

El Registro de la Propiedad y la inscripción de los acuerdos de la junta de de propietarios

Aunque ya en otras ocasiones he comentado algo al respecto, considero que (por las consultas que recibo) la modificación del Título es ahora mucho más necesaria, por la creación del at. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, a los efectos de limitar (o prohibir), condicionar o incrementar la cuota a los arrendamientos “TURÍSTICOS”^[1], toda vez que en lugar de la “unanimitad” exigida por el apartado 6 de dicho precepto, para estos acuerdos solo es necesario los 3/5 de propietarios y cuotas.

Pero para lo que voy a decir, es lo mismo. Resulta que, salvo excepciones en que acudan todos los propietarios, la propia Ley de Propiedad Horizontal determina unas normas, que lógicamente tiene que cumplir, especialmente las que se refieren a redactar y remitir el Acta (art. 19 de la LPH), con la firma del Secretario y Presidente y, sobre todo, comunicar a los ausentes, que tienen el plazo de 30 días para contestar, conforme art. 17.8 de la misma Ley de Propiedad Horizontal. Por lo tanto, incluso llevando esas gestiones con toda velocidad, pasará algo más de un mes hasta poder comparecer ante Notario, aportando cuando menos el Acta y certificado del Secretario indicando que entre presentes y ausentes que no han hecho constar su negativa, se ha alcanzado los 3/5 de propietarios y cuotas. Todo ello, sin perjuicio de que el Fedatario Público exija alguna documentación complementaria, algo que no es objeto de estos comentarios.

Y entonces resulta que en ese corto, pero a la vez largo espacio de tiempo, uno de los propietarios, con buena o mala fe, ha vendido el piso y se ha inscrito en el registro, sin que le pueda afectar al nuevo propietario la modificación del Título, únicamente lo que en ese momento conste en el Registro, a tenor del art. 5, párrafo 3, de la propia Ley de Enjuiciamiento civil. Y en este sentido las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado de 19 de mayo ,18 y 27 de junio 2018, que no admiten el cambio del Título por haberse producido con anterioridad de la solicitud de inscripción de modificación del Título una compraventa. Esto es, no se trata de la fecha cuando se aprobó la modificación, sino la de presentación al Registro.

Todo ello supone que la Comunidad de Propietarios está sujeta a la buena fe de todos los propietarios, algo que no resulta lógico cuando lo que se trata es de la aplicación de una norma jurídica, pero sabiendo que la Comunidad está supeditada a cumplir los requisitos de su propia LPH y el Registrador a las normas de la Ley Hipotecaria. Es decir, el fraude está al alcance de la mano. Y esto es lo que habría que evitar, pero la solución no es fácil, es evidente que la Comunidad que toma el acuerdo con todos los requisitos de la LPH que todo quede en nada, por la simple compraventa de un piso, local, etc., antes de la inscripción registral de la modificación del Título, para la cual se ha alcanzado el quórum correspondiente y se han hecho todas las gestiones que la normativa específica determina.

Ya ocurrió algo parecido con la Ley de Protección de Datos que, en principio, admitió denuncias contra la Comunidad que había colocado en el tablón de anuncios el nombre de un “moroso”, cumpliendo lo que le exige la Ley. Al final, afortunadamente, dicha Agencia no sancionó a la Comunidad, que se había limitado a llevar a cabo los requisitos de la misma LPH.

No digo que la solución sea igual y tampoco que personalmente tenga la capacidad para ofrecer exactamente los cambios necesarios en las respectivas Ley y Reglamento Hipotecario y Ley de Propiedad Horizontal, pero de manera sencilla aportó dos propuestas, siendo consciente que caben otras y seguramente mejores.

1º- Que se reforme la legislación hipotecaria o el art. 5.3 de la LPH, de tal manera que nuevo propietario tenga

que respetar los acuerdos que hayan existido en la Comunidad, modificando el Título con ¿dos meses? de antelación.

2º- Que se permita a la Comunidad llevar a cabo la inscripción “provisional” en el Registro del acuerdo que modifica el Título, naturalmente mediante escritura Notarial, con una duración máxima de 60 días de la misma.

Si no se cambia nada y todo sigue igual, cualquier propietario podrá actualmente vulnerar la Ley, simplemente vendiendo el piso o local, antes de que el acuerdo de la Junta, con todos los requisitos, llegue al Registro. Tiene para ello, cuando menos, alrededor de 45 días, que es lo que necesita la Comunidad para cumplir con agilidad todos los requisitos de la propia Ley de Propiedad Horizontal.

Y el problema es mucho mayor actualmente con los arrendamientos “turísticos”, que se pueden limitar (prohibir), condicionar e incrementar la cuota por 3/5 de propietarios y cuotas. Un propietario que no esté conforme con ello lo tiene fácil: vender de alguna manera a un amigo, familiar cercano, socio, etc., incluso con derecho de recompra. Lo que es cierto es que al nuevo titular el acuerdo de la Junta no le vincula y podrá alquilar el piso como “turístico”, siempre que cuenta con la Licencia Administrativa, pero esto último es otra cuestión.

En definitiva, se pueden tomar una u otras decisiones, pero todo menos seguir como hasta la fecha, donde la inseguridad jurídica es evidente y una Comunidad de Propietarios se puede encontrar con que el acuerdo que tanto esfuerzo costó conseguir no ha valido para nada.

[1] Negativa inscripción acuerdo Junta por el Registrador y recursos DGRN y Jurisdicción civil.

Ahora mismo, según información recibida, algunos o muchos Registros se niegan a admitir la inscripción en el Registro del acuerdo de la Junta donde se prohíbe o condiciona el uso de los pisos como “arrendamientos turísticos”, pues no hay unanimidad, sino 3/5 de votos a favor, que es lo que marca el presente art. 17.12, creado por el RDLEY 7/2019, totalmente vigente a estos efectos, pues la Sentencia del Tribunal Constitucional de 28 de enero ha ratificado este aspecto y todos de derecho civil, pues solamente ha anulado otros aspectos de índole administrativa.

Creo que es un grave error esta negativa del Registro, pues de hecho y de derecho se está modificando el Título en base a una norma con rango de Ley y además ello llevará consigo que no podrá obligar a ningún nuevo propietario a tenor del art. 5, párrafo 3, de la Ley de Propiedad Horizontal, “en orden al uso y destino del edificio”, de tal manera que una persona que adquiere un piso, donde la Comunidad ha prohibido o limitado el piso para dichos arrendamientos turísticos, no le afectará de no estar inscrito en el Registro, a tenor de lo que con claridad dispone el último precepto citado.

Desde luego, creo que la Comunidad debe recurrir, o el mismo Notario que autorizó la escritura pública ante la Dirección General de Registros y Notariado, conforme el art. 325 y siguientes Ley Hipotecaria. Y si este máximo órgano no rectifica la negativa del Registrador, es decir, confirma la misma, cabe el juicio verbal civil a tenor del art. 328 de la repetida LH. Espero y deseo que de tener que llegar a este proceso el resultado sea un éxito, pues en otro caso, como digo y reitero, a tenor del art. 5.3 de la LPH el acuerdo de la Junta no tendrá efectividad ante terceros adquirentes, dejando sin valor y efectividad esa decisión de la Junta de Propietarios, amparada en el artículo 17.12 que se está comentando, lo que sería un auténtico fracaso y una situación realmente insólita e injusta para la Comunidad, que ha cumplido totalmente con la Ley.