de propietarios de la calle Juan de Urbietta, 44, y el Presidente de la subcomunidad, don Pedro Cortázar Vinuesa, para la legalización del libro de actas, dentro de la finca 25.113, inscrita al tomo 727, folio 162 inscripción cuarta. La instancia fue presentada bajo el asiento 1.138 del diario 72. Notificada calificación desfavorable fue retirada el 15 de abril. Presentada nuevamente el libro de actas y la instancia anteriormente mencionada, en unión de otra de fecha de 6 de mayo de 1998, en la que se informa de baja voluntaria en la empresa del Administrador de la presentante e informando que la encargada de entregar y recoger el libro de actas es doña María Nieves Pérez Vargas, con documento nacional de identidad 50.191.575. Denegada la legalización del libro presentado, por adolecer la documentación presentada en relación con el Registro de los siguientes defectos: 1.º Al margen de la inscripción cuarta de constitución de régimen de propiedad horizontal de la finca 25.113, al folio 163 vuelto del tomo 727, existe una nota de 29 de noviembre de 1993, que dice que con esa fecha se ha diligenciado el libro de actas de la comunidad de propietarios. Teniendo además el libro anterior presentado para la legalización del nuevo como fecha de cierre la del 21 de enero de 1996. Defecto insubsanable. 2.º La diligencia de apertura del libro anterior realizada notarialmente se refiere a la calle número 42 de la calle Juan de Urbietta, cuando la finca 25.113, según sus inscripciones, es un edificio situado en Madrid, con frente a la avenida del Mediterráneo, 24, y a la calle Juan de Urbietta, 42, con varias escaleras de acceso, y dividido en 128 fincas independientes. Y no consta de los Estatutos inscritos en el Registro y la existencia de una subcomunidad, artículo 415 del Reglamento Hipotecario, y de los mismos tampoco resulta de modo indubitado que determinados asuntos que afectan sólo a determinados propietarios deban ser solucionados por un órgano colectivo de carácter permanente, de acuerdo con lo establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 15 de noviembre de 1954. Defecto insubsanable. Contra esta nota de denegación cabe recurso directamente, durante quince días hábiles, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según lo establecido en el artículo 416.6.ª del Reglamento Hipotecario. Madrid, 11 de mayo de 1998.—El Registrador. Firmado: Francisco Borruec Otín».

III

Don Manuel Ibáñez de Gracia, como Secretario-Administrador de la subcomunidad de propietarios de la calle Juan de Urbietta, número 42 (hoy 44), interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que hay que reproducir lo expresado en la instancia presentada: 1.º Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, se presentó con la instancia un libro de actas de la subcomunidad para su legalización. 2.º Que resulta competente para la práctica de la diligencia el señor Registrador de la Propiedad de Madrid número 2,

a quien se dirigió la instancia, por ser el titular del Registro correspondiente al distrito en que radica el inmueble. 3.º Que en dicho Registro figura la existencia del régimen especial de propiedad horizontal, según escritura de declaración de obra nueva y constitución en dicho régimen, de fecha 31 de marzo de 1996. 4.º Que si bien el reseñado régimen de propiedad horizontal establece una sola comunidad de propietarios, lo cierto es que al estar el inmueble compuesto de tres edificios independientes con accesos diferenciados, tal comunidad, desde el mismo momento de su nacimiento, cada uno de los tres edificios se constituyen de facto como comunidades independientes y así ha venido operando desde entonces, tanto en sus relaciones «ad intra» como «ad extra», durante más de treinta años. Que la legalización interesada se solicitó basando en las siguientes consideraciones: 1.ª Conforme al artículo 415 del Reglamento Hipotecario. 2.ª Que la existencia de subcomunidades de propietarios integradas en una única comunidad formal es susceptible de merecer acogida en aquellos casos en que, de los propios actos de los comuneros, puede resultar acreditado que ha venido funcionando con independencia del resto de los copartícipes. 3.ª Que la subcomunidad de propietarios de la calle Juan de Urbietta, 44, ha venido funcionando su sustantividad propia en sede administrativa, laboral, fiscal y civil desde el primer momento de su constitución, para comprobar lo cual basta examinar el anterior libro de actas; 4.ª Que el reconocimiento como subcomunidad de facto ha sido introducido por el propio Registro al constar el diligenciamiento del libro de actas de otra de las subcomunidades de propietarios integrantes del inmueble, con posterioridad a la entrada en vigor de la reforma registral en orden al diligenciamiento del libro de actas. 5.ª Que lógicamente, dado el tiempo transcurrido desde su constitución, existe profusión de prueba documental acreditativa del funcionamiento autónomo e independiente como subcomunidad diferenciada. 6.ª Que la pretensión solicitada arbitraría una solución que permitiera armonizar aquella con los objetivos perseguidos con la legalización registral de los libros de actas, de modo que no se paralice el funcionamiento de la subcomunidad y el reflejo documental de su facultad autonormativa. Que entrando en el examen de los defectos apreciados por el Registrador, hay que manifestar lo siguiente: 1.º Que en primer lugar aduce como defecto insubsanable la previa existencia de nota de legalización de un anterior libro de actas de la misma comunidad de propietarios: a) En efecto, al margen de la inscripción cuarta de la finca registral 25.113, existe una nota de diligencia de un libro de actas comunitario, de fecha de 29 de noviembre de 1993, pero dicho libro diligenciado corresponde a subcomunidades que, «de facto», integran aquella comunidad. b) Que el hecho de haberse accedido a la legalización del libro de actas con posterioridad a la entrada en vigor de la reforma del Reglamento Hipotecario, supone que el propio Registro había propiciado la actual situación. c) Que al estar el inmueble compuesto por tres edificios independientes con accesos diferenciados, nunca ha tenido virtualidad práctica el funcionamiento de una única comunidad de propietarios, puesto que, desde el mismo momento de su nacimiento, cada uno de los tres portales integrantes del inmueble se constituyeron de facto como comunidades parciales. d) Que la circunstancia a la que se refiere el Registrador en su nota, atinente a la fecha de cierre del anterior libro de la subcomunidad, pues la data del cierre tiene lugar en el tiempo en que quedan íntegramente utilizadas todas sus hojas. 2.º Que como segundo defecto se aduce no constar en los Estatutos la existencia de una subcomunidad y la Resolución de 15 de noviembre de 1994: a) Que teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario y que el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal viene referido únicamente a la Junta de propietarios, cabrá acudir a la aplicación analógica de la Ley de Propiedad Horizontal a la hora de examinar el régimen jurídico aplicable a las subcomunidades y conjuntos inmobiliarios, por tanto las subcomunidades no pueden ser excluidas de dicha Ley. b) Que no existe precepto que exija que la subcomunidad exista previamente inscrita en el Registro de la Propiedad, máxime cuando no están previstas como tales en la Ley de Propiedad Horizontal. c) Que procede la aplicación analógica de los artículos 26 del Código de Comercio y 106 del Reglamento Mercantil, invocados en la Resolución antes citada. d) Que el presente caso no puede trasladarse al supuesto objeto de la Resolución invocada, puesto que concurre el requisito de la previa existencia de órganos colectivos específicos permanentes a que se refiere dicha Resolución. e) Que según resulta del libro de actas aportado, en distintas Juntas de propietarios de la subcomunidad se hace constar expresamente los coeficientes de participación en el valor de la comunidad parcial, con arreglo a los cuales han venido contribuyendo a la satisfacción de los gastos propios de la subcomunidad.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, confirmó la nota recurrida y, en definitiva, la desestimación del recurso: 1. Que la

cuestión que se plantea en este recurso consiste en si debe tener acceso o no al Registro de la Propiedad el diligenciamiento de un libro de actas de una pretendida subcomunidad de propietarios, cuando en el Registro consta ya, por nota marginal, haberse diligenciado el libro de actas de la comunidad general de propietarios, sin que del mismo ni de los Estatutos o normas de comunidad conste la existencia de subcomunidades correspondientes a cada uno de los portales que integran el conjunto del edificio. 2. Que la jurisprudencia registral es clara en esta materia, reflejada en la Resolución de 9 de abril de 1991 y sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1995. Que es más, la importante Resolución de 15 de noviembre de 1994, añade que no hay subcomunidad cuando una de las partes, objetivada jurídicamente, de un edificio en régimen de propiedad horizontal, no se hallare a su vez dividido horizontalmente. Y para facilitar el acceso a los libros registrales de las subcomunidades, aun no dándose el supuesto anterior, exige los siguientes requisitos: a) La designación de un órgano colectivo permanente de la comunidad parcial de intereses. b) Que de los Estatutos de la comunidad general del edificio en su conjunto, resulte de modo indubitado que determinados asuntos habrán de ser decididos por una Junta especial, constituida por los propietarios a los que afectan. 3. Que en el presente caso objeto del recurso, al no resultar de los Estatutos inscritos la existencia de un órgano colectivo especial, no cabe diligenciar más que el libro correspondiente a la Junta general de propietarios, que es lo que hizo en su día el Registrador.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, antes 17, y 415 del Reglamento Hipotecario.

1. El Registrador deniega la legalización de un libro de actas, porque al margen de la inscripción de la finca matriz del edificio en su conjunto existe una nota de haberse diligenciado ya uno anteriormente (sin número de orden). Se da la circunstancia de que tal edificio lo integran 128 fincas independientes, con tres escaleras o portales de acceso, y que de la instancia presentada —acompañada del libro anterior íntegramente utilizado pero diligenciado por Notario— se desprende claramente que, aunque se constituyó en su día una sola comunidad de propietarios, han venido funcionando como tres subcomunidades independientes, lo que se acredita con las actas del libro último presentado (que reflejan la dualidad de coeficientes) y otros documentos que lo corroboran. El Registrador basa su negativa en que existe ya un libro diligenciado de toda la comunidad, no hay una subcomunidad jurídicamente constituida ni previsto en los Estatutos la existencia de un órgano colectivo especial y permanente que recoja intereses específicos. Alega el recurrente que el libro diligenciado por el Registrador recogía acuerdos de una de las tres escaleras del edificio y no de la comunidad general.

2. Aunque por razones prácticas no habría inconveniente en diligenciar el libro de una de las subcomunidades creadas, pero no reflejadas adecuadamente en el Registro, relativo a las actuaciones del órgano colectivo específico de la comunidad parcial de los intereses de los propietarios de los pisos o locales que dentro de la comunidad total tienen que soportar determinados gastos de los que quedan exentos los demás propietarios, sin embargo en este caso no puede accederse a ello hasta que no se clarifique si el libro que consta ya diligenciado por nota marginal en la finca matriz corresponde a acuerdos parciales o a los de la Junta general de toda la comunidad, ya que lo impide la redacción del párrafo 11.2 del artículo 415 del Reglamento Hipotecario, cuando prohíbe diligenciar un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior, lo que hasta ahora no se ha acreditado al presentarse un libro anterior diligenciado por Notario.

Por tanto, sólo si se alcanza la rectificación de la nota marginal o su cancelación podrá llevarse a cabo el diligenciamiento de los libros correspondientes a las posibles subcomunidades, llevándolas entonces al libro-fichero prevenido al efecto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el acuerdo del Registrador.

Madrid, 12 de febrero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid número 2.