

## CIRCULAR INFORMATIVA • 125/15

7 de julio de 2015

Tema: **Propiedad Horizontal** Subtema: **Jurisprudencia**

Asunto: **LEGALIZACIÓN LIBRO DE ACTAS DE SUBCOMUNIDADES  
NO CONSTITUIDAS FORMALMENTE**

El 13 de febrero de 2015 la DGRN dictó una resolución en relación a la legalización de un libro de actas de una subcomunidad a la que puedes acceder [pinchando aquí](#).

Se trata de una sola finca formada por dos bloques y éstos, a su vez, por diversos portales aunque solo está constituida una comunidad general del edificio en el Registro de la Propiedad. Aunque hay normas especiales sobre reparto de gastos, sin embargo no se han constituido formalmente subcomunidades.

En el caso objeto de esta resolución, al no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del RH. Sin que prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate. Ello de acuerdo con la finalidad inspiradora del precepto antes apuntada, totalmente desligada de la inscripción con eficacia «erga omnes».

En estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, sería necesario que en la diligencia de legalización se expresara -y no sólo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización- que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad de usuarios no se ha consignado, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización del presente libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni ampara frente a eventuales incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística (cfr. Resolución de 8 de agosto de 2014).

Recibe un cordial saludo,

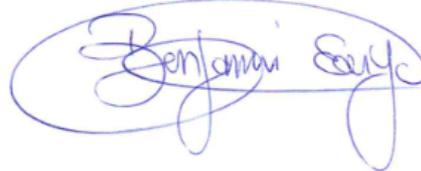
Vº Bº LA PRESIDENTA



Manuela Julia Martínez Torres



EL SECRETARIO



Benjamín Eceiza Rodríguez

Haz clic para descargarte los logos

Identidad Visual  
Corporativa  
**IMAGEN  
PROFESIONAL**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

**#Únetealrojo**

