EDD 2023/508850 RES. DGRN/DGSJFP DE 31 ENERO DE 2023. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DGRN/DGSJFP. Resolución de 31 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 30, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad.

BOE 43/2023, de 20 de Febrero de 2023 Ref Boletín: A-2023-4476
Procedimiento: Recurso gubernativo

En el recurso interpuesto por don Antonio Domínguez Mena, notario de Madrid, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 30, don Luis Vicente Guilarte Martín-Calero, por la que se suspende la inscripción determinada cláusula de los estatutos de dicha comunidad.

HECHOS.

I.

Mediante escritura autorizada el día 29 de septiembre de 2022 por el notario de Madrid, don Antonio Domínguez Mena, con el número 1.411 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos de la junta general de una comunidad de propietarios de un edificio situado en Madrid, celebrada el día 22 de marzo de 2022, y en la que se aprobó una nueva norma estatutaria, según la cual «queda prohibido a los propietarios el uso de su inmueble para alquiler turístico». Se incorporaba a dicha escritura certificación expedida el día 28 de septiembre de 2022 por el secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente, según la cual el acuerdo fue aprobado por unanimidad de los asistentes (6 propietarios de 16 elementos privativos), que representan que representan el 74,6340% de las cuotas de propiedad; y fue notificado al resto de propietarios del inmueble, sin que se haya presentado reclamación alguna.

II.

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 30, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación del Asiento 822 del Diario 85

Luis Vicente Guilarte Martín-Calero, registrador de la propiedad titular del Registro de Madrid 30, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (EDL 1946/59), de la escritura que se dirá, extiendo nota negativa de su inscripción, con arreglo al artículo 19 bis de la citada ley, en base a los hechos y fundamentos de derecho siguientes:

Hechos:

1. El día 13/10/2022, y causando el asiento de presentación número 822 del Diario 85, con número de entrada 7783, se presentó en este Registro la escritura de elevación a público de acuerdos de comunidad de propietarios autorizada por el notario don Antonio Domínguez Mena el día 29/09/2022, protocolo 1411/2022.

2. Se procede en virtud del indicado documento a elevar a público un acuerdo adoptado en Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de fecha 22 de marzo relativo al uso del inmueble para alquiler turístico.

3. Desde el momento de la adopción del acuerdo hasta su presentación en el registro ha cambiado la titularidad de alguno de los elementos integrantes de la propiedad horizontal. Concretamente, los pisos (...), registrales ...609 y ...615 que constan actualmente inscritas a favor de don J., don R. y doña M. T. P., y de doña B. M., don M., don C. y doña L. P. B. y de don J. y don J. S. P., en virtud de escritura pública otorgada el día veinte de Julio del año dos mil veintidós.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Los artículos 20 y 32 de la ley Hipotecaria.

Segundo. Diversas Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública considera que para poder ser inscritos, los acuerdos comunitarios colectivos precisan del consentimiento de quienes, en el momento de presentarse el título correspondiente en el Registro, sean titulares registrales de los componentes privativos (RR de 4 de noviembre de 2004, 23 de julio de 2005, 8 de julio de 2015, 11 de mayo de 2018, 19 de diciembre de 2019).

Por ello, se suspende la inscripción del documento calificado por observarse el defecto consistente en no constar el consentimiento de los actuales titulares del (...); don J., don R. y doña M. T. P., y de doña B. M., don M., don C. y doña L. P. B. y de don J. y don J. S P.

Dicho defecto se considera subsanable, no tomándose anotación preventiva por no haber sido solicitada.

Contra la presente calificación cabe (...)

© Lefebvre 2023. Todos los derechos reservados.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Vicente Guilarte Martín-Calero registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 30 a día dos de noviembre del dos mil veintidós».

III.

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Domínguez Mena, notario de Madrid, interpuso recurso el día 11 de noviembre de 2022 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«I. (...)

III. D.ª M. A. P. M., propietaria de los pisos (...) en dicho edificio en el momento de adoptarse el acuerdo (el día 22 de Marzo de 2022), según resulta de la certificación unida a la escritura, no estuvo presente en la reunión, si bien fue notificada del contenido de los acuerdos adoptados y manifestó su conformidad con los mismos.

IV. Dicha señora falleció el día 9 de Mayo de 2022, y en virtud de escritura otorgada ante mi compañero de residencia, Don José Manuel García Collantes, el día 20 de Julio de 2022, en mi sustitución y con el número 1.122 de mi protocolo, sus herederos (don J., don R. y doña M. T. P., doña B. M., don M., don C. y doña L. P. B. y don J. y don J. S. P.) aceptaron pura y simplemente su herencia y se adjudicaron los inmuebles sitos en el edificio que nos ocupa.

V. Presentada la copia autorizada de la escritura citada en el apartado I en el Registro de la Propiedad de Madrid Número 30, bajo el asiento 822, del Diario 85, fue calificada de la siguiente forma: "...3. Desde el momento de la adopción del acuerdo hasta su presentación en el registro ha cambiado la titularidad de alguno de los elementos integrantes de la propiedad horizontal. Concretamente, los pisos (...), registrales ...609 y ...615 que constan actualmente inscritas a favor de Don J., Don R. y Doña M. T. P., y de doña B. M., don M., don C. y doña L. P. B. y de don J. y don S. S. P., en virtud de escritura pública otorgada el día veinte de Julio del año dos mil veintidós. Fundamentos de Derecho. Primero. Los artículos 20 y 32 de la ley Hipotecaria. Segundo. Diversas Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública consideran que para poder ser inscritos, los acuerdos comunitarios colectivos precisan del consentimiento de quienes, en el momento de presentarse el título correspondiente en el Registro, sean titulares registrales de los componentes privativos (RR. De 4 de noviembre de 2004, 23 de julio de 2005, 8 de julio de 2015, 11 de mayo de 2018, 19 de noviembre de 2019). Por ello, se suspende la inscripción del documento calificado por observarse el defecto consistente en no constar el consentimiento de los actuales titulares del (...), don J., don R. y doña M. T. P., y de doña B. M., Don M., don C. y doña L. P. B. y de don J. y don J. S. P. Dicho defecto se considera subsanable, no tomándose anotación preventiva por no haber sido solicitada.

VI. La calificación me fue notificada por fax el día 3 de Noviembre de 2022.

VII. El problema de fondo que se alega para la inscripción de la escritura reseñada es en definitiva qué vinculación tiene para los herederos del titular registral los acuerdos que obligaban y vinculaban a su causante como integrante de una Comunidad de Propietarios, constando en la certificación que ha sido notificada como propietaria ausente restado su conformidad.

Conforme al art. 325 b. LH y para defender la inscripción del título, frente a la mencionada calificación, en este recurso se alegan los siguientes fundamentos de Derecho:

1.º) Para resolver la cuestión planteada, y respecto de ella, basta con una simple lectura de los artículos 657 a 661 del Código Civil.

2.º) De ellos resulta que "los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte", que "la herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extingan por su muerte", que "la sucesión se defiere por la voluntad del hombre manifestada en testamento", que se llama "heredero al que sucede a título universal" y que "los herederos suceden al difunto por el hecho sólo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones", lo que nos lleva a la sencilla conclusión de que constando el dominio de la finca inscrita favor del causante cuando se adopta el acuerdo cuya inscripción se cuestiona y expresándose en la certificación que ha sido notificado y prestada su conformidad a ese acuerdo, a los herederos no les queda más remedio que soportar las consecuencias del mismo, pues quedan subrogados en todas las obligaciones de su causante, como son los acuerdos de la Comunidad de Propietarios. Incluso si su causante hubiera votado en contra del acuerdo, la vinculación sería la misma, de la misma forma que en los casos de la llamada "cuasi unanimidad" o "unanimidad tácita" expresamente contemplada en el apartado 8 del art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (EDL 1960/55). La única forma de que los herederos puedan desconocer lo hecho por su causante sería repudiando su herencia, en cuyo caso no serían herederos y, por tanto, no podrían haber adquirido la finca. Pero, evidentemente, esto aquí no sucede.

3.º) Esta vinculación no es, ni más ni menos, que consecuencia del desenvolvimiento del fenómeno sucesorio, en el que se dice que los herederos se subrogan en la posición jurídica de su causante y, por tanto, no pueden desconocer aquellos actos y contratos que a aquél afectaren, ni las notificaciones que se le hayan realizado. Lo contrario sería admitir la posibilidad de que los herederos pudieran exonerarse de aquellas obligaciones que, afectando a su causante, a ellos no les convengan, lo que no es admisible en ningún caso, como se deduce los preceptos que han sido citados. Tan sólo podrían excusarse de aquellas obligaciones que fueren personalísimas de su causante, lo que tampoco tiene lugar en este caso, pues estas obligaciones lo son por su condición de propietario y no por razón de su persona, de ahí el tenor literal del artículo 17.9 de la Ley de Propiedad Horizontal (EDL 1960/55).

4.º) Los actos realizados por el causante son actos propios del heredero y no puede impugnarlos. Por tanto, al haberse aceptado la herencia, necesariamente, se ha de pasar por los actos realizados o que afecten al causante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 661 del Código Civil (EDL 1889/1) y, en especial, por la propia condición de heredero, por todas la deudas y cargas que tenga el mismo, de conformidad con el artículo 1.003 del Código Civil.

5.º) Los herederos, en el momento de la aceptación, quedaron vinculados como propietarios y, por tanto, conforme al artículo 17.9 de la Ley de

© Lefebvre 2023. Todos los derechos reservados.

REDACCION EFL REDACCION EFL

Propiedad Horizontal (EDL 1960/55), les son oponibles los acuerdos adoptados.

6.º) No podemos desconocer la doctrina de la recientísima Resolución de esta Dirección General de 3 de Octubre de 2022 (BOE 31-X-2022), cuando dice que "si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, sería necesario que dicha modificación de los estatutos cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de los elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. Artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal (EDL 1960/55) y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria)", pero en nuestro caso, realmente, estos nuevos titulares registrales no pueden considerarse terceros, en primer lugar, como consecuencia de su subrogación en la posición jurídica de su causante y, en definitiva, por aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (EDL 1946/59), que afirma rotundamente que "los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección que la que tuviere su causante o transferente", quien ya tuvo conocimiento de tal acuerdo y, según se indica en el certificado, prestó su conformidad. En ningún caso podríamos considerar terceros a tales herederos, pues no lo son aquellos los [sic] herederos de propietarios anteriores, por aplicación del artículo 1.257 y por excluir de tal concepto las adquisiciones mortis causa. En el mismo momento de adopción del acuerdo y habiendo manifestado su conformidad la causante, quedaron vinculados sus potenciales herederos, pues las obligaciones derivadas del mismo no son intransmisibles por ley, naturaleza o pacto, sin olvidar el principio de libre transmisión de derechos consagrado en el artículo 1.112 del Código Civil (EDL 1889/1) y los propios efectos que produce la transmisión mortis causa.

A la vista de todo lo anterior, ha de decaer la calificación recurrida, toda vez que los herederos quedan subrogados en la posición jurídica de su causante y no pueden desconocer las obligaciones que a aquélla vinculaban, con lo que se cumplen los requisitos prescritos genéricamente por los artículos 657 y siguientes del Código Civil (EDL 1889/1), y específicamente por los artículos 2, 20, 14, 16, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria».

IV.

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 23 de noviembre de 2023.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Vistos los artículos 396, 397, 606, 657 a 661, 1003, 1112 y 1257 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre de 2006, 9 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero y 22 de septiembre de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 25 de abril, 1 de julio y 27 de noviembre de 2013, 7 de abril, 30 de junio y 24 de julio de 2017, 9 de mayo de 2018 y 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 y 8 de junio y 5 de noviembre de 2020, 22 de enero, 27 y 29 de abril de 2021 y 3 de octubre de 2022.

1.

Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 29 de septiembre de 2022, se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el 22 de marzo de 2022 por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal (situado en Madrid) por los que se aprobó una nueva norma estatutaria, según la cual «queda prohibido a los propietarios el uso de su inmueble para alquiler turístico». Quedó incorporada a dicha escritura certificación expedida el día 28 de septiembre de 2022 por el secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente, según la cual el acuerdo fue aprobado por unanimidad de los asistentes (6 propietarios de 16 elementos privativos), que representan el 74,6340% de las cuotas de propiedad; y fue notificado al resto de propietarios del inmueble, sin que se haya presentado reclamación alguna.

El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, desde el momento de la adopción del acuerdo hasta su presentación en el registro, ha cambiado la titularidad de dos de los elementos integrantes de la propiedad horizontal en virtud de escritura pública otorgada el día 20 de julio de 2022, por lo que, a su juicio, es necesario el consentimiento de estos últimos titulares registrales, según los artículos 20 y 32 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo.

El notario recurrente alega que dicho consentimiento es innecesario porque los referidos titulares registrales han adquirido el dominio de los dos elementos privativos indicados por título de herencia de su anterior propietaria, que había quedado vinculada por el acuerdo debatido (por haber sido notificada del contenido de éste, sin haberse opuesto); por ello, los herederos quedan subrogados en la posición jurídica de su causante y no pueden desconocer las obligaciones que a ésta vinculaban.

2.

La Ley sobre propiedad horizontal atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de dicha ley), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la de la regla séptima del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual -cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003-), salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

© Lefebvre 2023. Todos los derechos reservados.

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio (EDL 2013/104919), de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal (EDL 1960/55), introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo (EDL 2019/5763), de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas («la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística» son los términos que emplea la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (EDL 1994/18384)), así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística.

3.

El apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal (EDL 1960/55), introducido en dicha ley por el Real Decreto-ley 7/2019 (EDL 2019/5763), es el que ha servido de base al acuerdo elevado a público en la escritura calificada y en el que se ampara el recurrente para entender que basta la citada mayoría de tres quintos y no la unanimidad.

No obstante, la calificación impugnada se centra en la exigencia de consentimiento de determinados propietarios que han inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos, y no se acredita que hayan aprobado dicha modificación estatutaria.

En relación con esta última cuestión debe tenerse en cuenta que, además de las exigencias derivadas del principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria (EDL 1946/59)), según reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 11 de mayo, 27 de junio y 18 de julio de 2018, 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, 1 de junio de 2020, 27 y 29 de abril y 8 de junio de 2021 y 3 de octubre de 2022), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal (EDL 1960/55) y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Precisamente el fundamento del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos, radica en razones de seguridad jurídica del tráfico (artículo 9.3 de la Constitución (EDL 1978/3879)), para evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, que es precisamente lo que la legislación hipotecaria trata de evitar. Dicho principio ya fue mencionado expresamente por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995 que señaló como expresión de dicho principio los artículos 606 del Código Civil (EDL 1889/1) y 32 de la Ley Hipotecaria (EDL 1946/59). También hacen referencia al principio de inoponibilidad las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990 y 30 de noviembre de 1991, entre otras. Asimismo, la Sentencia de la misma Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, no exigió el requisito de previa inscripción respecto al artículo 32 de la Ley Hipotecaria (EDL 1946/59), pero sí la buena fe del tercero, que la ley presume. La admisión de cargas ocultas produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De ahí la sanción establecida por los citados artículos 32 de la Ley Hipotecaria (EDL 1946/59), 606 del Código Civil (EDL 1889/1) y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal para los títulos no inscritos, que sólo puede responder a una falta de diligencia frente a los titulares que procuran la inscripción acogiéndose a la publicidad registral. En este caso, como en otros que la legislación civil e hipotecaria tratan de evitar con un tratamiento de prevención específica frente a esa clandestinidad o falta de transparencia, resulta que a los sucesivos adquirentes de pisos, no les puede afectar la carga oculta representada por el acuerdo adoptado por la junta de propietarios que modificaron el título constitutivo de la propiedad horizontal a los nuevos propietarios que compraron estando vigente en el Registro el título constitutivo inscrito sin las correspondientes modificaciones.

Por ello, el consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal (EDL 1960/55) ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia

© Lefebvre 2023. Todos los derechos reservados.

y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios.

No obstante, tiene razón el recurrente al afirmar que en el presente caso, al ser los nuevos titulares registrales herederos de la propietaria cuyo consentimiento se considera prestado ex artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal (EDL 1960/55), deben pasar por los actos realizados o que afecten a la causante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 661 del Código Civil (EDL 1889/1)(cfr., también artículo 1257 del mismo Código). Y es que debe entenderse que los herederos de quien fue parte (siquiera sea presunta, conforme la regla octava del citado artículo 17) en el acuerdo de la junta de propietarios quedan también vinculados como su causante y, por ello, no puede exigirse que presten su consentimiento cuando posteriormente se pretende inscribir la modificación estatutaria cuestionada.

En todo caso, aunque se dejara al margen esta consideración, ocurre en el presente caso que, al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, es evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque faltara el consentimiento de quienes han adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 31 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

© Lefebvre 2023. Todos los derechos reservados.

REDACCION EFL REDACCION EFL