

La publicidad registral de las normas de régimen interior de las comunidades de propietarios (art. 6 LPH)

SUMARIO: I. CONSIDERACIONES PRACTICAS SOBRE LA AUSENCIA (PRESUNTA) DE PUBLICIDAD REGISTRAL DE LAS NORMAS DE REGIMEN INTERIOR DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.—II. LA PROBLEMÁTICA RELACION ENTRE LAS NORMAS DE REGIMEN INTERIOR Y LOS ESTATUTOS EN NUESTRA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.—III. LA PUBLICIDAD DE LAS REGLAS CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN DERECHO COMPARADO. DERECHOS FRANCÉS E ITALIANO.—IV. LA PUBLICIDAD DE LAS NORMAS DE REGIMEN INTERIOR. UN REPASO HISTÓRICO Y UN POCO DE LÓGICA.—V. LA OPORTUNIDAD DE LAS NORMAS DE REGIMEN INTERIOR.—VI. LA VINCULACIÓN DE LOS TERCEROS POR EL CONTENIDO DE LAS NRI NO INSCRITAS.—VII. EXAMEN CRÍTICO DE LAS TESIS TRADICIONALES.—VIII. LA TESIS QUE SE DEFIENDE: INSCRIBIBILIDAD DE LAS NRI EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

I. CONSIDERACIONES PRACTICAS SOBRE LA AUSENCIA (PRESUNTA) DE PUBLICIDAD REGISTRAL DE LAS NORMAS DE REGIMEN INTERIOR DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Es frecuente en nuestra práctica inmobiliaria que el título constitutivo de la propiedad horizontal no contenga sino pobres indicaciones —si es que alguna— relativas al régimen de la comunidad. Nuestro Derecho, a diferencia del francés o del italiano, desconoce la adopción legalmente obligatoria de normas reguladoras de la comunidad. Poco importa ahora que tales reglas sean de las que constituyen materia de estatuto (de su «estatuto privativo»:

art. 5 LPH) o de las que por disciplinar los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes deban figurar en un denominado, por los prácticos, «reglamento» (las «normas de régimen interior» a que se refiere el art. 6 de la LPH y que a partir de ahora abreviaremos: «NRI»). Esa omisión no suele tener grave trascendencia práctica, toda vez que se aplican supletoriamente las normas legales y en la mayor parte de los casos éstas suelen ser suficientes para resolver la regulación normativa de la situación de disfrute en común del inmueble en régimen de propiedad horizontal.

Esta usual pobreza de regulación estatutaria es fácilmente explicable. En muchos casos el título constitutivo es otorgado por el promotor inmobiliario o el único propietario a quienes la Ley positiva no impone un deber especial de configuración estatutaria/reglamentaria, y quienes no tienen especial interés en disciplinar con detalle las reglas de convivencia de los futuros ocupantes de los pisos del edificio, construido o proyectado, cuya propiedad horizontal se constituye. Cuando el título constitutivo se otorga por varios copropietarios (como cuando se convierte el condominio ordinario en propiedad horizontal por la adjudicación a los condueños de pisos o locales en dicho régimen o en los casos de «comunidades *ad aedificandum*» en que los propietarios actúan como promotores de la construcción de un edificio) lo que menos preocupa a los dueños en ese momento es disciplinar unas relaciones futuras que no tienen por qué, y a priori, anticipar como problemáticas. Por lo demás, la práctica forense tampoco ayuda: no existen —como sí abundan los de sociedades— «modelos» de estatutos de comunidad, ni nada que se le parezca.

Ante la inexistencia originaria de las reglas de convivencia adecuadas o la insuficiencia de las mismas para resolver los problemas habituales no suficientemente disciplinados en la Ley positiva, y, normalmente, ya existentes o previsibles, la comunidad de propietarios puede plantearse la adopción *a posteriori* de unas normas concretas. No es inhabitual que una comunidad de vecinos que se «llevan bien», tema la venida de futuros inquilinos o de nuevos propietarios. Este tipo de situación vivida en mi propia comunidad de vecinos está en el origen de estas líneas. En todas esas situaciones surge el problema de la publicidad de los reglamentos.

La adopción sobrevenida de normas comunitarias no suele ser posible por unanimidad. Las razones son obvias. Muchas veces la situación ya es conflictiva en el momento en que se plantea la autoregulación convivencial. En muchos casos, el mismo número de los propietarios hace muy dificultoso el consentimiento de todos cuando no imposible por la obstinación o, incluso mala fe de algunos. Las únicas normas que pueden darse los propietarios son las que se adoptan por mayoría. En esas condiciones no podrá modificarse el título constitutivo, aprobarse unos nuevos estatutos o modificarse los existen-

tes (para lo que se requiere la unanimidad). Al menos sí puede acordarse un nuevo reglamento aunque con eficacia menor y, al parecer, con contenido más limitado que los estatutos y con subordinación a ellos. Especialmente relevante es la situación de conjuntos inmobiliarios con un número importante de propietarios (urbanizaciones, grandes zonas comerciales con múltiples locales en régimen de propiedad horizontal, complejos inmobiliarios privados del art. 24 LPH), etc.. En todas esas situaciones es tan acuciante la necesidad de una regulación adecuada como imposible, en la práctica, la unanimidad en la adopción del pertinente acuerdo.

Como quiera que, de manera sorprendentemente unánime, toda nuestra doctrina sostiene que las NRI no son inscribibles en el Registro de la Propiedad se plantea inevitablemente la cuestión de la eficacia de aquéllas respecto de los futuros adquirentes de los pisos o locales. Existe en este punto una paradoja que puede formularse en forma de aporía: si el contenido del reglamento resulta oponible a terceros en todo caso, sin necesidad de publicidad registral, estaremos ante la eficacia *erga omnes* y *propter rem* de una convención o contrato; por contra, si el contenido de las NRI no resulta oponible a los adquirentes de buena fe, la propia institución del reglamento carece de utilidad. En el primer caso se infringe la regla de eficacia relativa de los contratos. En el caso contrario (esencial eficacia interna) la fragilidad de las NRI es evidente: sería necesario volver a adoptar un nuevo reglamento cada vez que entra un nuevo propietario o inquilino.

Como necesariamente hemos de entender que el Derecho quiere que la institución que regula cumpla los fines para los que está concebida; cierto sector doctrinal se ve avocado a defender cierta naturaleza «institucional» del reglamento (vale decir: «no contractual a los efectos del art. 1.257 del Código Civil») que sustenta su (presunta) esencial oponibilidad sin publicidad registral. Para quien así piensa, el reglamento no es un contrato sino otra cosa distinta; una norma que se impone a todos, la conozcan o no. El problema, entonces, es que estamos invirtiendo a estas reglas, que muchos quieren banales, de una energía radical que no tienen ni siquiera los estatutos a los cuales se subordinan en relación jerárquica. Muy curiosa situación ésta que hace del reglamento una verdadera norma jurídica contra todo nuestro sistema de fuentes del Derecho. Todo ello nos fuerza, y con esto acabo esta introducción, a replantearnos el tema de la inscribibilidad de las NRI en el Registro de la Propiedad como condición de su oponibilidad a terceros (1).

Puede pensarse —y no pocos de mis compañeros parecen ser de esta opinión— que la inscripción de las NRI carece de utilidad por el carácter

(1) Sólo recientemente empiezan a escucharse voces en favor de la inscripción de las NRI. En GÓMEZ MARTÍNEZ, C.-GÓMEZ MARTÍNEZ, J., *La Ley de Propiedad Horizontal*,

banal («de detalle») de las previsiones en ellos contenidas y su escasa trascendencia práctica (2). Desde una perspectiva técnica, abrir el Registro de la Propiedad a las NRI iría contra la seriedad de la institución al recargar las hojas registrales de detalles de trivial anécdota menuda con pactos que por otra parte carecen de la estabilidad y fijeza de las situaciones normalmente publicadas en los libros registrales.

Este tipo de argumentos no puede compartirse. Para empezar es muy discutible que el contenido de los preceptos reglamentarios sea carente de trascendencia: muchas de sus previsiones tienen un contenido suficientemente relevante aunque quizá no tanto como para entender que deban figurar en los estatutos aprobados por unanimidad. De todas formas, déjese que sean los vecinos los que determinen la importancia que haya que atribuir a las normas que nacen del ejercicio de su autonomía de la voluntad y piénsese en soluciones registrales que hagan posible que el Registro de la Propiedad pueda cumplir con su función preventiva de conflictos.

II. LA PROBLEMATICA RELACION ENTRE LAS NORMAS DE REGIMEN INTERIOR Y LOS ESTATUTOS EN NUESTRA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Es innecesario recordar que, en el espíritu del Código Civil, la indivisión es una situación odiosa: fuente de conflictos jurídicos y antieconómica. No hace falta subrayar que subyace en toda la regulación tradicional de la comunidad de bienes (arts. 392 a 406) un claro prejuicio contra la propiedad colectiva, típico del liberalismo individualista propio del momento en que se gesta la codificación. Manifestación elocuente de ese estado de ánimo es la luminosa fórmula consagrada en el artículo 400&1 del Código Civil (que reproduce casi literalmente el precepto francés del art. 815 del Code): «Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad.

Aranzadi, 1999, págs. 96 y sigs., leemos lo siguiente: «Sin embargo, algunos juristas defienden que las NRI deberían acceder al Registro de la Propiedad argumentando que si dichas normas regulan el uso ("adecuada utilización", dice la Ley) de servicios comunes, lo mismo ocurre con los derechos de uso de las plazas de aparcamiento que acceden al Registro de la Propiedad (como establece el art. 68 del Reglamento Hipotecario), o las normas sobre el uso de la cosa común pactadas entre los comuneros utilizando la libertad de pacto establecida en el artículo 392 del Código Civil que son igualmente inscribibles (...)» Y concluyen estos autores con fino aserto, que comparto: «Desde luego, si admitimos la inscribibilidad de las NRI, se solucionan todos los problemas de oponibilidad a terceros que hemos comentado».

(2) Así, POVEDA DÍAZ, J., «Algunos problemas registrales de la propiedad horizontal», en *Ponencias y comunicaciones presentadas al III Congreso de Derecho Registral, Colegio de Registradores*, Madrid, 1978, pág. 176.

Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común».

Siendo como es, por voluntad del legislador, la comunidad de bienes una situación transitoria (sólo se contempla el pacto de indivisión de hasta diez años) (3), es natural que el Código se desentienda del problema de su funcionamiento como organización. Para la organización de una agrupación, voluntaria o forzosa, de personas (una «entidad de base corporativa» en sentido amplio) se precisa de cierta estabilidad y la comunidad de bienes, según el modelo del Código, más parece una transitoria yuxtaposición de derechos individuales que se proyectan sobre la cosa común, que una verdadera comunidad de intereses.

Esa forma de propiedad en común que es la comunidad de bienes necesita, sin embargo, de una mínima organización. En ese tipo de situaciones, el legislador arbitra un ámbito de funcionamiento de la autonomía de la voluntad. Dentro del marco de la Ley, y con pleno respeto a los «principios configuradores de la comunidad» (por utilizar una expresión similar a la seguida por el legislador de sociedades), la «comunidad» puede dotarse de una reglamentación convencional de formación uni o plurilateral y de naturaleza discutible. Es opinión doctrinal compartida que la referida a los «contratos» realizada por el artículo 392 del Código Civil permite diferenciar entre el contrato creador de la comunidad y el contrato regulador de la misma (4). La propiedad horizontal no presenta, en este punto, una singularidad radical. Aunque la legislación especial no lo permitiera, bastaría la regulación legal de la comunidad indivisa ordinaria para legitimar la adopción de reglamentos organizativos de la situación de indivisión.

En otros ordenamientos positivos se ha recogido expresamente la licitud de la autonormación convencional de la situación de indivisión de la comunidad ordinaria. Esto ocurre en Derecho italiano (art. 1.106 del Código Civil), en Derecho francés (arts. 1.873-1 a 1.873-18 del Código Civil) o en Derecho alemán (& 1.010 y & 746 BGB). Aunque en el nuestro falta una norma positiva sobre los «reglamentos» de la comunidad, la posibilidad de que la situación de indivisión esté regida por un pacto convencional o «reglamento» no es exclusiva de la propiedad horizontal. La adopción libre de «reglamentos» de comunidad siempre ha sido posible al amparo de

(3) El límite de diez años del pacto de indivisión del artículo 400 del Código Civil es el mismo que el establecido para esa comunidad de bienes *sui generis* que es la constituida entre cedente y cesionario en las cesiones de suelo por obra futura según el artículo 13.1 del RH.

(4) Sobre los pactos normativos de la comunidad de bienes como «negocios jurídicos normativos», además de la bibliografía citada en la nota posterior, vid.: GARCÍA AMIGO, M., «Integración del negocio jurídico», en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo XXIII, Madrid, 1983, pág. 92.

lo establecido en el artículo 1.255 (que recoge el principio de autonomía de la voluntad) y el artículo 392.2 del Código Civil en donde se dispone que «a falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». De aquí, se sigue la licitud de aquellos acuerdos normativos establecidos con el propósito de regular en el futuro el aprovechamiento en común de la cosa en comunidad, el contenido de los derechos y deberes de los copropietarios en sus relaciones entre sí y con la comunidad y el establecimiento posible de la organización mínima que permite el funcionamiento estable de esa agrupación.

Los estatutos y las NRI son negocios jurídicos que participan de la naturaleza de los denominados «acuerdos de regulación» de las «comunidades organizadas»: negocios jurídicos —**unilaterales o plurilaterales**— cuya función es la disciplina normativa de la explotación en común del bien. Por razones de comodidad, denominemos a esos pactos «reglamentos». Por su propia finalidad, tales reglamentos tienen vocación de futuro y se formulan de una manera abierta (5). Pretenden obligar a los propietarios actuales y futuros, a quienes son originariamente propietarios y a quienes adquieren derechos sobre la cosa en virtud de cualquier título o causa.

A diferencia de lo que es habitual en Derecho comparado, el nuestro contempla dos fuentes normativas privadas (e.d.: con origen de la autonomía de la voluntad) de la situación de comunidad en régimen de propiedad horizontal: los estatutos y las NRI. A las normas de régimen interior se refiere, exclusivamente, el artículo 6 de la LPH no modificado desde su redacción originaria en 1961; los estatutos se regulan en el artículo precedente, tampoco modificado.

El artículo 6 de la LPH reza así:

«Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de los propietarios podrá fijar las normas de

(5) Vid. *in extenso*, una monografía reciente: MORENO DEL VALLE, M. A., *La organización de las comunidades de bienes por los propios comuneros*, Tirant monografías, 107, Valencia, 1999, *passim*. Sobre los pactos reglamentarios de la comunidad puede verse también: TRUJILLO CALZADO, M. I., *La constitución convencional de comunidades: el contrato de comunicación de bienes*, Bosch, Barcelona, 1994, especialmente págs. 61 y sigs.; MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., *Comentarios al Código Civil*, Edersa, dir. por ALBALADEJO, t. V, vol. 2.º, Madrid, 1985, pág. 52; DE LOS RÍOS SÁNCHEZ, J. M., *Comunidad de bienes y empresa*, Mac Graw Hill, 1997, especialmente págs. 219 y sigs.; PÉREZ PÉREZ, E., *Propiedad, comunidad y finca registra!*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1995, especialmente págs. 272 y sigs. En Derecho comparado: RUSCELLO, F., */ regolamenti di condominio, edizioni Scientifiche italiane*, 1980, especialmente en sus págs. 25 y sigs.; NATELSON, R. G., *Law of Property Owners Associations*, Little-Brown and Co., Boston-Toronto, 1989, 119 y sigs.

régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración».

La existencia de una doble fuente normativa de la situación de la comunidad, aunque inusual en Derecho comparado, no carece de precedentes. En el Derecho de sociedades, por ejemplo, la situación no es desconocida. Junto a las normas estatutarias y subordinadas a ellas, no es infrecuente que existan normas de régimen interior que disciplinen ciertas cuestiones relativas a la actividad de la sociedad o de sus órganos (6). En algunos ordenamientos, su existencia está prevista en la Ley. Es innecesario recordar que en el modelo español de «gobierno de sociedades» («corporate governance») se ha optado, con éxito discutible, por la recomendación, por las autoridades de supervisión del mercado de valores, la adopción de códigos voluntarios de conducta de los órganos colegiados a través del correspondiente reglamento interno del consejo de administración (7).

Aparentemente, las denominadas «normas de régimen interior» se diferencian claramente de los estatutos. Lo poco que sabemos por la Ley de aquéllas es lo que se infiere de su relación con el estatuto privativo. La relación entre unas y otras «normas» (cfr. art. 6 LPH) o «reglas» (cfr. art. 5.2 LPH) puede resumirse en los siguientes planos: *reserva material de objeto* (ciertas cuestiones están reservadas a la regulación de los estatutos); *jerarquía de fuentes* (las NRI no pueden venir en infracción de lo dispuesto en la Ley y en los estatutos); *requisitos distintos para su aprobación y modificación* (unanimidad de copropietarios/mayoría). A esos extremos la doctrina añade la no *inscribibilidad* de las NRI frente a la inscribibilidad de los estatutos como condición de *oponibilidad* de su contenido a terceros.

El requisito de **la reserva estatutaria** parece deducirse del tenor literal de la propia Ley del resultado de contrastar el contenido propio de los estatutos ex artículo 5.2 de la Ley y el de las NRI según lo que dispone el artículo 6 LPH. Si nos atenemos a la redacción legal, las NRI sólo pueden regular «los detalles de la convivencia y adecuada utilización de los servicios y cosas comunes» (art. 6 de la Ley). Existen ciertas materias cuya disciplina tiene que tener asiento estatutario (cfr. art. 5.2 de la Ley). Esa misma conclusión se infiere implícitamente de poner en relación los artículos 5 y 6 de la LPH con lo establecido en el artículo 7.2, párrafo primero de la misma ley: la

(6) Sobre los reglamentos como fuente normativa interna de las sociedades, vid. por todos: DUQUE DOMÍNGUEZ, J. F., «Escritura, estatutos y límites a la libertad estatutaria en la fundación de sociedades anónimas», AA.VV., coordinados por ALONSO UREBA y otros, *Derecho de sociedades anónimas*, vol. I, Civitas, 1991, págs. 83 y sigs.

(7) Por todos, los trabajos incluidos en el libro: VV.AA., coord. por ESTEBAN VELASCO, G., *El gobierno de las sociedades cotizadas*, Pons, 1999.

prohibición de realización de actividades dentro del inmueble por afectar al disfrute de los elementos privativos es materia reservada a los estatutos (8).

Si nos atenemos al tenor literal de los preceptos, la regulación del uso y disfrute (goce) de los elementos privativos parece, en principio, estar reservada a los estatutos (arg. ex art. 6 *a contrario*) o al título constitutivo en sentido amplio. Existe, no obstante, la posibilidad de regular el uso y disfrute de elementos y servicios comunes por dos fuentes normativas diversas: los estatutos y las NRI. Hemos de creer que existe una reserva material estatutaria en lo que hace a ciertos extremos del uso de los elementos comunes porque de lo contrario no tiene sentido que la Ley se refiera al ámbito propio de las NRI como la regulación de los «detalles» de la convivencia. Las cuestiones que no son «de detalle» deberán ser reguladas exclusivamente por estatutos. Esto es todo lo que podemos, por ahora, decir: ni la doctrina ni la jurisprudencia han sido capaces de elaborar criterios generales de aceptación general que permitan discriminar cuándo la materia está reservada a regulación estatutaria. A grandes rasgos podemos decir que son de reserva estatutaria aquellas cuestiones (limitaciones/restricciones) que afectan al contenido sustancial del disfrute del derecho del propietario. En general se puede decir que es materia propia de las NRI la disciplina del modo de ejercicio de los derechos y facultades cuyo reconocimiento o no reconocimientos y su supresión corresponde a los estatutos. Poco más debemos decir si no queremos caer en un examen casuístico.

Aunque en general la doctrina es partidaria de restringir el ámbito material de los «reglamentos» a la disciplina de la utilización de las costas, elementos, instalaciones y servicios comunes, no así de los privativos (cfr. SAT Las Palmas de 20 de octubre de 1982); no parece que pueda defenderse la existencia de una radical prohibición de regulación «de detalle» de la utilización de los propios elementos privativos por NRI cuando el uso indebido pueda menoscabar o perjudicar el interés de los demás propietarios. Nadie discute, por ejemplo, que la fijación de las cuotas de participación de cada piso o local o la determinación del sistema de reparto de gastos, la prohibición del ejercicio de cierta actividad en el piso o local (cfr., por todas, la magnífica SAP Barcelona de 7 de abril de 1995 y antes la STS de 20 de marzo de 1984), la reserva del derecho de sobreelevar, la vinculación *ob-rem* de ciertos locales, la afectación de los elementos denominados procomunales, etc... no deban figurar en las NRI. Ahora bien: aquellas limitaciones razonables de uso de los elementos privativos de escasa trascendencia pueden ser reguladas en NRI. Estamos pensando, por

(8) Por este motivo fue rechazada una enmienda del Grupo Socialista del Congreso que proponía la adición de las NRI, junto a los estatutos, en el artículo 7.2 de la Ley. Cfr. ALVAREZ OLALLA, P., en AA.VV., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., Aranzadi, 1999, pág. 185.

ejemplo, en normas que tratan de restringir las actividades molestas o ruidosas que no entrañan una severa restricción cualitativa del contenido sustancial del derecho de propiedad. Lo mismo vale para la disciplina relativa al disfrute de los elementos comunes. Es imposible formular una regla general. La disciplina del estacionamiento de vehículos en superficie común (cfr. S. Audiencia Terr. Zaragoza, 22 de enero de 1986) la utilización de los montacargas; el uso de las piscinas y las instalaciones deportivas (STS de 4 de noviembre de 1988); la seguridad viaria dentro del recinto del conjunto inmobiliario (S. Audiencia Terr. Zaragoza, 5 de febrero de 1979; STS 14 de enero de 1985); el uso del garaje (STS 24 de diciembre de 1990); el cerramiento de calles particulares con barreras o similares (SAP de Burgos de 16 de julio de 1990 y STS de 14 de noviembre de 1985); la utilización por turnos de las azoteas para el tendido de ropa (SAP Segovia de 21 de mayo de 1981); la fijación de recargos por la mora en el pago de los gastos comunes (SAP Málaga de 20 de mayo de 1966); el sistema de recogida del correo; las normas de retirada de basuras, etc... suele considerarse como propia de las NRI. Sin embargo, la regulación «reglamentaria», por su contenido normativo, puede ir más allá de la disciplina de detalle para afectar sustancialmente el contenido del derecho mismo como ocurre, por ejemplo, cuando se restringe el uso de las cosas comunes a requisitos desproporcionadamente exigentes que entrañan una invasión de la reserva estatutaria (ése es el supuesto de la regulación del uso de la piscina en la STS de 4 de noviembre de 1988).

La doctrina mercantil de los reglamentos de régimen interior de las sociedades distingue entre «reglamentos de actividades» y «reglamentos de organización» (9). La distinción puede traerse aquí. No sólo cabe la regulación voluntaria del uso de elementos privativos y comunes. Tanto el artículo 5 como el artículo 6 parecen obviar la posibilidad de que mediante los estatutos/NRI se disciplinen cuestiones orgánicas: tales como las clases de órganos, su competencia, reglas de constitución, mayorías para la adopción de los acuerdos, etc. Siempre, claro es, dentro del marco imperativo de la Ley (pueden, por ejemplo, reforzarse las mayorías, pero no al contrario).

Los artículos dedicados a la organización de la sociedad —cfr. arts. 13-20 de la Ley— contemplan en múltiples ocasiones la posibilidad de acuerdos distintos a la previsión legal (que es supletoria) en estatutos o por decisión mayoritaria de la junta. En este último caso debe entenderse incluida la posibilidad de un «reglamento de organización». Las NRI pueden ser fuente de regulación de nuevos órganos (ex art. 13.1) y, en general, de su funcionamiento y composición, así como de sus competencias. Nada

(9) DUQUE DOMÍNGUEZ, *op. cit.*, págs. 84 y sigs.; SALELLES CLIMENT, J. R., *El funcionamiento del Consejo de Administración*, Civitas, Estudios de Derecho Mercantil, 1995, págs. 68 y sigs.

obsta a la oponibilidad de tales reglas de organización frente a los titulares de los pisos, presentes y futuros, y a los administradores y quienes ostentan cargos representativos, presentes y futuros. Mucho más discutible es la oponibilidad de las reglas frente a terceros ajenos a la comunidad. Se me antoja muy discutible, por ejemplo, el que una limitación de las facultades representativas del presidente aunque estuviera inscrita en el Registro pueda hacerse efectiva frente a tercero de buena fe (vid. *infra*.).

De la reserva material estatutaria no se sigue necesariamente como consecuente lógico la prohibición de que los estatutos disciplinen materias de detalle que debieran figurar en un reglamento. De hecho, la situación puede acontecer con cierta habitualidad en los estatutos originarios: lo normal es que los estatutos que se contienen en el título de constitución de la propiedad horizontal no se paren a discriminar cuáles preceptos son de detalle («reglamentarios») y cuáles son los de mayor trascendencia («estatutarios»).

Problema menor que suscita la circunstancia posible de que los preceptos de «naturaleza reglamentaria» estén embebidos en los estatutos, es el relativo al alcance de la calificación registral. Algunos autores defienden la labor de purga del Registrador: si, como defiende toda la doctrina, las NRI no son inscribibles en el Registro de la Propiedad, aquél, al calificar, debería purgar de los estatutos las normas de detalle (10). Con todo, la cuestión capital es otra: ¿la mera inclusión de ciertos preceptos dentro de los estatutos entraña, *per se*, la imposibilidad de su modificación ulterior por mayoría mediante la adopción de las correspondientes NRI? Aunque no faltan quienes sostengan que el único dato relevante es el formal —serían estatutarias las normas contenidas en estatutos aunque regulen cuestiones de detalle— (11), lo contrario parece más lógico. La mera inclusión dentro de los estatutos de ciertas reglas no muda la naturaleza de un pacto «reglamentario». Otra cosa es que de los estatutos resulte con toda claridad la voluntad conforme de todos los propietarios de que una norma, aparentemente banal, constituya el «estatuto privativo». En definitiva, todo ello es cuestión de interpretación de la voluntad de los propietarios; no hay argumento que impida aquí la aplicación de las reglas habituales de interpretación de los contratos con independencia de que, en puridad, el pacto aprobatorio de los estatutos no pueda calificarse de «contrato».

En cuanto a la **existencia de jerarquía normativa**, la propia Ley es terminante: las NRI deben ser dictadas «dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos». Como es obvio, las NRI, como los propios estatutos, no pueden venir en contradicción de las normas imperativas contenidas en la

(10) Vid. *infra*.

(11) Por todos: SOTO NIETO y ALT ARRIBA SIVILLA en obras citadas *ut infra*.

LPH (y en otras Leyes). Esto vale tanto como decir que las NRI no pueden regular de manera tan restrictiva o limitativa del derecho reconocido en estatutos que de hecho se contemple su abolición o restricción sustancial (12). Las NRI acordadas en infracción de la Ley o de los estatutos son impugnables ex artículo 18.1.a) LPH. Los actos y acuerdos sociales que no infringen los estatutos pero sí las NRI no son impugnables por esta vía sino por las causas previstas en las letras b) y c) con el plazo de caducidad de tres meses y no de un año.

Cuestión nada sencilla es la de determinar el ámbito de la autonomía de la voluntad («lo dispositivo») que tolera el régimen imperativo de la Ley de Propiedad Horizontal y, en general, todo nuestro ordenamiento. Por fortuna, no nos corresponde aquí examinarlo. Lo que sí parece oportuno decir es que la relación jerárquica que se da entre la Ley y los estatutos se reproduce entre las NRI y las otras fuentes de regulación (13). Recuérdese que, como indicamos anteriormente, la mera inclusión de un pacto de naturaleza «reglamentaria» en los estatutos, no impide que pueda modificarse por un acuerdo mayoritario ulterior aprobatorio de las correspondientes NRI. Frente al acuerdo denegatorio de la modificación cabe la posibilidad de intervención judicial en equidad prevista en el artículo 17 *in fine* de la LPH (14).

La dependencia jerárquica de las NRI respecto de la ley y de los estatutos no impide el que una materia objeto de regulación por Ley o/y por estatutos pueda ser objeto de una regulación más de detalle por las NRI («reglamentos de desarrollo» del contenido estatutario). El contenido mínimo de las facultades y deberes inherentes al estatuto de los propietarios en sus relaciones entre sí y con la comunidad puede figurar en estatutos (la existencia de ser-

(12) Cfr. la SAT de Zaragoza de 22 de enero de 1986 que sancionó la nulidad del reglamento interno de una urbanización que restringía los derechos de aparcamiento reconocidos en los estatutos, lesionando así lo dispuesto en un documento de rango superior.

(13) El sistema de fuentes sería el siguiente: 1. Las normas imperativas de la Ley; 2. Los estatutos; 3. Las NRI; 4. Las normas dispositivas de la Ley; 5. La costumbre y los principios generales. Cfr. PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho Civil*, Bosch, t. II, vol. 2.º, Barcelona, 1979.

(14) Algún autor ha sostenido que la posible intervención del juez, quien resuelve en equidad en el caso de falta de la mayoría precisa para la modificación de las NRI habla de la escasa trascendencia de las NRI. Todo ello como disculpa de la presunta obligatoriedad de las NRI a pesar de que no se inscriban y de que el tercero pueda ignorarlas. Cfr. ECHEVARRÍA SUMMERS, F. M. en comentario al artículo 6 en la obra colectiva VV.AA., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, coordinados por BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, Aranzadi, 1999, pág. 142. El argumento no convence aunque sólo sea porque puede resultar un tercero no legitimado activamente para la impugnación y que, sin embargo, debiera estar vinculado por lo contenido en las NRI (estamos pensando en los arrendatarios, usufructuarios, etc...).

vicios comunes); las normas referentes al detalle del ejercicio encontrarse en las NRI (turnos de disfrute; limitaciones accidentales de uso, etc.). Como es lógico, el problema de la dependencia jerárquica se plantea precisamente aquí: el desarrollo «reglamentario» de las normas de los estatutos debe respetar lo que en ellos se dispone, pues de lo contrario el acuerdo aprobatorio de las NRI sería impugnabile ex artículo 18.1.a) LPH (cfr. SAT de Zaragoza de 22 de enero de 1986, sobre la nulidad de un pacto reglamentario que disciplinaba de manera en exceso rigurosa el derecho de aparcamiento en zona común recogido en los estatutos). El plazo de caducidad de la acción para impugnar las NRI «*contra-legem*» o contrarias a estatutos es de un año (ex art. 18.3 LPH).

La dependencia jerárquica no entraña de por sí la prohibición de «reglamentos autónomos». Siempre que la materia no esté sujeta a reserva estatutaria, la carencia de regulación por estatutos no es óbice a una disciplina por NRI. De hecho, puede muy bien ocurrir que la comunidad cuente con NRI y que carezca de estatutos. El problema consiste en determinar si una cuestión sólo puede ser objeto de regulación estatutaria y está vedada al Reglamento. Un ejemplo de la propia Ley bastará: es claro que en las NRI puede contenerse una regla que ordene la provisión separada de los cargos de secretario y administrador (el art. 13.5 de la Ley permite pacto estatutario o «acuerdo mayoritario») pero es mucho más dudoso que las NRI contemplen un plazo de duración superior al año (el art. 13.7 de la Ley sólo contempla los estatutos). Parece claro, por ejemplo, que las NRI pueden establecer otros órganos de gobierno de la comunidad (una junta rectora, un órgano consultivo, etc...) aunque no figuren en estatutos, porque esto es lo que se deduce del artículo 13.1 párrafo final, que dice que: «en los estatutos o *por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios* podrán establecerse otros órganos de gobierno...» La existencia de vicepresidentes, nos dice el artículo 13.4 de la Ley, es facultativa: las NRI pueden prever tal existencia o, por el contrario, prohibirla.

Son muchísimas las «zonas oscuras». Los ejemplos no faltan. Parece lógico que si la junta puede acordar por mayoría la dotación de una reserva superior a la legal, también sea posible la existencia de una reserva estatutaria. Pero, ¿qué decir de la reserva en NRI? Si parece posible una cláusula estatutaria en arbitraje para dirimir las controversias derivadas de la interpretación de los estatutos, también deberá ser posible una cláusula «reglamentaria» para dirimir las controversias relativas a la interpretación de la aplicación de las NRI. ¿Qué decir de una cláusula de arbitraje en NRI para dirimir todo tipo de controversias entre los copropietarios? Las normas sobre reparto de gastos deben figurar en estatutos, ¿por qué no han de figurar en NRI una razonable fijación de intereses moratorios por impago?...

En cuanto al **sujeto legitimado** para la aprobación de las reglas —estatutarias o de régimen interior— también aquí parece existir una neta distinción. Los estatutos deben ser aprobados por todos los copropietarios; para la aprobación de las **NRI** basta el acuerdo de la mayoría (cfr. art. 6 que se remite a lo dispuesto en el art. 17.3.^a de la Ley). Lo que, evidentemente, no es posible, es que las **NRI** se aprueben, como a veces ocurre, por la sola voluntad del presidente o del administrador de la comunidad. Tales reglas —sin perjuicio de su razonabilidad y de su cumplimiento espontáneo— no tienen ninguna fuerza de obligar por su adopción por persona manifiestamente incompetente: la aprobación de las **NRI** excede el cuadro legal de las competencias de los órganos de la comunidad distintos de la Junta de propietarios. Tal atribución legal de competencias normativas es imperativa: no pueden los estatutos atribuir al presidente la competencia de aprobar las **NRI** porque compete «al conjunto de los propietarios» por acuerdo adoptado en Junta [cfr. art. 6 en relación al art. 14.d) LPH].

Existiendo diversas sub-comunidades en régimen de complejo inmobiliario ex artículo 24.2.b) **LPH** —agrupación de comunidades de propietarios— pueden existir reglamentos específicos de las comunidades integradas en la agrupación, como existen o pueden existir estatutos propios de las comunidades agrupadas (cfr. SAP Burgos de 28 de mayo de 1992; RDGRN de 15 de noviembre de 1994). *Esos reglamentos de régimen interior de las comunidades integradas en la agrupación* se referirán en exclusiva a la regulación de los detalles de la convivencia y adecuada utilización de los «elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios» exclusivos de la sub-comunidad y serán aprobados por la correspondiente junta de propietarios de la sub-comunidad (15).

La unanimidad es exigible, por regla general, para la aprobación y modificación de los estatutos (cfr. art. 17.1.^a de la Ley). Tanto da que los estatutos traigan causa de un negocio jurídico unilateral (promotor, único propietario que constituye el régimen de propiedad horizontal sobre el inmueble de su propiedad; testamento o donación, etc...) o plurilateral. O de una decisión orgánica: el acuerdo unánime de los socios reunidos en Junta de propietarios (si es que la decisión de la Junta no tiene la misma naturaleza del negocio jurídico). Incluso mediante un acuerdo adoptado en Junta con la adhesión presunta de quienes no manifestaron su conformidad en los términos y condiciones del artículo 17.1.^a

(15) Según el inciso final del artículo 24.3 de la Ley, último párrafo, los acuerdos de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada no podrán menoscabar las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades. La junta de propietarios de la comunidad integrada puede aprobar un reglamento propio ex artículo 6 LPH en relación a lo establecido en este artículo.

de la Ley. Teóricamente posible es el **RRI** de un órgano distinto de la Junta y creado por acuerdo del propio órgano. Imaginemos una comisión ejecutiva creada al amparo de previsión estatutaria —o incluso de una **NRI**— en los términos de lo establecido en el artículo 13.1 de la Ley y que gobierna su propio funcionamiento mediante un código de conducta a la manera del consejo de una sociedad cotizada. Para la aprobación de las **NRI** y su modificación basta la mayoría establecida en el artículo 17.3.^a de la Ley.

Debemos estar prevenidos contra interpretaciones que atribuyan al requisito de la unanimidad una trascendencia sustantiva. No puede pretenderse que los estatutos tengan «trascendencia real» (gozan de oponibilidad frente a terceros cuando estén inscritos) por el mero hecho de traer causa de un negocio que implica la unanimidad. La propia Ley nos demuestra que tan oponibles son los estatutos aprobados/modificados por mayoría como los estatutos aprobados por mayoría reforzada en los supuestos del artículo 17. Si las **NRI** no son oponibles en ningún caso o si lo son siempre; si son inscribibles en el Registro de la Propiedad o no lo son, no son circunstancias que dependan del hecho de su adopción por mayoría. Salvando las distancias, algunas normas estatutarias de las sociedades limitadas deben ser modificadas por unanimidad y otras por mayorías simples o reformadas y ello no impide que mediante su inscripción en el Registro Mercantil los preceptos inscritos definan un estatuto de socio oponible a los futuros socios y administradores de la sociedad.

Por fin, en cuanto a **su eventual publicidad** existe sorprendente unanimidad doctrinal: los estatutos no inscribibles en el Registro de la Propiedad como condición de oponibilidad (cfr. art. 5.3 de la Ley) frente a la no inscribibilidad de las **NRI** que la doctrina infiere del artículo 6 a pesar de su silencio. Los estatutos son oponibles a terceros —suele decirse que gozan de «eficacia real» o «*erga omnes*»— mediante su inscripción registral: art. 5.2 LPH en relación a los artículos 8.4.º y 32 LH y 16.2 del RH. Las **NRI** no son inscribibles aunque oponibles a todos los propietarios.

Es verdaderamente sorprendente cómo toda la doctrina sin fisuras defiende la no inscribibilidad de los reglamentos (16). De esta opinión son quienes

(16) La lista es interminable. Citaremos sin ánimo exhaustivo a MARTÍN GRANIZO, *Ley de Propiedad Horizontal en Derecho español*, ed. RDP, Madrid, 1962, pág. 836, quien saca conclusiones del silencio legal y de los antecedentes históricos; ZANÓN MAS-DEU, L., *La propiedad de casas por pisos*, ed. Ariel, 1964, pág. 477, quien insiste en el carácter esencialmente obligacional de las **NRI** por su falta de firmeza y estabilidad; FUENTES LOJO, J. V., *Suma de propiedad por apartamentos*, ed. Bosch, 1969, pág. 692, quien quiere que el Registrador purgue lo obligacional de los pactos indebidamente incluidos en los estatutos; BRIOSO ESCOBAR, E. L., «LOS estatutos, reglamentos y juntas de la propiedad», en *RDN*, enero-marzo 1983, págs. 117 y sigs., en donde puede encontrarse un buen resumen de las opiniones de la doctrina; POVEDA DÍAZ, *op. cit.*, pág. 176, en donde se afirma la escasa entidad de las **NRI**, lo que permite su oponibilidad a terceros aunque los ignoren; DÍAZ MARTÍNEZ, A., *Propiedad Horizontal y Registro de la Propiedad: título*

sostienen la **intrínseca inoponibilidad** a terceros de las NRI. También, y por motivos opuestos, quienes sostienen la intrínseca oponibilidad a terceros de las NRI. Para los primeros las NRI no son inscribibles en el Registro de la Propiedad porque son siempre «obligatorias» o «meramente internas». Para los segundos las NRI no son inscribibles porque resultan oponibles a terceros sin necesidad de la inscripción. No faltan argumentos literales: los primeros insisten en el calificativo legal de las normas como reglas «de régimen interior»; los segundos en que la Ley misma expresa, sin más, su eficacia a todo titular mientras no sean modificadas (lo que parece incluir a los titulares futuros). Tampoco parece preocupar la aparente dificultad que surge de defender dos proposiciones que en otros lugares se denunciarían como recíprocamente contradictorias: el carácter meramente «interno» u obligacional de las NRI y su eficacia *erga-omnes* (la vinculación por terceros sin inscripción) (17). Hay, por fin, autores que contemplan la **inscribibilidad** de las NRI pero sólo como consecuencia de la dificultad —léase imposibilidad práctica— de distinguir dentro de unas mismas normas lo estatutario y lo reglamen-

constitutivo y responsabilidad patrimonial, Mac Graw Hill, 1996, págs. 55, una buena exposición del estado de la cuestión en nuestra doctrina; CHICO ORTIZ, J. M., *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Pons, 1989, pág. 940, y ALVAREZ ALVAREZ, J. L., «El título constitutivo de la Propiedad Horizontal», en *Centenario de la Ley del Notariado*, op. cit., sección segunda, vol. II, págs. 492 y sigs. para una visión conforme desde la perspectiva notarial y registral; ECHEVARRÍA SUMMERS, F. M. en comentario al artículo 6 en la obra colectiva VV.AA., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, coordinados por BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, Aranzadi, 1999, pág. 142, quien habla de la escasa entidad de las NRI (sólo regulan materias administrativas), su falta de estabilidad (se aprueban y modifican por simples mayorías) y la posibilidad de los terceros de iniciar el procedimiento del artículo 17.3.^a para lograr la modificación del reglamento y, en última instancia, el recurso al juicio de equidad; ARROYO LÓPEZ-SORO, J., *Propiedad Horizontal. Estudio jurídico-práctico*, Trivium, 1990, pág. 137, que expone con la sistemática habitual (sin justificar) la distinción entre estatutos y NRI. También en contra de la inscripción sin entrar en más detalle: LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad Horizontal*, Sepín, Madrid, 1999, págs. 69 y sigs.; GARCÍA GIL, F. J., *La propiedad horizontal*, ed. Dilex, 1999, págs. 52 y sigs.

(17) PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, en su magnífico manual, *Derechos reales. Derecho hipotecario*, 3.^a ed., tomo I, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, pág. 529, sí parece ser consciente de que las explicaciones tradicionales sobre la eficacia de las NRI no son satisfactorias. Para conciliar extremos, defiende la ingeniosa existencia de una «obligación genérica» de cumplimiento de las NRI que sí afecta a la configuración del derecho real y las «obligaciones particulares» de cumplimiento de sus previsiones que no tendrían trascendencia real y perjudicarían siempre al tercer adquirente. Las NRI pueden ser a la vez «internas» y obligar a terceros. Como es lógico queda por explicar cómo esas obligaciones «particulares» pueden perjudicar a tercero sin inscripción cuando las obligaciones, igualmente particulares derivadas de los estatutos, necesitan de la inscripción. Sobre todo si tenemos en cuenta que en los «reglamentos de desarrollo» una previsión reglamentaria que desarrolla el contenido de una concreta previsión estatutaria sería oponible sin inscripción cuando la previsión en que se funda requeriría la publicidad registral.

tario; o como resultado de negar competencia calificadora al Registrador de la Propiedad para purgar del pacto normativo las cláusulas «reglamentarias» no contrarias a la Ley, so pretexto de ser meramente obligatorias (18). Todavía hay quien sostiene, de *lege ferenda*, la conveniencia de alguna forma de publicidad organizada de los reglamentos, conseguible, por ejemplo, mediante su depósito en los juzgados (i) (19).

III. LA PUBLICIDAD DE LAS REGLAS CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN DERECHO COMPARADO. DERECHOS FRANCES E ITALIANO

Para el examen de la cuestión en Derecho comparado es muy ilustrativo el examen conjunto de los Derechos francés e italiano. Las regulaciones de estos ordenamientos sobre propiedad horizontal debieron influir en la Ley de Propiedad Horizontal de 1961. Especialmente la italiana. Uno y otro Derecho positivo ignoran la distinción entre las dos categorías de fuentes normativas privadas tal y como nosotros las conocemos. No obstante, interpretando textos legales ciertamente ambiguos, la doctrina italiana ha terminado por pergeñar una diferenciación entre dos especies de «reglamentos» que anticipa nuestra distinción entre **estatutos/NRI**. Mientras que en Derecho francés la cuestión de la publicidad de las normas convencionales presenta perfiles luminosos (todos los reglamentos son inscribibles en el Registro de la Propiedad para su oponibilidad a terceros); en Derecho italiano reina la confusión. Confusión debida a la construcción, doctrinal o jurisprudencial, de una especie de reglamentos *sui generis*, los «internos», que se caracterizan, como nuestras **NRI**, por: su contenido material restringido; su subordinación a la Ley y a los reglamentos contractuales; su adopción por simple mayoría... y la discutida inscribibilidad de sus previsiones.

Bajo el régimen del Código de Napoleón era práctica habitual en **Derecho francés** la celebración de convenios normativos voluntarios denominados

(18) Cfr. SOTO NIETO, en «Virtud modeladora de los estatutos», en *Cuestiones jurídicas. Jurisprudencia creadora*, tomo I, Madrid, Montecorvo, 1976, pág. 344; ALTARRIBA SIVILLA, C., «Los principios hipotecarios y la propiedad horizontal», en *RCDI*, enero-febrero 1975, pág. 95, quienes insisten sobre la dificultad, virtual imposibilidad de purgar los estatutos de pactos reglamentarios. Defienden la restricción del alcance de la función calificadora del Registrador de suerte que éste no pueda rechazar cláusulas —estatutarias o reglamentarias— no contrarias a la ley imperativa: MONET ANTÓN, F., «Problemas de técnica notarial ante la nueva Ley de Propiedad Horizontal», en *Centenario de la Ley del Notariado*, sección segunda, vol. I, 1962, pág. 299; VENTURA TRAVESET GONZÁLEZ, A., *Derecho de Propiedad Horizontal*, 5.^a ed., Barcelona, Bosch, 1992, pág. 237.

(19) Cfr. FUENTES LOJO, J. V., *Novísima suma de la Propiedad Horizontal*, vol. I, Bosch, 1998, pág. 604.

«réglements» con el propósito de regir la indivisión de la copropiedad de los edificios poseídos en común por diversos dueños. Hasta la ley especial de 1938, esa situación de cotitularidad se sujetaba a las reglas de Derecho común que directamente inspiran las nuestras (los arts. 392 y sigs. de nuestro Código Civil siguen fielmente el modelo francés). Desde siempre el Derecho del Code Civil reconoció que la regulación legal era supletoria de la predispuesta por acuerdo de los interesados y la doctrina defendió de un modo pacífico que el margen reconocido por la Ley civil a la autonomía de la voluntad cubría no sólo los acuerdos puntuales adoptados por los condueños para gobernar la situación de indivisión, sino también la autonormación estable de la situación de disfrute en común del edificio. Mediante un acuerdo de voluntades de naturaleza discutida, los copropietarios podían contemplar la normación estable de sus relaciones jurídicas (20).

En la «copropiété des immeubles bâtis» bajo el régimen primitivo del Code, el problema del reglamento tradicional se cifraba en lo limitado de su eficacia. Si se predicaba del reglamento la naturaleza contractual o si, cualquiera que fuere su naturaleza, resultaba aplicable a la «convención» las reglas de los contratos, debería seguirse de ello la relatividad de dicha convención y reglamento. Por la eficacia relativa de los contratos, el reglamento sólo obligaba a las partes contratantes (y sus causahabientes a título universal) pero no a los sucesivos adquirentes a título particular (por causa onerosa o gratuita) de los diferentes pisos o locales. Bastaba con que un solo copropietario vendiera su piso ocultando, incluso intencionalmente, el correspondiente reglamento de la comunidad, para que apareciera un tercero ajeno al contrato (el «reglamento como *res inter alios facta*») a quien, al menos si es de buena fe, no podía aquél oponérsele. Para no frustrar la eficacia del reglamento convencional será necesario que el tercero conozca y consienta el reglamento asumiendo los deberes y responsabilidades que emanan del mismo y liberando al anterior titular. En general, la doctrina anterior a la Ley de 1938 defendía la inoponibilidad de los reglamentos a los adquirentes a título particular aunque existían ciertas dudas al respecto (21).

(20) Actualmente, tras la promulgación de la Ley de 31 de diciembre de 1976 que modifica el Código Civil —nuevos arts. 1.873-1 a 1.873-18 a continuación del título dedicado a las sociedades—, el legislador francés ha consagrado expresamente la posibilidad de organización convencional de la indivisión. Toda comunidad de bienes es susceptible de ser regida por una «convention d'indivision» (cfr. art. 1.872-2 del Código Civil). La de edificios en régimen de propiedad horizontal no es un caso singular. Cfr., por todos: TERRÉ F.-SIMLER, PH., *Droit civil, Les biens*, 5.^a ed., Dalloz, 1998, págs. 423 y sigs.

(21) Cfr. LEMONNIER, L., *Du syndicat des copropriétaires d'Immeubles divisés par appartements*, Saint-Lo, Thèse Univ. de Caen, 1939, págs. 80 y sigs.; SAVATIER, «Propriété par étages et appartements- Difficultés actuelles. Utilité d'une intervention légis-

En 1938, la Ley de 28 de junio, regula por primera vez en Francia el régimen especial de la «copropriété d'immeubles divisés par appartements». En su artículo 8 se consagra positivamente la práctica de la convención normativa. Mediante un «règlement de copropriété» podía regirse el disfrute y la administración de la situación que nacía de la indivisión. Dicho reglamento era simplemente voluntario: los copropietarios podían o no adoptarlo. El reglamento podía traer causa de un acuerdo de todos los copropietarios («une convention générale») o de la adhesión de todos ellos al reglamento elaborado por uno o algunos de ellos («l'engagement de chacun des intéressés»). En caso de inexistencia de reglamento los copropietarios organizados como «syndicat» podían adoptar el acuerdo mayoritario —con una doble mayoría, la personal y de votos— de adopción de un reglamento. También por esa misma mayoría la asociación de condóminos («syndicat») podía acordar «*additions et modifications au règlement existant*». Todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 9 de la citada Ley de 1938.

El problema de la adopción por mayoría de las reglas de la comunidad consistía en la posible vulneración de los derechos individuales de los copropietarios. A tal fin, el artículo 9.3 de la Ley establecía un límite a la reglamentación mayoritaria del «sindicato»: los reglamentos adoptados por mayoría sólo podían limitarse a las medidas de aplicación colectiva relativas exclusivamente al disfrute y la administración de las partes comunes.

De todos esos reglamentos —de los aprobados por unanimidad y por mayoría— y de su oponibilidad, se ocupa la Ley de 1938. Una de las grandes novedades de la Ley es la solución del problema de la relativa inoponibilidad de los reglamentos mediante la inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad. Es cierto que se dice que el reglamento nace de una «convención», pero la discusión sobre la naturaleza, contractual o no del reglamento, carece de interés práctico. Su contenido es oponible a todos los adquirentes y subadquirentes a título universal e incluso particular, merced a la inscripción del mismo en el Registro.

La regla de la oponibilidad de todos los reglamentos se formula así:

- a) El reglamento obliga a todos los diferentes copropietarios y a sus sucesores a título universal («*Ce règlement oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause*»: art. 8, párr. 2).
- b) En relación a los adquirentes a título particular, el reglamento sólo les obliga una vez inscrito el reglamento en el Registro de la Propiedad del lugar donde la finca radique («*A l'égard toutefois, des ayants*

lative», en *Les Lois nouvelles*, 1 juillet, 1927, n.º 12, pág. 184; KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 2.^a ed., Paris, 1973, págs. 518 y sigs.

cause à titre particulier (...) celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été transcrit sur les registres du conservateur des hypothèques...»: art. 8, párr. 3) (22). Doctrina y jurisprudencia consideran a los arrendatarios como terceros a los efectos de la oponibilidad desde la inscripción en el Registro de la Propiedad (23).

- c) Las mismas reglas valen tanto para los reglamentos aprobados por unanimidad como los adoptados por mayoría y respetando el límite de los derechos individuales de los socios; tanto respecto de los reglamentos originariamente adoptados como los adoptados por inexistencia originaria del reglamento, y las sucesivas modificaciones y adiciones de los mismos (art. 9.2 de la Ley).

La actual regulación se contiene en la Loi n.º 65-557, de 10 de julio de 1965, *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* y en el Derecho de desarrollo que lleva por fecha, 17 de marzo de 1967. La situación no ha cambiado respecto a la legislación anterior en punto a publicidad de los reglamentos aunque ahora su adopción pasa a ser obligatoria. Por lo demás, es pacífico en la doctrina el tema de la publicidad registral del régimen de propiedad horizontal: lo que se inscribe (todos los reglamentos) y la eficacia de los reglamentos (sólo son oponibles los inscritos) (24).

El nuevo artículo 13 de la Ley establece con toda claridad que «*el reglamento de la comunidad y sus sucesivas modificaciones no serán oponibles a los adquirentes a título particular de los propietarios, sino a partir de su publicación en el Registro*» (25). Esta regla vale para los reglamentos origi-

(22) Como consecuencia de la modificación legal, el Decreto de 4 de enero de 1955 (art. 35.6.º) por el que se reforma la publicidad inmobiliaria y el de 14 de octubre de 1955 contienen la regulación hipotecaria de la inscripción de los reglamentos (art. 85). El primero se limita a indicar que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad los «*règlements de copropriété des immeubles ou ensembles immobiliers*» (inmuebles y conjuntos inmobiliarios). El segundo señala el título. Cuando el reglamento se adopta por acuerdo de los copropietarios es título bastante una certificación expedida por el representante de la comunidad depositada en el notario quedando éste obligado a su inscripción en el registro.

(23) Cfr. por todos: LAFOND, J.-STEMMER, B., *op. cit.*, págs. 138 y sigs., con abundante cita doctrinal y jurisprudencial.

(24) Por todos: KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 2.ª ed., Paris, 1973, págs. 518 y sigs.; GIVORD, F.-GIVERDON, C., *La copropriété*, Loi du 10 juillet 1965 et Décret du 17 mars 1967, Dalloz, Paris, 1968, págs. 203 y sigs.; MARTY, G.-RAYNAUD, P., *Droit Civil. Les biens*, 2.ª ed., Sirey, Paris, 1980, págs. 315 y sigs.; TERRÉ-SIMLER, *op. cit.*, págs. 467 y sigs.; LAFOND, J.-STEMMER, B., *Code de la copropriété*, Litec, 1998, págs. 137 y sigs.

(25) En sede del régimen de comunidades de bienes ordinaria de organización convencional, aunque la nueva regulación del Código Civil nada dice, la inscribibilidad en el Registro resulta de lo establecido en el artículo 28-6.º del Decreto de 4 de enero de 1955.

narios (los adoptados desde la constitución del régimen de la propiedad horizontal de un edificio construido o en proyecto por el propietario único, el promotor, o la sociedad inmobiliaria de atribución; los adoptados por todos los condueños que construyen en común un edificio o disuelven la comunidad ordinaria con asignación de los pisos en régimen de propiedad horizontal), como los reglamentos adoptados ulteriormente con el consentimiento de todos los copropietarios o por el voto mayoritario. Respecto a esto último, y siguiendo la solución anterior de la Ley de 1938, el artículo 26 de la Ley de 1965, establece que la asamblea de la comunidad puede adoptar con las mayorías establecidas en la Ley un reglamento nuevo o modificar el existente siempre que las disposiciones adoptadas por mayoría se refieran exclusivamente a «la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes». Hay que entender que en caso contrario se exige la unanimidad.

Para lograr la publicidad de los reglamentos, el artículo 18 de la Ley de 1965 obliga al administrador (el «syndic») a la inscripción del reglamento y sus modificaciones sin la necesidad de la intervención de cada propietario en el documento. El administrador entrega al notario una certificación del correspondiente acuerdo de la asamblea y la inscripción queda «a la diligencia del notario». Por otra parte, el artículo 30-5 del Decreto de 4 de enero de 1955, sujeta a la publicación obligatoria, so pena de inadmisibilidad de las demandas de resolución, revocación, anulación o rescisión de los derechos sujetos a inscripción lo que incluye a nuestros efectos las demandas de anulación de una cláusula del reglamento. La inscripción del reglamento es obligación que compete al administrador, quien responde de los perjuicios derivados de la falta a él imputable (por ejemplo, los derivados de la inoponibilidad del reglamento aprobado pero no inscrito por desidia del administrador). Los gastos derivados de la inscripción son de cuenta de la comunidad.

Para no dejar ningún cabo suelto, el legislador francés establece en el artículo 4 del Decreto de 1967, que en todo título relativo a la transmisión voluntaria de un piso o local o a la constitución de un derecho real sobre los mismos debe mencionarse expresamente que el adquirente ha tenido conocimiento del reglamento y de sus sucesivas modificaciones, si han sido publicadas en la forma prevista en el artículo 13 de la Ley (art. 4, párrafo primero). Aunque el reglamento o sus modificaciones no hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad (lo que, entre otras cosas, acarreará la responsabilidad del administrador) su contenido es oponible a un tercer adquirente a título particular (al adquirente a título universal le es oponible siempre) si en el título de transmisión se hace constar que ha tenido conocimiento del mismo y que se adhiere a las obligaciones que de él dimanar (26).

(26) El legislador francés no descuida a los arrendatarios: en caso de arrendamiento de viviendas o mixtos (vivienda/local de negocio), la Ley de 6 de julio de 1989, sobre

En Derecho italiano, el artículo 1.106 del Codice Civile recoge expresamente la posibilidad de regulación convencional de la comunidad de bienes, en sede general («comunione in generale»: arts. 1.100-1.116). Mediante un acuerdo de la mayoría de los condueños puede ser adoptado *«un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento de la cosa comune»* (párrafo primero del art. 1.106).

El «condominio *negli edifici*» (regulado en los arts. 1.117 a 1.139) también puede ser objeto de regulación convencional, mediante la adopción del oportuno «regolamento», que en algunos casos impone la Ley. El artículo 1.138 nos dice de ese «Regolamento di condominio»:

«Quando en un edificio el número de los propietarios sea superior a diez, debe ser adoptado un reglamento que contendrá las normas relativas al uso de la cosa común y el reparto de los gastos, según los derechos y obligaciones correspondientes a cada propietario, así como las normas para el mantenimiento del edificio y las referentes a la administración.»

Cualquier propietario puede adoptar la iniciativa para la adopción del reglamento de la comunidad o para la revisión del existente.

El reglamento debe ser aprobado por acuerdo de la asamblea con la mayoría establecida en el segundo párrafo del artículo 1.136 y transcrito en el registro indicado en el último párrafo del artículo 1.129. Podrá ser impugnado de conformidad con lo establecido en el artículo 1.107.

Las normas del reglamento no pueden, en ningún caso, menoscabar el derecho de cada propietario, según lo que resulta del correspondiente título de adquisición y de los acuerdos, y en ningún caso derogar las disposiciones contenidas en los artículos 1.118, segundo párrafo, 1.119, 1.120, 1.129, 1.131, 1.132, 1.136 y 1.137.»

El precepto señalado es objeto de una vivísima discusión doctrinal sin que pueda decirse todavía que doctrina y jurisprudencia hayan llegado a conclusiones pacíficas. Como en Derecho francés, y como ocurre en verdad en Derecho comparado, el Derecho positivo italiano reconoce la existencia de una única institución: el «reglamento». Existen, con todo, reglamentos «voluntarios» y «obligatorios». Estos últimos en el caso de comunidades con un cierto número de propietarios (más de diez). Más importante es otra distinción: a pesar de que la Ley positiva habla de un solo «regolamento», la mayoría de la doctrina y jurisprudencia italianas distinguen en la institución

«baux d'habitation» impone al arrendador la obligación de comunicar a su arrendatario *«les extraits du règlement de copropriété concernat la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quita-part afférente aux lots loués dans chacune des catégories de charges»* (cfr. art.3, al. 5).

dos especies diferentes: los «*regolamenti interni*» (o «*assembleari*») y los «*regolamenti esterni*» (o «*contrattuali*»). Los primeros serían los adoptados por unanimidad; los segundos por mayoría en acuerdo adoptado por la asamblea. El contenido de estos últimos es más limitado por cuanto sólo pueden incluir previsiones relativas a las modalidades de uso y disfrute de las partes comunes sin que en ningún caso se altere la medida del disfrute del dominio de cada propietario según su cuota en la comunidad (art. 1.106 en relación a lo establecido en el art. 1.138). Según una opinión muy extendida, la distinción señalada tiene efectos trascendentes en lo que hace al régimen de la publicidad y de la propia eficacia de las normas contenidas en unos y en otros.

La doctrina italiana no discute la inscribibilidad («*trascrizione nei registri immobiliari*») del «reglamento contractual»: aquel reglamento adoptado con el consentimiento de todos los propietarios en un contrato o negocio jurídico al efecto (incluso unilateral: donación, título sucesorio) o el adoptado en asamblea con la adhesión de todos ellos. La inscripción del «reglamento contractual» es necesaria para obtener la oponibilidad de sus disposiciones a los adquirentes a título particular. Tales cláusulas son oponibles también al adquirente que las consienta aunque no estén inscritas en el Registro.

La discusión se centra en esa segunda clase de reglamentos que la doctrina denomina «internos» o «assembleari» (27). Cierta doctrina y jurisprudencia ha sostenido la necesidad de la inscripción de los reglamentos «assembleari» en los mismos términos que lo establecido para los reglamentos contractuales (28). Por contra, otro sector doctrinal alega la eficacia *propter rem* del reglamento no inscrito. Según estos autores, el reglamento no inscrito es oponible a terceros en atención a la naturaleza no contractual de sus previsiones (29).

(27) El registro mencionado en el artículo 1.138, párrafo cuarto (que se remite a lo prescrito en el art. 1.129) no es el Registro de la Propiedad, sino un registro corporativo que debían llevar la Associazione professionale dei proprietari di fabbricati (disposizioni per l'attuazione del C.C. 71); organización corporativa del estado fascista y suprimida en 1944.

(28) En favor de la *trascrizione* de estos regolamenti para su oponibilidad a tercero adquirente a título particular pueden citarse: PERETTI-GRIVA, // *condominio delle case divise in parti*, Torino, 1960, pág. 504; GUIDI, U., // *condominio nel nuovo codice civile*, Giuffré, Milano, 1942, pág. 293; FERRANTI en *Commento al nuovo codice civile italiano*, soc. Ed. Libreria, Milano, 1943, pág. 602; RIZZI, L.-RIZZI, V., // *condominio negli edifici*, vol. II, Zanichelli, 1983, pág. 477. En favor de esta tesis puede citarse en la jurisprudencia dos famosas sentencias en casación: Cass. 3525/74; Cass. 621/77.

(29) Defienden la consideración del regolamento como «*legge interna efficace propter rem*» del condominio: BRANCA, «Communione. Condominio negli edifici», en *Commentario del codice civile a cura di Scialoja e Branca*, arts. 1.100-1.139, 6.^a ed., Bologna-Roma, 1982, págs. 579 y sigs.; Visco, A., en Visco, A.-TERZAGO, G., // *condominio*, Giuffré, Milano, vol. I, 1971, n. 240; PASETTI, Riv. Trim. Dir. e proc. Civ., 1949,

IV. LA PUBLICIDAD DE LAS NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR. UN REPASO HISTÓRICO Y UN POCO DE LÓGICA

Bajo el régimen de la propiedad horizontal de la Ley de 26 de octubre de 1939 —con las subsiguientes modificaciones en la regulación hipotecaria: arts. 8 y 107 de la Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909 en la redacción dada por la Ley de 1939 y los mismos artículos de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946— la doctrina debió enfrentarse al tema de la publicidad registral de los estatutos con que frecuentemente se dotaban los propietarios de un edificio sujeto al régimen del artículo 396 del Código Civil. Especialmente interesante para comprender la regulación posterior en la materia de NRI es la práctica notarial e hipotecaria de la época (30).

No es difícil advertir en la doctrina de la época alguna influencia de la italiana con su distinción entre reglamentos «internos» y los reglamentos «externos» o contractuales. Notarios, registradores y juristas prácticos llegaron a vislumbrar dentro de las normas voluntarias de la comunidad de ciertos pactos normativos que en su opinión no debían merecer la calificación de «estatutarios» por tener una trascendencia exclusivamente interna y obligacional. Con una preocupación muy típica de la sensibilidad hipotecarista obsesionada por la purga de las menciones (31) y por impedir el acceso tabular de los pactos meramente obligacionales, se insistía en la necesidad de que sólo se inscribiesen en el Registro los pactos normativos que tuvieran trascendencia real y *erga omnes*. El fundamento legal de esta interpretación se encontraría en el inciso final del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria de 1946 que ordenaba que en la inscripción del solar o del edificio en su conjunto se hicieran constar «aquellos pactos que, permitidos por el propio artículo 396 del Código Civil, modifiquen el ejercicio o contenido de los derechos reales a que el expresado artículo se refiere». De este artículo se infería la existencia de dos clases de pactos: los inscribibles o «reales» (los que modifican el contenido o ejercicio de los derechos reales) y los meramente obligacionales (los que no modificaban el contenido o ejercicio de los derechos reales).

págs. 156 y sigs.; SALÍS, «Il condominio negli edifici», en *Tratatto di diritto civile italiano dir. da Vasalli, F.*, vol. V, tomo 3, Utet, Torino, 1959, 3.ª ed., n. 115; BARASSI, *Proprietà e comproprietà*, Giuffrè, Milano, 1951, pág. 697.

(30) Una excelente exposición doctrinal sobre el estado de cuestión en vísperas de la aprobación de la Ley de 1961 en donde puede conocerse también la práctica notarial y registral de la época, en SAPENA TOMÁS, J., «Inscripción de estatutos de copropiedad urbana (Apuntes)», en *RCDI*, marzo-abril 1956, págs. 206-218. Lo que modestamente califica de «apuntes» es un estupendo estudio monográfico de la cuestión. No me cabe duda de que sus conclusiones influyeron decididamente en la elaboración del texto legal.

(31) Un libro nuevo sobre un tema clásico: AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., *Las menciones de derechos en el Registro de la Propiedad*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998.

En la práctica instrumental anterior a la Ley de Propiedad Horizontal empezó a reservarse la denominación de «estatutos» para los pactos normativos con eficacia real y la de «reglamentos» u «ordenanza» para los meramente «internos» u «obligacionales». Si el mismo título contenía unos y otros, el Registrador debería impedir el acceso de los segundos al Registro de la Propiedad inscribiendo exclusivamente los reglamentos. De la misma manera fue extendiéndose en la doctrina la opinión según la cual los pactos internos u obligacionales, por venir exclusivamente referidos a la «administración y mejor disfrute de la casa común» (por utilizar la expresión del Código Civil en su art. 398) podían integrar un reglamento aprobado por mayoría; mientras que los pactos verdaderamente reales exigían la unanimidad por implicar el concierto de negocios de disposición. Los criterios de distinción *sedes materiae* entre estatutos y reglamentos no parecen haber sido demasiado netamente descritos. Parece haber estado extendida una opinión favorable a la posibilidad de que ciertos pactos pudieran construirse como «obligacionales» o reales, según la voluntad negocial, de la misma manera que ocurría con ciertos derechos personales con trascendencia real (el caso de la opción de compra con sus dos especies: la puramente obligacional no inscribible y la que gozaba de trascendencia real mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad podía servir de parangón).

El Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal presentado por el Gobierno de la época a las Cortes contenía una disposición bajo el número cuarto que trataba de recoger la doctrina de la época en esta materia. Rezaba así: «*Para regular la convivencia, los servicios y régimen interior, podrá ser adoptada una ordenanza de la casa que, por no afectar al contenido y ejercicio del derecho de propiedad conforme a la legislación hipotecaria, no forma parte del título ni será inscribible*». La referencia a la legislación hipotecaria era clara: el Proyecto de Ley acogía el criterio de distinción del artículo 8 de la Ley Hipotecaria de 1946.

El artículo citado del Proyecto fue muy discutido en Cortes. La crítica más dura fue la formulada por los procuradores firmantes de la cuarta enmienda que llegaron a proponer la supresión del precepto, criterio que ganó no pocos partidarios. Los motivos alegados son elocuentes de la incertidumbre entonces existente sobre la naturaleza y efectos de los reglamentos u ordenanzas (32). Tan es así que se confundían en la discusión parlamentaria normas de régimen interior y ordenanzas municipales (33).

(32) Sobre los antecedentes legislativos y la turbulenta tramitación en Cortes puede verse el libro de FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, *La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho español*, Edersa, 3.^a ed., 1983, pág. 842.

(33) Llegó a presentarse una enmienda que pretendía que los reglamentos fueran aprobados por la autoridad municipal e inscritos en un registro que, a tales efectos, habría de establecerse en los ayuntamientos. Subyace a esa pretensión una confusión entre nor-

El actual artículo 6 de la Ley de Propiedad de 1962 (no modificado por la Ley 8/1999, de 6 de abril) es consecuencia de una redacción trasaccional en Cortes que procuraba salir al paso de algunas de las críticas vertidas en la discusión parlamentaria respecto a la redacción dada en el proyecto al precepto original, sobre todo en lo relativo a la posible confusión entre estatutos y reglamentos por la dificultad de deslindar lo que deba entenderse por «normas que afectan al contenido y ejercicio del derecho de propiedad» que todavía sigue figurando en el artículo 8.º de la Ley de Propiedad Horizontal en la redacción modificada por la Ley de 1961. Desaparece del artículo sexto toda mención a la no inscripción de la ordenanza/NRI en el Registro que contenía su antecedente, el artículo cuarto del proyecto.

La doctrina corriente sobre el tema de la publicidad registral de estatutos y de las NRI es la que se funda en la lectura de los artículos 5 y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal a la luz de lo establecido en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria. El argumento es tan simple como falaz: son normas estatutarias las «*que configuran el contenido y ejercicio de la propiedad*» (art. 8 LH) relativas al «*uso y destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones*» (art. 5 LPH). Son NRI las que «*no configuran el contenido y ejercicio de la propiedad*» (art. 8 de la LH *a contrario*) relativas a los «*detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes*» (art. 6 LPH). Las primeras son inscribibles en el Registro ex artículo 8 LPH —en relación al art. 1.4 y sigs. del RH y demás concordantes— para su oponibilidad al tercero de buena fe según se sigue de lo dispuesto en el artículo 5 LPH en relación a lo prescrito en los artículos 32 y 34 de la LH. Las NRI no serían inscribibles en el Registro de la Propiedad por carecer de «trascendencia real» o por no afectar al «contenido y ejercicio del derecho de propiedad»: artículos 6 de la LPH a la luz de lo dispuesto en los artículos 1 y 8 de la LH en relación a lo establecido en el artículo 7 del RH y demás concordantes.

Por ahora nos bastará denunciar la existencia de un fallo en el argumento lógico habitual; una falacia en el silogismo hipotético siguiente:

Proposición cierta: Los estatutos son normas con trascendencia real.

Proposición cierta: Los pactos estatutarios son inscribibles por tener trascendencia real.

mas jurídicas y pactos normativos de las comunidades organizadas de la que autores modernos no están vacunados. Por ejemplo, aquéllos que llevan la tesis anti-contractualista del reglamento a tales extremos que llegan a afirmar su naturaleza normativa, «*institucional*» o similar... Todo ello para justificar la no aplicación del artículo 1.257 del Código Civil.

Conclusión no necesariamente válida: las NRI, por no ser estatutarias, carecen de trascendencia real y, en consecuencia, son no-inscribibles (34).

De las premisas expuestas y claramente válidas no se sigue necesariamente que todos los pactos no estatutarios carezcan de trascendencia real. Antes al contrario: son posibles pactos normativos de una situación de comunidad en régimen de propiedad horizontal con eficacia limitada, meramente obligatoria o interna (si lo que se pretende es que vinculen exclusivamente a los que los pactan) y otros que buscan la vinculación de los terceros adquirentes de derechos sobre la casa en régimen de propiedad horizontal. Respecto de estos últimos pactos extra-estatutarios se hace necesario justificar la oponibilidad a terceros. Del silencio legal sobre la inscribibilidad de las NRI no necesariamente se infiere la no inscribibilidad de las mismas. Para ello sería necesario proponer la existencia de un *numerus clausus* de derechos/situaciones jurídico-reales inscribibles en el Registro de la Propiedad; lo que ciertamente no ocurre en nuestro Derecho.

V. LA OPONIBILIDAD DE LAS NRI

En principio podemos conceder que existe *la teórica alternativa de configurar las NRI como pacto «interno» («meramente obligacional») o como pacto «externo» («con eficacia/trascendencia real» o «erga omnes»)*. La autonomía de la voluntad que funda el derecho de autodeterminación y auto-normación ampara esa doble posible configuración.

El que la reglamentación de una relación jurídica sea susceptible de configuración alternativa (*obligacional/con trascendencia real*) no es cosa inusual en nuestro Derecho. El caso del derecho de opción es el ejemplo más típico (cfr. art. 14 del RH). La doctrina también lo admite en relación a las normas reguladoras de la comunidad de bienes (35). La propia jurisprudencia de la

(34) Si es válida la proposición hipotética en *modus ponens* {afirmar el antecedente): «si estatutos; entonces inscribibilidad registral»; igualmente válida será la que se infiere en *modus tollens* (negación del consecuente): «si el pacto no es inscribible en el Registro no se trata de estatutos». En cambio, en términos de la lógica clásica: son formas inválidas de silogismo hipotético la que consiste en *negar el antecedente*: «no-estatutos (NRI); entonces no-inscribibilidad» o la consistente en *afirmar el consecuente*: «no-inscribibilidad; luego no-estatutos (NRI)». Queda pendiente de demostrar que las NRI son no-inscribibles por el solo hecho de no ser estatutarias.

De la proposición: «Si es inscribible, luego trascendencia real» no se infiere, lógicamente, «Si trascendencia real, luego inscribible». Existen casos marginales de trascendencia real sin necesidad de inscripción. Precisamente lo que sostiene un sector doctrinal al referirse a las NRI.

(35) Por todos: MORENO DEL VALLE, M.^a A., *op. cit.*, pág. 264.

DG es clara al respecto. Es muy clarificadora la doctrina sentada en la Resolución de 5 de octubre de 1994, sobre la posible configuración meramente obligacional o con trascendencia real (e inscribible, por ende) de esa comunidad *sui generis* que es la que se pacta en las cesiones de suelo por obra futura. El nuevo artículo 13 del Reglamento Hipotecario reformado por Real Decreto 1867/1988 no hace sino recoger esa línea doctrinal: cabe una regulación convencional como «meramente obligacional» (cfr. expresamente en su párrafo cuarto) de «la especial comunidad constituida entre cedente y cesionario». También, y esto es lo más normal: una regulación con trascendencia real y la constitución de garantías reales (inscribibles) para el cumplimiento de pactos meramente obligacionales. La misma alternativa de configuración del régimen de una comunidad se infiere implícita de la doctrina sentada en la Resolución de 1 de abril de 1981 que reconoció la posibilidad de configurar con eficacia real (al amparo de *numerus apertus* del art. 2 LH y 7 de su Reglamento) el pacto lícito y atípico de división futura de un elemento privativo en edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal.

Aunque son posibles NRI con contenido meramente obligacional o interno (las equivalentes a los «pactos reservados» de los socios de una anónima o limitada que «no obligan a la sociedad»: cfr. art. 7.1 *in fine* LSA), lo habitual es que se pretenda su eficacia propter rem: su oponibilidad a terceros en términos similares a lo previsto para los estatutos inscritos en el artículo 5 de la LPH. El carácter obligacional o real es cuestión de interpretación del pacto normativo. Rigen aquí las reglas de interpretación de los contratos (y negocios jurídicos). Habrá que atender a la intención de los propietarios (cfr. art. 1.281 del Código Civil). En caso de duda creo que el sentido más conforme con la finalidad del reglamento es la efectividad real o *erga omnes* de las NRI: sólo así las previsiones pueden producir su efecto típico (arg. ex art. 1.284 del Código Civil). Por supuesto que no será meramente obligacional el contenido de las NRI cuando existe el pacto expreso de que se inscriba (arg. ex art. 14.1.^a del RH por analogía).

Por su propio fin institucional, las NRI suelen tener vocación de permanencia, no obstante, las sucesivas alteraciones subjetivas de la base corporativa de la comunidad; no obstante, la entrada y salida de los miembros de la comunidad. Un «reglamento» con vocación exquisitamente «interna», con fuerza exclusiva de obligar a quienes sin parte, no es un reglamento. Puede ser «un pacto reservado», nunca un reglamento. Esta misma observación vale indistintamente para los estatutos y para las NRI de la comunidad en régimen de propiedad horizontal.

Aunque la Ley de Propiedad Horizontal se refiere en su artículo 6 a ciertas normas de régimen interior, la expresión utilizada (el calificativo de «internas») no puede ser más equívoca. Debemos desechar que las NRI, por su fin institucional, tengan un mero carácter obligacional —o mera-

mente «interno»— de suerte que obliguen exclusivamente a los propietarios existentes en el momento de su adopción (y a sus causahabientes a título universal) y, en su caso, a quienes se adhieran posteriormente a su contenido. Si tiene sentido la posibilidad de adoptar NRI es porque en ellas se define un marco normativo (de «normas» habla el art. 6 LPH) que pretende la regulación convivencial de una manera estable y con proyección de futuro; con vocación de obligar a todos los que disfrutan ahora y disfrutarán luego, por cualquier título, del inmueble. Si se quiere, el fin institucional del reglamento nos está pidiendo su *erga omnicidad*. Quien desconozca o niegue esa cualidad de las NRI debe, *a fortiori*, reconocer la endeblez y, a la postre, la inutilidad del mismo.

Si de las NRI sólo nacen obligaciones para los actuales propietarios basta con que entre o subentre un adquirente a título particular (un comprador, un legatario, un usufructuario a título particular...) para que su fuerza decaiga parcialmente... A menos que, claro es, se entienda que para obligar al tercero adquirente haya que volver a reunir la asamblea y aprobar un nuevo reglamento que pueda obligar. Pretensión que carece de sentido práctico y que priva al **RRI** de su verdadera ratio o razón de ser: el pretendido reglamento obligacional es todo menos un reglamento, incluso en el sentido vulgar del término. La fuerza vinculante de un tal «reglamento» es escasa, endeble del pacto normativo: carece de la generalidad que aquél está llamado a desplegar. En definitiva: la utilidad de las NRI reclama su oponibilidad a terceros. Esto es lo que quiere decir —y dice mal— el artículo 6 de la LPH cuando, para referirse a la eficacia de las NRI, se nos dice que: «obligarán **también** (se entiende: *como las estatutarias del artículo anterior*) a **todo titular** (vale decir: *los terceros del art. 5*) LPH mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración».

Conviene que nos detengamos sobre el sentido de la oponibilidad de las NRI (y la de los estatutos). La cuestión no es desde luego baladí. La oponibilidad a la que aspiran las NRI no es otra que la «oponibilidad a tercero» que diseña para los estatutos el artículo 5 de la Ley. Dejemos por ahora de lado el problema de la publicidad registral. *Lo que se trata es que el contenido normativo del reglamento/estatuto puedan hacerse valer frente a quienes ingresan en la comunidad y por cualquier título se sirven de las cosas o elementos comunes y ejercitan sus derechos y deberes «corporativos» en el gobierno de la comunidad* (36).

(36) Existe sobre este punto una notable disparidad de opiniones en nuestros autores que no es posible relatar con detalle. Baste señalar que no faltan quienes entienden que estamos ante un verdadero tercero hipotecario: el tercero del artículo 5 LPH es el mismo que el del artículo 34 LH. Así: POVEDA DÍAZ, *op. cit.*, pág. 175. Esta opinión es aislada. No son pocos quienes pretenden que el tercero sea adquirente habiendo aquí opiniones para todos los gustos.

No son tercero, por definición, quienes son parte en el acuerdo de aprobación de los estatutos o de las NRI. El propietario único o todos los condueños resultan obligados por lo convenido porque *pacta sunt servanda*. Ello es así con independencia de la publicidad registral. Todos están vinculados por lo pactado aunque las normas fueren inscribibles y no estuvieran inscritas. Ningún propietario puede pretender desvincularse de lo pactado en estatutos o en las NRI, so pretexto de su no inscripción o por cualquier otra causa que no sea la ilegalidad (reparto pretendidamente inequitativo de las cargas, no utilización de los servicios comunes, infracciones de otros propietarios...). Con independencia de que los estatutos o las NRI estén o no inscritas, sus previsiones les obligan. Inversamente, los propietarios pueden prevalerse en lo pactado y exigir, por ejemplo, los servicios contemplados, aunque los otros propietarios hayan renunciado.

Tampoco son «tercero» del artículo 5 LPH, los propietarios que no prestan su consentimiento (no concurren a la junta o se abstienen, votan en contra o están privados del derecho de voto) al acuerdo aprobatorio válido adoptado por la mayoría de norma estatutaria (cfr. art. 17) o de regla contenida en las NRI. Sin perjuicio de la posibilidad de impugnar el acuerdo ex artículo 18 de la Ley, todos los propietarios están sujetos al acuerdo de la mayoría. En esto consiste el carácter colegiado de la Junta. La decisión social les vincula con independencia de la publicidad registral.

Cuando la sustitución del correspondiente propietario deviene como consecuencia de una sucesión universal (entra un heredero o legatario universal, una nueva sociedad en virtud de cesión universal, fusión o escisión...) no se plantean problemas particulares de eficacia del reglamento a terceros. Ese nuevo propietario o condueño no es el tercero del artículo 5 (cfr. art. 1.257 del Código Civil) sino que entra en la misma posición del transmitente, subrogándose en sus derechos y deberes tales como éstos quedan definidos en la Ley y en las normas convencionales lícitas.

Tampoco surge un tercero protegido por el artículo 5 LPH cuando el nuevo adquirente conoce y consiente, mediante adhesión expresa a los estatutos (STS de 13 de octubre de 1981), sin que para ello baste la mera inclusión de una cláusula de estilo según la cual «conoce lo establecido en los estatutos y se obliga a cumplirlos» (37).

En los demás casos surge inmediatamente la cuestión de si el contenido normativo que hasta ahora regía la comunidad —tanto da ahora que sea ordinaria o en propiedad horizontal— puede obligar a quien no es parte en el contrato o negocio jurídico del que trae causa dicha regulación convencional. Si obliga a tercero se dice entonces que le resulta oponible. En caso contrario, «que no le perjudica».

A nuestros efectos, es «tercero» el sucesivo adquirente y sub-adquirente a título particular, por causa voluntaria o forzosa, a título oneroso o gratuito, de un piso o local independiente. Parece debe ser irrelevante que

(37) Por todos: DÍAZ MARTÍNEZ, *op. cit.*, págs. 66 y sigs.

el tercero inscriba o no su derecho (no es el tercero hipotecario del art. 34 LH). Es «tercero» no sólo el propietario de un piso o local sino el adquirente a título particular de un derecho real sobre el piso que le otorga derecho de uso y disfrute. Así el usufructuario, usuario, habitacionista, etc... No faltan quienes nieguen al adquirente de un derecho real la condición de tercero del artículo 5 LPH. La consecuencia de la exclusión de tal consideración, para estos autores, sería la de que aquéllos resulten obligados siempre, sin necesidad de inscripción. Se supone que ello es debido a que su derecho trae causa del propietario que sí resulta obligado (*nemo dat; nemo plus iuris...*) (38). En general, sin embargo, la doctrina mayoritaria concede la condición de tercero al usufructuario, habitacionista, etc... de suerte, por ejemplo, que, si en el título constitutivo del usufructo se permite al usufructuario realizar una actividad prohibida en los estatutos no inscritos, el usufructuario de buena fe no está obligado. Sin perjuicio, claro es, de la responsabilidad que pare en quien corresponda por no inscribir y, posiblemente, en el constituyente que conocía la existencia de la norma por no hacerla cumplir al usufructuario pactando una sumisión expresa al pacto estatutario.

Creo que no hay ningún fundamento para no aplicar las mismas conclusiones antes expuestas a los ocupantes por títulos distintos del derecho real, especialmente los arrendatarios. Es «tercero» el ocupante por cualquier título, por derecho personal (incluso por precario), del piso o local, incluyendo aquí los arrendatarios (39). No faltan quienes crean que por no reunir la condición de terceros resultan obligados siempre que lo esté el arrendador. La mayoría, sin embargo, opta por una solución más tuitiva de su derecho: los arrendatarios de buena fe que ignoren la prohibición estatutaria no inscrita no resultan obligados por ser terceros ex artículo 5 LPH (STS de 30 de diciembre de 1986; SAP Murcia, 7 de marzo de 1994). En caso de que la prohibición estatutaria de cierta actividad figure en estatutos inscritos, la comunidad podría exigir su cumplimiento del arrendatario, aunque en el contrato de arrendamiento se le autorice para tal actividad. En la jurisprudencia (STS de 28 de abril de 1978) y en la doctrina (40) se reconoce incluso legitimación a la comunidad para instar la resolución del contrato de arrendamiento de piso alquilado para realizar

(38) Así: MARTÍN-GRANIZO, *op. cit.*, págs. 823-825. En igual sentido: PONS GONZÁLEZ y DEL ARCO TORRES, M. A., *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*, 6.^a ed., Comares, Granada, 1995, pág. 538, relacionan el artículo 5.3.º LPH, exclusivamente con los terceros adquirentes de los pisos o locales del edificio. FUENTES LOJO, *op. cit.*, pág. 767, sostiene respecto del arrendatario su vinculación por los estatutos, aunque no estén inscritos, porque su titularidad depende de la del propietario que al transmitirle el uso del apartamento le traspasa también sus derechos y obligaciones.

(39) DÍAZ MARTÍNEZ, A., *op. cit.*, págs. 70 y sigs.; SOTO NIETO, F., «Virtud modeladora de los estatutos», en *Cuestiones jurídicas. Jurisprudencia creadora*, tomo I, Madrid, Montecorvo, 1976, pág. 346; BRÍOSO ESCOBAR, *op. cit.*, págs. 118 y sigs.

(40) *In extenso*: DÍAZ MARTÍNEZ, A., *op. cit.*, págs. 70 y sigs. Puede verse también: ALVAREZ OLALLA, *op. cit.*, pág. 187.

actividad prohibida en los estatutos inscritos. Todo ello, se entiende, sin perjuicio, de la responsabilidad que por dolo o error pare en el arrendador que no hizo cumplir lo previsto en estatutos.

Si atendemos a la verdadera finalidad y razón de ser de la publicidad de los estatutos en el Registro de la Propiedad hemos de concluir necesariamente que aquí la institución está funcionando, parcialmente como veremos, como un Registro de personas. En buena técnica, las reglas organizativas de una comunidad organizada deben inscribirse en el folio personal de la entidad. Eso es en general así en las entidades que gozan del atributo de la personalidad jurídica. No lo es siempre respecto de las comunidades organizadas sin el atributo de la personalidad jurídica.

En los casos, no por marginales despreciables, de entidades desprovistas de personalidad jurídica a las que la Ley positiva reconoce «capacidad» (legitimación) para ser titular de bienes y derechos inmobiliarios, parece quebrar la ingenua regla de la que la inscripción sólo puede practicarse a favor de ente dotado de personalidad (art. 11 RH). La cosa no reviste especial gravedad cuando existe un Registro de personas en donde se inscribe la entidad, con independencia de que la inscripción sea o no constitutiva. Es el caso de los denominados «fondos de gestión» en sus diversas modalidades (de inversión, de pensiones, de capital de riesgo, de titulización...) a cuyo favor pueden inscribirse inmuebles ex artículo 11.4 RH. Las reglas fundacionales de tales entidades se inscriben en el correspondiente registro de personas —en los casos señalados el Registro Mercantil— y la titularidad, activa o pasiva, de la finca o derecho en el Registro de la Propiedad; allí el folio «personal» se habilita a un ente carente de personalidad. La solución descrita no obliga a forzar demasiado el sistema registral: es cierto que se inscriben los bienes en favor de entidades sin personalidad jurídica, pero no es menos cierto que para la regular constitución de esas entidades se precisa de una inscripción en un registro de bienes de forma similar a lo que ocurre en las sociedades mercantiles, cooperativas, fundaciones, etc. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de un derecho a favor de la entidad es previa la inscripción en el Registro de personas competente (la regla del art. 383 del RH se refiere a las sociedades mercantiles, pero puede valer aquí *in extenso*); el Registrador hace constar en el acta de la inscripción que se practica en favor de un titular cuyos datos registrales —su «inscripción en el Registro correspondiente»— se referencian en el correspondiente asiento ex artículo 51.9.^a b) RH.

El problema dogmático más grave es el de entidades sin personalidad jurídica pero a las que el ordenamiento jurídico reconoce aptitud para la titularidad de derechos inmobiliarios y para las que no se habilita su acceso a un registro de los de personas. ¿Cómo inscribir un bien a nombre de una

entidad para cuya regular constitución no se ha previsto un particular sistema registral? Es el tema de la inscripción de inmuebles en favor de sociedades civiles no inscritas (cfr. Resolución de 31 de marzo de 1977), UTES, sindicatos de acreedores (incluidos los de obligacionistas)... y comunidades de bienes organizadas; entre ellas las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal. Estamos tan habituados al mecanismo consabido de publicidad inmobiliaria de la propiedad horizontal, que no nos percatamos que mediante la inscripción de los estatutos (y NRI, como veremos) el Registro de la Propiedad, al menos en parte, no funciona plenamente conforme al sistema de folio real. El contenido de los libros queda «enturbiado» tanto se inscriban estatutos como si se inscriben en ellos las NRI.

En definitiva: frente a lo que ha pretendido un cierto sector de la doctrina, el tercero del artículo 5 LPH no es el tercero hipotecario del artículo 34. Y ello es así no tanto porque nos afiliemos a la tesis dualista del tercero (el tercero del art. 5 LPH sería el tercero del artículo 32 LH distinto a su vez del tercero hipotecario del artículo 34) (41) sino porque el tercero del artículo 5 LPH sería el contemplado en el artículo 21 del Código de Comercio si en lugar de la inscripción de los estatutos de la propiedad horizontal se tratara de la inscripción de los estatutos de una sociedad mercantil, por ejemplo (42). Lege ferenda, la reforma más congruente con nuestro sistema sería la consistente en purgar al Registro de la Propiedad de su apendicular función de registro de personas ordenando lisa y llanamente la inscripción de estatutos y NRI en el correspondiente Registro, preferente único de personas.

Como ocurre en los Registros de personas respecto de la oponibilidad de reglamentos, reglas fundacionales o estatutos de las entidades inscritas en ellos, *es irrelevante que el tercero sea un adquirente de titular registral y mucho más que lo sea a título oneroso y de derecho (real/obligacional con trascendencia real) inscribible, y luego inscrito (43).* Es evidente, por ejemplo, que los administradores están vinculados por las reglas estatutarias y

(41) Así en GARCÍA GARCÍA, *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, tomo II, Civitas, 1993, pág. 30 en relación a lo escrito por él en las págs. 175 y sigs. Esta opinión parece ser la de ECHEVARRÍA SUMMERS, *op. cit.*, pág. 135, y la de ROCA SASTRE, R. M.-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho hipotecario*, tomo III, Bosch, 1995, pág. 366.

(42) También de esta opinión: GÓMEZ MARTÍNEZ, C.-GÓMEZ MARTÍNEZ, J., *op. cit.*, pág. 89.

(43) Es bien sabido que el tercero mercantil registral no es un tercer adquirente a título oneroso. Cfr. por todos: FARIAS BATLLE, M., «Realidad del tráfico y Registro Mercantil», en *RCDI*, núm. 646, 1998, pág. 917; GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, «La eficacia de la publicidad del Registro Mercantil en la Primera Directiva del Consejo sobre sociedades (68/151)», en *Homenaje a José María Chico y Ortiz*, Madrid, 1995, págs. 1191 y sigs.; PAU PEDRÓN, A., en *Leyes Hipotecarias y Regístrales de España. Fuentes y evolución*, Centro de Estudios Hipotecarios, tomo V, vol. II, Registro Mercantil, Madrid, 1992, págs. 28 y sigs. En Derecho comparado el clásico: PAVONE LA ROSA, A., // *Registro delle imprese*, Giuffrè, 1954, págs. 154 y sigs.

reglamentarias sin necesidad de ser «adquirentes» (les son oponibles muy probablemente sin la inscripción, pues su deber es conocerlas y hacerlas cumplir); en cambio un tercero extraño a la comunidad (por ejemplo, contratante que adquiere de presidente de la comunidad) no puede en modo alguno resultar perjudicado por los estatutos o reglamentos aunque se inscriban. Por eso, y con justicia, se habla de «normas internas».

Es «tercero», a estos efectos, quien ocupe un órgano de administración, aunque no sea propietario u ocupante del piso o local (administrador y secretario-administrador, por ejemplo, ex art. 13.6 LPH) al menos en cuanto a las normas relativas a la organización de la comunidad: los sucesivos presidentes, vicepresidentes, secretarios, administradores y demás titulares de cargos societarios están sujetos a las previsiones convencionales de la comunidad en todos sus aspectos lícitos. Es deber de los administradores hacerlas respetar de todos los ocupantes de pisos o locales.

Las previsiones contempladas en estatutos o en las NRI no tienen la finalidad de vincular a terceros que contratan con la comunidad a través de sus órganos competentes: ese tercero —extraño a la comunidad— no es el tercero del artículo 5.2 de la Ley ni el tercero que contempla el artículo siguiente (que habla de los propietarios). Las normas estatutarias están dirigidas *ad intra* y no pueden vincular a extraños (44). De la misma manera, y correlativamente, los terceros no están legitimados para impugnar los acuerdos sociales porque son ajenos a ellos.

Esa misma conclusión se infiere con toda claridad y a contrario del artículo 13.1 *in fine* de la LPH cuando se dispone que las reglas organizativas de la comunidad no pueden «suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que la Ley atribuye a los anteriores (órganos de gobierno)». De aquí se deduce que la Ley quiere que el estatuto convencional de la propiedad no pueda hacerse valer frente a quienes entran en relación con ella como ajenos a las mismas. Por este motivo, un posible pacto limitativo de las facultades representativas del presidente aunque lícito —tanto da que sea estatutario o contenido en las NRL si es que esto último es posible— no es oponible a tercero. El acto o contrato realizado en contravención de un pacto interno limitativo de las facultades representativas genera responsabilidad *ad intra*, pero vincula a la comunidad con los terceros que actúan de buena fe... aunque dicho pacto se inscriba en el Registro de la Propiedad (45). La solución no es muy distinta de la que se sigue en el sistema de la LSA y la LSRL (art. 9,

(44) Unas reglas de aparcamiento no pueden oponerse al tercero extraño a la comunidad, por ejemplo. Cfr. LAFOND, J.-STEMMER, B., *op. cit.*, pág. 139.

(45) Es opinión pacífica de nuestra doctrina. Por todos: DÍAZ MARTÍNEZ, *op. cit.*, pág. 68; GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., *Representación de la comunidad de propietarios y legitimación individual del comunero en la propiedad horizontal*, Bosch, 1997, págs. 95 y sigs.; ÍDEM en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, coord. por BERCÓVITZ RODRÍGUEZ-CANO, *op. cit.*, págs. 358 y sigs.

II Directiva y arts. 129.1 LSA y 63.1 LSRL). A mi juicio, de los artículos 13.1 y 13.3 LPH se deduce claramente que en nuestro modelo legal existe un ámbito legal predeterminado de facultades representativas del presidente en protección del tercero de buena fe (46).

Quizá desgraciadamente para la seguridad jurídica, el Registro de la Propiedad respecto de las comunidades organizadas, no funciona como un registro de personas completo (47). Se inscriben las reglas de funcionamiento de la comunidad (como se inscriben en el Registro Mercantil las reglas de funcionamiento y los estatutos de todos los entes inscritos); no se inscriben cargos y representantes (como sí se inscriben en el Registro Mercantil; en Derecho italiano sobre la inscripción de los administradores de edificios en condominio, vid. el art. 1.129 *in fine* C. Civile). El resultado práctico es que respecto de contratos y actos con entidades inscritas en el Registro Mercantil —y en los demás registros jurídicos de personas: cooperativas, asociaciones, fundaciones— puede surgir un tercer contratante protegido por la fe pública del registro de personas (tercero que contrata con quien ostenta cargo inscrito). No así en la propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad.

Obsérvese que no se inscriben en el Registro de la Propiedad los nombramientos/revocaciones de cargos en las comunidades de bienes organizadas. Ni siquiera en las UTES ahora inscribibles en el Registro de la Propiedad ex artículo 11.2 RH (sólo se inscribe «el régimen de administración y disposición»). Como consecuencia de la aplicación de las reglas del «tracto sucesivo abreviado» no es necesaria la constancia registral en el Registro de la Propiedad de las personas que «*con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las Leyes*» (cfr. art. 20.4 LH). En su consecuencia: a falta de sistema de constancia tabular para los cargos no podrá surgir el tercer adquirente de quien ostenta cargo inscrito protegido por la fe pública registral típica del registro de personas, como es el mercantil (cfr. art. 8 RRM). En el título que documenta el acto o contrato celebrado por el presidente con tercero suele documentarse el acuerdo del nombramiento (normalmente certificación del acuerdo o testimonio del libro de actas debidamente diligenciado) siendo necesaria la aseveración notarial de la vigencia del cargo (cfr. Resolución de 26 de junio de 1987). El sistema, con todo, no deja de ser primitivo.

(46) Lo que ocurre es que normalmente el documento que formalice el contrato de la comunidad con tercero, al menos tratándose de operaciones relevantes, incorpora certificación del acuerdo de junta autorizando al administrador (cfr. para el crédito refaccionario el art. 155.º 3 RH).

(47) Lo advirtió, acertadamente, DE LA CÁMARA ALVAREZ, M., «Insuficiencia normativa de la Ley de Propiedad Horizontal», en *Curso de conferencias sobre propiedad horizontal y urbanizaciones privadas*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1973, pág. 140.

VI. LA VINCULACION DE LOS TERCEROS POR EL CONTENIDO
DE LAS NRI NO INSCRITAS. EXAMEN CRITICO
DE LAS TESIS TRADICIONALES

Hemos visto que la aprobación de las NRI de una manera simultánea o sucesiva a la constitución del régimen de propiedad horizontal nos pide, por la propia naturaleza de aquéllas, que la comunidad de propietarios pueda exigir su cumplimiento a los terceros y que esos terceros puedan exigir de la comunidad y de los otros propietarios que el estatuto de propietario se conforme a aquéllas (además de la Ley y de los estatutos). Por contra, el principio de eficacia relativa de los contratos —ciertamente aplicable, en principio, a los «reglamentos» en sentido amplio, con independencia de su eventual y discutida *naturaleza contractual*— alza frente aquella natural pretensión un formidable obstáculo dogmático.

Para salvar la oponibilidad de los NRI frente a terceros, pues de eso precisamente se trata, requerida por su fin institucional, se han ensayado diversas construcciones dogmáticas. Básicamente dos, ambas insuficientes: la condición *ob rem* o *propter rem* de las obligaciones insertas en los mismos; la teoría de la cesión de contratos. La preferencia por una u otra tesis no es neutral; de algún modo depende de la concepción que se tenga de la naturaleza de las normas de régimen interior. Quienes sostengan su naturaleza contractual (o para-contractual) se ven forzados a explicar cómo un contrato se escapa de la regla general de la eficacia relativa. La oponibilidad *erga omnes* de las NRI no inscritas es explicada por ciertos autores, quienes sostienen el carácter «institucional» (no-contractual) de las NRI (y de los estatutos) apoyándose precisamente en esa presunta naturaleza.

LA TESIS DE LA «SUBROGACIÓN LEGAL». LAS NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR COMO OBLIGACIONES AMBULATORIAS. LA PRESUNTA «AFECCIÓN REAL»

El propósito de que el estatuto privativo del edificio en propiedad horizontal, tal y como se define por estatutos y normas de régimen interior, sea inherente a la propiedad de cada piso o local, de suerte que obligue a quien quiera que sea su propietario, puede describirse acudiendo a la figura de las obligaciones «ambulatorias». Es ésta una categoría dogmática de perfiles muy oscuros que habitaría en esa tierra de nadie que es la frontera entre derechos reales y de crédito. No vamos a volver sobre ella. Baste decir que las obligaciones derivadas del estatuto de la comunidad suelen citarse como ejemplo típico de este tipo de obligaciones (48).

(48) Por todos: Díez-PiCAZO, L., *Fundamentos de Derecho Civil patrimonial*, vol. II, 2.^a ed., 1986, págs. 55 y sigs. La consideración de la afección real por gastos del ar-

Es evidente que, en las condiciones establecidas en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, el contenido de los estatutos se adhiere de tal manera al edificio que por la transmisión de cada local se transmiten también las correspondientes obligaciones (y derechos, deberíamos decir) del propietario/ocupante del piso. Aunque la doctrina suele mostrarse más cauta al respecto, hemos de convenir que lo mismo debería ocurrir con las NRI. Con una diferencia: que aparentemente las NRI obligan, aunque no se inscriban, en el Registro de la Propiedad.

Para salvar la eficacia absoluta de las NRI podría pensarse en su naturaleza de obligaciones «ambulatorias» por ministerio de la Ley. La propia LPH construiría en favor de las NRI un régimen excepcional derogatorio en este punto de la regla de la eficacia limitada de los contratos. La LPH derogaría el artículo 1.257 del Código Civil al permitir que el pacto reglamentario circule en la vida jurídica mediante su necesaria adhesión a la vivienda. Una variante dogmática de esta tesis es la de quienes defienden una cierta naturaleza institucional (no-contractual) del reglamento que permite la no aplicación de las reglas dictadas para los contratos (49). En todo caso: el sucesivo adquirente se subrogaría, *ministerio legis*, en la posición del **transmitente** como se subroga, por ejemplo, el comprador de vivienda arrendada cuando, conforme a la ley, debe soportar el arrendamiento durante el plazo legal (50).

Este tipo de explicaciones no satisface. Conviene empezar señalando que no estamos ante el fenómeno de una simple «obligación *propter-rem*» sino ante un estatuto complejo de derechos/obligaciones, de posiciones activas y pasivas que, en parte, al menos, nace de un negocio celebrado en el ámbito permitido al principio de la autonomía de la voluntad. La interpretación según la cual, la LPH consagra la posibilidad de que sujetos privados dicten disposiciones con eficacia normativa vinculante y general a un grupo determinado de sujetos nos acerca bastante al reconocimiento —posiblemente institucional— de una potestad normativa *sui generis* en el seno de una agrupación voluntaria de personas. Es algo más que reconocer que el contrato tiene «fuerza de ley» entre los contratantes. Posiblemente no signifique otra cosa que el reconocimiento de una fuente de Derecho de aplicación especial a un grupo de sujetos (los que se vinculan con la propiedad).

título 9 LPH como obligación *propter rem* es habitual en la jurisprudencia registral: Resolución de 27 de junio de 1986; 7 de julio de 1986; 5 de febrero de 1999.

(49) El representante más señalado en Derecho comparado es BRANCA, «Comunione. Condominio negli edifici», en *Commentario del Codice Civile*, a cura de Scialoja e Branca, Bolonia-Roma, 6.^a ed., artículos 1.100-1.139, 1.982, págs. 200 y sigs.

(50) Cfr. artículo 14 LAU, que establece la vinculación durante los cinco primeros años de vigencia del contrato aunque concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la LH.

La interpretación propuesta por alguna doctrina según la cual, por su naturaleza institucional, las NRI son verdaderas normas con fuerza de obligar a terceros, las conozcan o no, consientan en ellos o las ignoren, entraña una quiebra de nuestro sistema jurídico (51). Y no nos referimos aquí a la jerarquía de fuentes del Derecho sino al conjunto de valores que subyacen a principios tales como el de seguridad jurídica, que goza, como es inútil recordarlo, de refrendo constitucional. Esa suerte de «subrogación legal» que operaría en la transmisión del piso o local (el sucesivo adquirente/ocupante se subroga por ministerio de la Ley en la posición de su causante según las NRI) permite que prosperen situaciones de clandestinidad de cargas que todo sistema hipotecario moderno debe tratar de evitar porque constituye su verdadera razón de ser.

Si tratándose de deberes que nacen de compromisos urbanísticos, el artículo 21 de la Ley del Suelo de 1998, condiciona la oponibilidad de los contraídos por el anterior titular a la inscripción de los mismos, no creo que sea osado establecer un parangón comparativo con nuestra situación. En ambos casos (compromisos urbanísticos/NRI) se definen normas que configuran el régimen jurídico-real de disfrute de un derecho. No resulta explicable que un compromiso urbanístico contraído con una administración revestida de *imperium* y en el marco de sus competencias sólo sea oponible a tercero cuando está debidamente inscrito y que, por contra, las normas que disciplinan el estatuto privativo de un edificio construido o por construir en ejercicio del *ius edificandi* ínsito en ese derecho de propiedad urbana, sean oponibles a terceros *per se*.

La adhesión del reglamento a la finca supone algo muy parecido a una carga o gravamen real; la vinculación del tercero al reglamento sin inscripción una consecuencia odiosa de la existencia de cargas ocultas. La Ley de Propiedad Horizontal no es desde luego ajena a este problema. La muestra más notable de ello es la preocupación por ceñir los límites de la afección real del inmueble al pago de los gastos de la comunidad ex artículo 9.1.º) de la Ley en beneficio del tercer adquirente del piso o local (52).

Obsérvese que en lo que hace a la afección por gastos de la comunidad:

- 1) Que esa afección real tiene un límite legal (el adquirente sólo responde con el piso de las deudas anteriores hasta el límite de los gastos imputables de la anualidad corriente y al año inmediatamente anterior; 2) Que el conocimiento de terceros de la extensión de la afección real se estimula por una solución instrumental próxima a la seguida en el Derecho francés para

(51) En el sentido empleado por CANARIS, C.-W., en su clásico, *El sistema en la jurisprudencia*, trad. española, Fundación Cultural del Notariado, 1998, págs. 127 y sigs.

(52) Vid. sobre la clandestinidad de la afección real como «gravamen oculto» y el problema de la publicidad registral la doctrina de la DGRN: Resoluciones de 9 de febrero y 18 de marzo de 1987 y 1 de junio de 1989.

los reglamentos: el instrumento público debe contener la declaración realizada por el transmitente de hallarse al corriente en el pago o expresar la cantidad adeudada con aportación de certificación expedida por el secretario con el visto bueno del presidente [cfr. art. 9.1.f) LPH].

A falta de una disposición similar a la establecida en el artículo 9.1.) LPH —por cierto, muy **razonable**— para las **NRI**, puede afectarse el piso a lo que de ellas resulte sin las suficientes garantías para el adquirente. Ni el título tiene por qué contener declaración del transmitente sobre la posible existencia de **NRI** en la comunidad (53), ni los cargos en ella deberán certificar sobre la misma. La Ley se preocupa por limitar en beneficio del adquirente las consecuencias odiosas de la afección por deudas de la comunidad y se desinteresa de la que puede resultar (tan grave o más que la anterior) de las limitaciones y deberes inherentes a la posición del condueño según el reglamento interno.

No creo que el mecanismo previsto en el artículo 9 de constancia instrumental obligada de la afección real en el título pueda entenderse aplicable por analogía a las **NRI**. Si el reglamento funciona como una suerte de «afección real» no inscrita, sin perjuicio de la posibilidad, siempre presente, de que el adquirente pueda dirigirse contra su transmitente para pedir indemnización o incluso la rescisión del contrato por la «carga oculta de reglamento»; puede éste devenir obligado a cumplir con el contenido de las **NRI**, sin haber tenido oportunidad de conocerlas por otra vía que la manifestación espontánea de su causante. Como es poco pensable que el adquirente se dirija al presidente, secretario o administrador de la comunidad, ni están éstos obligados a atenderle y menos aún de certificar de la existencia de las **NRI**, el conocimiento cabal del estatuto privativo de la comunidad está, en la explicación habitual de nuestra doctrina, entregado a la buena voluntad o la diligencia de su transmitente.

Por lo demás, y acabemos con ello, la tesis arriba expuesta y que ahora se critica permite llegar a conclusiones absurdas. Es perfectamente incompatible con el principio de jerarquía de fuentes de regulación. Si los estatutos necesitan de la inscripción para obligar a terceros, es de todo punto injustificado que las normas subordinadas a ellos gocen de tal energía vinculante, y superior a la de los estatutos, que obliguen *per se*, sin inscripción registral.

(53) Para la promoción inmobiliaria vid., no obstante, el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre Protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas exige en su artículo 5.2 a las empresas promotoras que tengan a disposición del público «los estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios, en su caso», y el artículo 9 establece que el comprador debe recibir copia de los estatutos en el momento de la firma del contrato. Cit. por GÓMEZ MARTÍNEZ, C.-GÓMEZ MARTÍNEZ, J., *op. cit.*, págs. 85 y sigs.

LA TESIS DE LA CESIÓN DEL CONTRATO. INSUFICIENCIA

Un modo de salvar el rigor de las consecuencias derivadas de la eficacia limitada de los contratos es reconocer a los sucesivos adquirentes del piso la condición de cesionarios del contrato. La subrogación no operaría, como antes, por ministerio legal, sino por la propia energía de las convenciones privadas.

No vamos a insistir sobre la naturaleza de la cesión de contratos sino en su aplicación a nuestro caso. Si defendemos que el tercer ocupante del piso o local es cesionario del contrato normativo de la comunidad y se coloca en la posición contractual, en todos sus derechos y obligaciones, de su causante en relación con los demás condueños como partes de aquel contrato regulador, habremos salvado la ineficacia relativa de las NRI (54). El problema consiste en determinar cómo se integra el contenido del negocio transmisivo del dominio o derecho (real u obligacional) con las NRI sobre todo si tenemos en cuenta que, en la práctica habitual, ninguna norma obliga a que el documento de compraventa o arrendamiento incluya los estatutos y mucho menos las NRI de la comunidad. El negocio jurídico correspondiente en cuya virtud el antiguo propietario da entrada en la comunidad a un nuevo miembro u ocupante, funciona normalmente como un verdadero *contrato «per relationem» («negozi di rinvio»)* (55). El contrato de compraventa o de arrendamiento se integra con el contenido del estatuto privativo de la comunidad que figura fuera del contrato y al que las partes suelen remitirse. Esta remisión no es más que una técnica de inclusión o incorporación al contrato de contenidos normativos configurados por un tercero: la «comunidad» que predispone unas normas a las que se adhieren los sucesivos adquirentes.

En la comunidad de bienes (la romana y la sujeta al régimen de la propiedad horizontal) es posible la transmisibilidad de la posición subjetiva de los miembros. En la regulación romana de la comunidad ordinaria cada condueño tiene la «plena propiedad de su parte» y puede enajenarla y disponer de ella (art. 399 del Código Civil). En la propiedad horizontal cada propietario puede disponer libremente de su derecho ex artículo 3 de la LPH. El negocio jurídico de transmisión del derecho de cada condueño o propietario no tiene por qué contener el reglamento de la comunidad y la asunción expresa por el adquirente de la obligación de sujetarse a sus previsiones descargando de ello al causante o transmitente. No es tampoco usual que ocurra que el título contenga algo más que una genérica declaración de estilo referente a la obligación de sujetarse a las normas vigentes.

(54) Vid. STS de 27 de marzo de 1984, que sostiene que la subrogación no opera en los estatutos no inscritos por causa de la eficacia relativa de los contratos.

(55) Sobre esta categoría tan cara a la doctrina italiana, vid. en nuestro Derecho, por todos: PAGADOR LÓPEZ, J., *Condiciones generales y cláusulas contractuales predispuestas*, Pons, 1999, págs. 26 y sigs.

Puede resultar interesante comparar lo que ocurre con los estatutos de una sociedad. En una sociedad anónima, la posición de socio es también transmisible. El documento que contiene el negocio de transmisión de las acciones no contiene tampoco los estatutos de la sociedad. Aún en los supuestos de incorporación del derecho del socio a un título o anotación, falta la *litosuficiencia* típica de los títulos valores perfectos: el contenido de los derechos/deberes que conforman el estatuto de socio no queda perfectamente configurado por el solo título sino que se completa con lo que resulta fuera del título (inscripción registral). Cuando no se han entregado los títulos y la transmisión sigue la regla de la circulación el documento o contrato de transmisión no contiene los estatutos porque éstos figuran fuera. Y sin embargo, el adquirente entra en la posición del transmitente y está obligado a sujetar su comportamiento activo a lo que resulta del registro. Correlativamente, puede invocar los estatutos para ejercitar los derechos y facultades de socio. Los titulares de órganos de la sociedad están exclusivamente obligados a actuar de lo que resulte en estatutos y, por contra, no sólo pueden, sino que deben, aunque los conozcan, desatender los pactos «internos» o reservados entre los socios.

En la propiedad horizontal la circulación de ese complejo haz de derechos y deberes que conforman el estatuto privativo de propietario ex artículo 5 LPH no puede incorporarse a títulos valores. La «ley de circulación» de los derechos es la instrumental. O mejor dicho: la Ley de circulación de la dicha posición de «dueño ex-estatutos» (la condición de dueño conformada en la Ley y en los estatutos) es la «instrumental-tabular» en la medida en que para la plena efectividad *erga omnes* de la transmisión se requiere título más inscripción en el Registro de la Propiedad. El correspondiente título de transmisión adolece de insuficiente literalidad. Su contenido se completa o integra, *per relationem*, por referencia al negocio jurídico del que traen causa los estatutos. Negocio que tiene constancia tabular. En esas condiciones resulta desde luego claro que, a falta de inscripción de los estatutos, no se dan los requisitos para una completa y eficaz cesión de contratos (subrogación del entrante en la posición del saliente en la indivisión; liberación del saliente) por el solo hecho de que el adquirente de buena fe declare conocer los estatutos no inscritos y se limite, en habitual cláusula de estilo, a su cumplimiento.

Si defendemos que las NRI tienen una energía de la que carecen las estatutarias de suerte que la integración del contenido de derechos y deberes que conforman la posición de socio opera sin publicidad registral estaremos admitiendo una técnica de integración contractual de un contrato *per relationem* en perjuicio de tercer adquirente en franca violación de los principios que inspiran los artículos 5 y 7 de la LCGC y el artículo 10.1.a) LGDCU (56).

(56) La doctrina entiende, por estos motivos, que la simple cláusula de remisión a los estatutos en el título no es suficiente para subrogar al adquirente en la posición del

Me parece desde luego defendible que, aunque el adquirente pueda no tener la condición de «consumidor» o «usuario», resulta aquí aplicable —por analogía o por teoría general del contrato, tanto da— la regla de que no quedan incorporadas al contrato las condiciones predispuestas por otros que el adherente no haya tenido oportunidad de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato.

La vinculación de terceros puede, eso sí, derivar de la adhesión voluntaria y expresa del tercero adquirente o subadquirente a unos estatutos no inscritos (para que de esta forma le obliguen). Lo mismo vale para el contenido de las NRI cuando se produzca la asunción voluntaria y libre de ese tercero ocupante de un piso o local. En ciertas condiciones puede incluso discutirse la vinculación de tercero por unas NRI no inscritas no consentidas expresamente acudiendo a la noción y teoría de las «*relaciones contractuales fácticas*» (57). Así: si el tercero se somete voluntaria y tácitamente a una normativa privativa de existencia notoria según resulta acreditado por hechos concluyentes inequívocos. No será, por ejemplo, infrecuente que las propias NRI se adhieran en el tablón de anuncios de la comunidad y que el tercer adquirente las cumpla de un modo espontáneo. Fuera de estos casos, no parece que ese tercero pueda resultar obligado a cumplir lo que no consintió o no consintió suficientemente.

VIL LA TESIS QUE SE DEFIENDE: INSCRIBIBILIDAD DE LAS NRI EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La tesis dominante de la no inscribibilidad de las NRI en el Registro de la Propiedad es, al menos en parte, fruto de una serie de prejuicios de los cuales no siempre la doctrina es consciente y que no resisten un mínimo de análisis crítico: la pretendida falta de entidad de las normas frente a la «seriedad» de la institución {*de minimis non curat praetor*, las NRI «enturbian el contenido jurídico-real de los asientos»...}; la repugnancia a la admisibilidad de comunidades organizadas sin personalidad jurídica que se gobiernan

causante respecto de unos estatutos inscritos. Cfr. con cita de la legislación de defensa de los consumidores. GÓMEZ MARTÍNEZ, C.-GÓMEZ MARTÍNEZ, J., *La Ley de Propiedad Horizontal*, op. cit., pág. 85; DÍAZ MARTÍNEZ, A., op. cit., págs. 66 y sigs.

(57) Esta categoría fue alumbrada por GÜNTER HAUPT en 1941 en su obra: *Über faktische Vertragsverhältnisse*, Leipzig. Entre nosotros: SANTOS BRIZ, J., «La fuerza vinculante del contrato. Especial consideración en los contratos fácticos. Derecho español y de la Comunidad Europea», en *RDP*, 1993, págs. 656 y 657; ESPIAU ESPIAU, S.-MULLERAT BALMAÑA, R., «Relaciones contractuales de hecho y contratos de adhesión: notas para el estudio del contrato de aparcamiento público», en *RDP*, 1996, págs. 788 a 791; L. Díez PICAZO, *Fundamentos de Derecho Civil patrimonial*, 4.^a ed., Madrid, 1996, vol. I, págs. 134 y 135; PAGADOR LÓPEZ, J., op. cit., págs. 27 y sigs.

por decisiones colegiadas de sus órganos (las mal llamadas «comunidades societarias»); el rechazo de la inscripción de pactos susceptibles de modificación mayoritaria por contravenir la estabilidad (j) de las situaciones publicadas; el recelo frente a la atipicidad inmobiliaria que se manifiesta en la propensión a interpretar el silencio del artículo 6 LPH como una verdadera prohibición de acceso registral; la errada identificación de «normas-reglamentarias-aprobadas-por-mayoría» y «eficacia-obligacional» como si no se tratara de cosas bien distintas. . . . El peso de todos esos «prejuicios anti-inscripción» se ha afianzado con la reiteración doctrinal de los mismos argumentos. Los autores que se han ocupado de la Propiedad Horizontal, después de exponer la naturaleza de los estatutos, llegan cansados a tratar con algún detalle un tema que consideran menor y suelen preferir la «verdad oficial». La doctrina no ha sentido ni siquiera la inquietud de contrastar la situación en nuestro Derecho con lo que ocurre en Derecho comparado cuando son varias las enseñanzas importantes del Derecho comparado.

La pervivencia sin discusión de una opinión asentada por la práctica desde antes de promulgada la Ley de 1961 y consagrada en esa misma Ley (estatutos-inscribibles; reglamentos-eficacia interna) debería haber sido cuestionada a la luz de un tema tan caro a la sensibilidad de los hipotecaristas como es el de las cargas ocultas. Las limitaciones urbanísticas, las medio-ambientales (58), la «carga real» resultante de la subrogación en la posición del arrendador de vivienda o la afección real por los gastos de la comunidad en la legislación de propiedad horizontal, han suscitado la atención de nuestra doctrina hipotecaria. Una doctrina tan preocupada, con razón, por restringir los efectos de los gravámenes ocultos en perjuicio de tercero y por la publicidad registral de todas las limitaciones del dominio por razones de utilidad pública o interés social; como escasamente sensible a los efectos odiosos de clandestinidad hipotecaria derivada de las NRI no inscritas.

No se ha reparado *suficientemente en que, abriendo el Registro de la Propiedad a los estatutos de la comunidad (y, como veremos, a las NRI), estamos ya, parcialmente al menos, desnaturalizando la institución* (59). Al menos en parte, y de una manera imperfecta, el Registro de la Propiedad funciona como un Registro de personas. Sin entender esto se corre el riesgo de mal interpretar lo que quiere decir «oponibilidad de los estatutos a tercero». Esa oponibilidad no es la de un Registro de la Propiedad sino la propia

(58) En este orden de cosas, la lucha contra la clandestinidad, no podemos dejar de citar la constancia por nota marginal en el Registro de la Propiedad de la condición de suelo contaminado a los efectos previstos en la legislación de residuos (cfr. art. 27, Ley 10/1998, de 21 de abril).

(59) Vid. las atinadas observaciones de GÓMEZ MARTÍNEZ-GÓMEZ MARTÍNEZ, *op. cit.*, págs. 84 y sigs.

de unos estatutos inscritos en un Registro de personas, en un Registro Mercantil, por ejemplo. Este mal entendimiento de la publicidad de los estatutos está en el origen de esa errada, y extendida, opinión de quienes sostienen que el tercero del artículo 5 LP es el tercero hipotecario del artículo 34 LH: un tercer adquirente de derecho real que inscribe su derecho.

La opción por la inscripción de los estatutos en el Registro de la Propiedad no está exenta de discusión dogmática. No es excusa que la comunidad de bienes carezca de personalidad jurídica. Existen «entes» desprovistos de personalidad que acceden sin problema a los registros jurídicos de personas como es típicamente el Registro Mercantil en donde se inscriben fondos de pensiones, de inversión, etc... Un fuertemente arraigado recelo de los hipotecaristas frente a las formas organizadas de sujetos sin personalidad jurídica luce, por ejemplo, en el desafortunado nuevo artículo 11 del RH que se abre con una profesión de fe en el dogma de la personalidad en crisis: «No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica». El propio legislador se ve forzado a excepcionar tan tranquilizante afirmación en las más rancias creencias ius-personalistas. El resultado de una de esas excepciones es, por ejemplo, la inscripción de las Uniones Temporales de Empresa en el Registro de la Propiedad. El Registro de la Propiedad no es el organismo idóneo para la publicidad de las reglas de funcionamiento de las entidades de base organizada. Para eso existen los registros de personas. No podemos por menos de pensar cuánta menos repugnancia habría a la inscripción de las NRI si el sitio indicado fuese, por ejemplo, el Registro Mercantil en donde, por cierto, se inscriben las sociedades civiles al parecer para la adquisición de personalidad jurídica (en caso contrario parece que los estatutos de la sociedad-comunidad de bienes se inscriben en el Registro de la Propiedad en la curiosa técnica de una famosa y discutida resolución de la Dirección General). Mientras no se organice un sistema completo de publicidad de personas (un registro en donde se inscriban normas aprobadas por mayoría o unanimidad, pero también los cargos y representantes) no podrá arbitrase una oponibilidad eficaz frente a tercero contratante con la sociedad, ni habrá sitio a un principio de fe pública registral a la manera de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil para proteger a quien contrata con quien según el registro representa al empresario inscrito.

Del silencio legal sobre la inscribibilidad de las NRI no necesariamente se infiere la no inscribibilidad de las mismas. Para ello sería necesario proponer la existencia de un *numerus clausus* de derechos/situaciones jurídico-reales inscribibles en el Registro de la Propiedad, lo que ciertamente no ocurre en nuestro Derecho.

Precisamente en tema de comunidades de bienes, la Jurisprudencia de la DGRN ha sido generosa en punto a la inscribibilidad de *pactos «normativos» atípicos* (pacto de división futura de piso privativo en la Resolución de 1 de

abril de 1981) y de titularidades/vinculaciones «*ob rem*» insertadas en el régimen de propiedad horizontal (Resolución de 20 de diciembre de 1973 sobre vinculación *ob rem* de una plaza de garaje a un piso; Resolución de 3 de septiembre de 1982 sobre la doctrina de la titularidad *ob rem*). Es notoria la generosidad de la jurisprudencia registral en lo que hace a las formas atípicas de organizar estructuralmente la situación de una comunidad diversa de la ordinaria o de la en régimen de propiedad horizontal (sobre la multipropiedad entonces atípica, la Resolución de 4 de marzo de 1993 por todas; sobre la «comunidad funcional», las Resoluciones de 18 y 27 de mayo de 1983; sobre la «propiedad horizontal tumbada» de las urbanizaciones, la Resolución de 2 de abril de 1980; acerca de la «prehorizontalidad», la de 21 de octubre de 1980), etc... De aquí puede fácilmente inferirse la licitud e inscribibilidad de un pacto normativo de la comunidad por el que se vincula abstractamente y en el futuro, el disfrute de un piso o local al cumplimiento de ciertos deberes jurídicos impuestos a un sujeto que se determina *ob rem*, por su condición de propietario/ocupante del piso o local.

Si despejamos al problema de todos los inconvenientes dogmáticos presuntos nos resta interpretar el artículo 6 LPH de una manera conforme a «Derecho común»: el pacto normativo de la comunidad con trascendencia real será oponible («también» oponible, como quiere la dicción literal del precepto que contiene una referencia implícita al artículo 5 que pocos quieren leer en él) cuando esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Esta conclusión es la que mejor se aviene con el sistema de seguridad jurídica inmobiliaria y en verdad es a la que llega el Derecho comparado y nuestra doctrina en relación a los pactos de administración y disfrute sobre la finca en condominio.

No es necesario traer aquí a colación otra vez los ejemplos francés o italiano. Bástenos recordar que en Francia, la inscripción prevista para la oponibilidad de los reglamentos de la comunidad se inserta y explica dogmáticamente en las reglas generales de la publicidad inmobiliaria. Esto vale no sólo para la propiedad horizontal sino también para todas las comunidades organizadas voluntariamente (objeto de una regulación general en la reforma del Código Civil efectuada por la Ley de 31 de diciembre de 1976) aunque respecto de ellas no haya una previsión particular. Cfr. TERRÉ, F.-SIMLER, PH., *op. cit.*, esp. págs. 423 y sigs. y 468 y sigs. En Derecho belga, por ejemplo, la inscripción de los reglamentos de la comunidad en el Registro de la Propiedad no se preveía en la Ley especial de 8 de julio de 1924 y, sin embargo, la doctrina de manera pacífica entendió que su necesidad se derivaba, como requisito de oponibilidad a tercero, del juego del sistema hipotecario. Cfr. por todos: AEBY, F., *La propriété des appartements*, Bruylant, Bruxelles, 1960, págs. 22 y 326 y sigs. En Derecho alemán, el § 1010 BGB es claro: «5/ los copropietarios de una finca han regulado la administración y aprovechamiento (...) la determinación

tomada sólo será eficaz contra el sucesor particular de un copropietario si está inscrita en el Registro como "gravamen de cuota". Comentando este precepto, puede verse: KARSTEN SCHMIDT, en *Münchener Kommentar BGB*, band 4, Bürgerliches Gesetzbuch, 2 Auflage, 1986, págs. 1017 y sigs.

Entre nosotros, la doctrina en sede general de comunidades de bienes (no es quizá ocioso recordar que la propiedad horizontal se disciplina dentro del título III del libro II del Código Civil) defiende la posibilidad de pactos normativos con eficacia *erga omnes*... sin perjuicio de la protección derivada del juego del sistema hipotecario respecto del tercero de buena fe y de los pactos no inscritos en el Registro de la Propiedad. Cfr. MORENO DEL VALLE, M.^a A., *op. cit.*, pág. 266; MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.^a, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, Edersa, dir. ALBALADEJO, t. V, vol. 2.º, Madrid, 1985, pág. 78; ÍDEM en: VV.AA., *Comentarios al Código Civil* Ministerio de Justicia, t. I, Madrid, 1993, pág. 1076; MÉNCHEZ-BENÍTEZ, B.-MÉNCHEZ HERREROS, F., «Dictamen sobre el uso y disfrute de plazas de garaje», en *RCDI*, 1980, pág. 1496.

• LUIS FERNÁNDEZ DEL POZO
Doctor en Derecho. Economista
Registrador Mercantil de Barcelona