

Inscripción de estatutos de copropiedad urbana. (Apuntes)

Inscripción de estatutos de copropiedad urbana. (Apuntes)

SUMARIO.—1. La copropiedad urbana: sus estatutos.—2. Naturaleza de los mismos.—3. Su inscripción.—4. Problemas que plantea: a) Título inscribible; b) Finca registral; c) Delimitación de lo inscribible; d) Eficacia frente a terceros.

1.—La llamada *copropiedad urbana, propiedad horizontal* o *propiedad de casas por pisos*, que por todos estos nombres, y aun por otros, es conocida, la conciben la ley y la jurisprudencia como una especial forma del dominio, caracterizada porque cada uno de los distintos titulares tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de piso y un derecho de copropiedad, anejo a aquél e indivisible, sobre los elementos comunes del edificio.

Esta especial situación produce una compleja relación entre los cotitulares, exigiéndose una especial disciplina. Deficientemente fijada por el artículo 396 del Código civil en su primitiva redacción, atendió a ella la Ley de 26 de octubre de 1939 al reformar dicho precepto, pero de forma escueta, cual a la ley compete, por lo que, para acudir a todos los problemas que de tal comunidad puedan surgir, es conveniente —en la realidad, necesario— que se dicten las oportunas normas por los propios interesados. Normas previstas por el citado artículo al referirse un par de veces al pacto entre los mis-

mos, y que en la práctica se condensan en los llamados reglamentos o, como es más frecuente, estatutos de la comunidad.

2.—Dichos estatutos se dictan para atender a la vida de una figura o situación especial, disciplinando las relaciones que de ella surgen. Por lo cual se ha dicho con justeza que *más bien se trata de normas que no de pactos* (1), de una verdadera *lex rei* por convenio establecida (2). Pero estas normas, esta ley particular, nace de un acto jurídico, cuya naturaleza, según el caso, es:

a) Si son impuestas por el propio dueño único, que las fija en previsión de una futura comunidad por destinar el edificio a tal tipo de propiedad, o por quien lo transmite gratuitamente y así lo impone, estamos ante un *negocio jurídico unilateral de contenido regulador o normativo*. Que en el caso de donación aparecerá embebido como un modo o condición de la misma.

b) Si son convenidas por todos los condueños, estamos ante un *verdadero contrato*, ya que entre ellos se crea un vínculo especial al cual se sujetan. Para MESSIDEO, hay contrato normativo en todo caso de regulación de comunidad (3), esto es, no existe propio contrato, pues para él, el normativo, aún contrato llamado, no reviste tal naturaleza. Pero se ha de observar que el vínculo creado en el condominio de edificios no sujeta a los condueños en un sector determinado de sus actividades, en un campo acotado de su vida social, cual sucede con los contratos normativos, sino que se dirige exclusivamente a las relaciones entre ellos por razón de la cosa común, a unas relaciones concretas y determinadas, existentes sólo entre los contratantes y único objeto del vínculo creado; esto, indudablemente, es un propio y verdadero contrato. La finalidad común que se persigue, la falta de bilateralidad y la organización que se crea nos lo caracterizan como *contrato asociativo*.

3.—En el Registro de la Propiedad sólo tienen acceso —aparte de situaciones especiales que no debieran tenerlo— «los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales» (Ley Hipotecaria, art. 1.º), relación que ha de ser directa e inmediata, esto es, *actos y contratos con eficacia real sobre bienes inmuebles*, y no

(1) ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, II, 1948, pág. 76, nota 1.

(2) JERÓNIMO GONZÁLEZ, «Propiedad sobre pisos y habitaciones», *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, II, págs. 349 y 350.

(3) *Doctrina general del contrato*, I, págs. 58 y 59.

aquellos meramente obligatorios, cual se deduce de su artículo 2.º y del conjunto de dicha Ley.

Los estatutos de la copropiedad urbana son un *negocio relativo a una especial forma de dominio, que la determina y configura, modificando o completando la regulación legal*. Dice ROCA SASTRE que tienen transcendencia real, derivada del carácter semi real u *ob rem* de las relaciones jurídicas que entraña esta situación jurídica (4). Luego deben tener acceso al Registro. Y así lo reconoció la práctica antes de la Ley Hipotecaria de 1946, que lo ha sancionado al permitir en su artículo 8.º, párrafo último del número 3.º, la constatación de «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».

4.—La especialidad de esta situación plantea una serie de problemas con referencia a la inscripción de los estatutos respecto al *vehículo* de la misma (título inscribible), su *soporte* (finca registral), su *contenido* (delimitación de lo inscribible) y su *efectividad* (afección a terceros).

A) *Título inscribible:*

Ha de reunir estos requisitos:

1.º Por tratarse de un acto de disposición, ya que altera la regulación legal y, por tanto, la forma sustancial, precisa que sea *otorgado por el dueño o dueños* (no puede serlo por los titulares de cualquier derecho real u obligacional) y *por todos ellos* (se trata de una alteración de la cosa común, a la que le es aplicable el artículo 397 del Código civil).

2.º Por verificarse mediante un negocio jurídico, el título formal ha de ser una *escritura*; no cabe el acta. Pues, en adecuado desarrollo del artículo 144 del Reglamento y demás pertinentes preceptos de la legislación notarial, entiendo que el contenido propio de las escrituras son las declaraciones de voluntad dirigidas a la celebración de un negocio jurídico precisamente por su expresión en el documento notarial. Esto es, la escritura o es creadora del nego-

(4) Ob. y loc. cit.

cio (lo normal), o portadora —con actividad positiva, no mero reflejo— de la voluntad a él dirigida (escrituras de oferta o de adhesión). Y contenido propio de las actas son todos los demás hechos jurídicos, incluso las declaraciones de voluntad cuando no tienen por fin la celebración de un negocio jurídico o cuando no se dirigen a él a través o por medio del instrumento, sino independientemente del mismo que se limita a reflejar lo que fuera de él existe (contestaciones a requerimientos, ofertas y adjudicaciones en subastas, etc.). En ambos casos la voluntad se declara para crear el negocio, pero en la escritura, además, para que ella la recoja como medio de tal creación. Por lo que el instrumento público en que se contengan los estatutos rectores de la propiedad horizontal necesariamente será una escritura.

3.º Por exigencias del tracto sucesivo ha de emanar de quien o quienes sean *titulares según el Registro*.

Y puede formalizarse así:

a) Si la situación especial de copropiedad o de destinación a la misma—como en el siguiente apartado 4 se verá— ya consta en el Registro, por medio de *título dedicado exclusivamente a la regulación de ella*: negocio unilateral del dueño único o contrato otorgado por todos los condueños.

b) Si la situación de comunidad o de destino a ella no consta en el Registro, puede ser *contenido en el mismo título formal que la constituya*:

1.—Por *enajenación* separada de los diversos departamentos (de todos, de parte o de uno solo).

2.—Por *división* del condominio ordinario o de cualquier comunidad patrimonial. El Tribunal Supremo tiene declarado que la conversión de la copropiedad ordinaria en ésta especial es una verdadera división con la cual se cumple con lo dispuesto en el artículo 400 del Código civil (5).

3.—Por *imposición del transmitente gratuito* (donante o testador).

4.—Por *destinación de la finca a esta copropiedad*, verificada por el dueño único o los condueños de tipo ordinario. Pues si se permite la inscripción como fincas independientes de los diferentes pisos

(5) Sentencias 9 de julio de 1951 y 4 de diciembre de 1953, si bien en esta última lo niega con relación al caso que es su objeto.

o partes de piso que estén destinados a pertenecer a diferentes dueños (6), con mayor motivo se debe reconocer la facultad de reglamentar dicha comunidad futura y que esta reglamentación tenga acceso al Registro. Del examen conjunto del artículo 8.º, número 3.º, de la Ley Hipotecaria, así se deduce con toda claridad.

B) *Finca registral:*

Se inscribirán los estatutos bajo el número registral donde va conste la copropiedad del edificio o donde se haga constar ésta al tiempo que aquéllos ingresan, por constituirse la misma en el propio título continente de la reglamentación; y de igual manera, en el aspecto formal del Registro, que la comunidad resulte inscrita, esto es, conforme al repetido artículo 8.º, número 3.º:

1.—En la inscripción principal del edificio cuya construcción esté concluida o comenzada o en la del solar sobre el que la misma se proyecte. Pues si bien se ha rechazado, con acierto, la inscripción separada de los pisos simplemente proyectados, que permitía la redacción dada a este precepto por la Ley de 26 de octubre de 1939 y que modificó la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, es posible la del proyecto del edificio destinado a esta comunidad en el solar, sobre el que se ha de construir.

2.—En la inscripción independiente de cada uno de los pisos o partes de ellos susceptibles de dominio separado, debiendo extenderse:

a) Concisa en todos ellos, con referencia a la inscripción principal del edificio cuando ésta existiere, y en la cual se habrá practicado la extensa. Lo abona el que se verifique de igual forma con relación a los elementos comunes del edificio (inscripción de referencia según el § 2.º del citado número 3.º del artículo 8.º de la Ley) y a la hipoteca constituida unitariamente sobre el edificio (artículo 218 del Reglamento Hipotecario, apartado b).

b) Extensa en cualquiera de ellos y concisa en los demás, si

(6) «A los efectos hipotecarios, basta únicamente que se dé la situación subjetiva de susceptibilidad de aprovechamiento independiente, aunque los pisos sigan perteneciendo a un solo propietario» (Sanz, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, II, pág. 235).

el edificio en su conjunto no estuviere inscrito. Así se deduce análogamente del artículo 218 del Reglamento Hipotecario, apartado c), al permitir se inscriba de tal forma la hipoteca que grava la totalidad de la finca. Norma que ROCA SASTRE critica y estima ineficaz, pues la Ley exige en la inscripción separada de los pisos la «referencia a la inscripción principal», lo cual demuestra, según él, que ésta es ineludible, debiendo tenerse tal precepto reglamentario por inexistente, no pudiendo, por tanto, practicarse inscripción alguna de pisos o partes de ellos si no está inscrito el edificio en su conjunto (7). Pero frente a ello, no debe olvidarse que la Ley expresamente no lo prohíbe, mientras que el Reglamento expresamente lo permite; que la propiedad de los pisos es independiente, pudiendo interesar la matrícula del suyo al propietario que sólo tenga título del mismo, y que el Reglamento tiene la *sana costumbre* de hacer caso omiso de la Ley (8).

C) *Delimitación de lo inscribible:*

No todo lo que se quiera hacer constar en los estatutos debe tener acceso al Registro. *Sólo deberán inscribirse las normas válidas que tengan eficacia real.* De lo último nos ocuparemos al tratar de los efectos, y de la validez, seguidamente.

Se habrán de observar las normas generales de contratación y respetar aquellas del condominio en general que le sean aplicables y tengan carácter inderogable: la libertad de renuncia (artículo 395 del Código civil), la facultad de acudir al Juez cuando no pudiera tomarse acuerdo por falta de mayoría o el de ésta fuere gravemente perjudicial (art. 398) y la prohibición de la indivisión perpetua (artículo 400) (9). Mas esta última, referida, como se verá, a los elementos que no sean de naturaleza común, pues tal carácter lleva anejo el de indivisibilidad. Y se deberá atender primordialmente a las reglas dictadas por el artículo 396 de dicho cuerpo legal, unas de naturaleza imperativa y otras dispositiva, conforme a las cuales se puede trazar el siguiente cuadro:

(7) Ob. cit., II, págs. 74 y 75.

(8) Cfr.: SANZ, ob. cit., II, págs. 242 y 243.

(9) Cfr.: BELTRÁN DE HEREDIA, *La comunidad de bienes en el Derecho español*, págs. 192 a 194.

a). Por permitirlo expresamente el texto legal, podrá pactarse sobre la participación en los elementos comunes (§ 2.º) y la proporción en los gastos de reparación y conservación de los mismos (§ 3.º).

b). La enumeración de los elementos comunes (§ 1.º) es de *iure cogens* en cuanto efectivamente estén destinados por su naturaleza al uso común. Por falta de ésta, podrá pactarse libremente sobre:

1.—Los sótanos, que pueden constituir una propiedad independiente, como un departamento más o varios departamentos, o dividirse entre todos o parte de los propietarios como derecho anejo al de propiedad sobre los pisos (10).

2.—Los elementos comunes únicamente a un grupo de departamentos o sector del edificio, respecto a los cuales podrá reglamentarse una comunidad restringida a los pisos o partes de piso a que sirvieran. Así el caso de los tabiques que separan los departamentos; el de existir distintas escaleras, ascensores, montacargas, para el servicio de partes determinadas de la casa; el de las ramificaciones de toda clase de canalizaciones y desagües, etc. (11).

3.—Problema más difícil es el del solar: ¿ha de ser común necesariamente? Naturalmente, sí lo es; pero creo que nada obsta a que se regule otra cosa, especialmente con vistas a una posible destrucción del edificio, pues el solar en sí, separado de la construcción, no es ya esencialmente común (12).

c). Podrá extenderse la lista de los elementos comunes que formula el párrafo primero comprendiendo otros que en realidad lo sean: azoteas, instalaciones de calefacción y refrigeración, portería, fachadas, etc. Pero si *naturalmente* no son comunes (v. gr., piso destinado a *club* de los inquilinos en las ultramodernas casas colmenas), el calificarlos como tales entraña un pacto de indivisión perpetua prohibido por el artículo 400 del Código civil; luego en tal caso cada condueño conservaría su derecho de lograr que el piso sea dividido, adjudicado a uno de ellos o vendido, según su naturaleza divisible o indivisible (artículo 404). En cada supuesto concreto el problema queda al arbitrio del juzgador, quien al dictaminar sobre la existencia o falta de ese carácter de *elemento común* aceptará o no la indivisión.

(10) V. BATLLE, *La propiedad de casas por pisos*, págs. 94 y 95.

(11) V. BATLLE, *ob. cit.*, págs. 91, 95 y 96.

(12) V. BATLLE, *ob. cit.*, págs. 87 a 90.

d) Será nula la regla que declare la independencia de los elementos comunes respecto a las partes privativas o la posibilidad de la disposición separada de la cuota en aquéllos, por chocar con lo dispuesto en el párrafo cuarto.

e) En cuanto al derecho de tanteo legal que regulan los párrafos quinto y sexto, estimo que :

1.—Los pactos que lo amplíen (fijación de mayor plazo para su ejercicio, exigencia de ciertas formalidades en la notificación, concesión del derecho de retracto (13), etc.), son, sin duda ninguna, válidos.

2.—Los que lo prohíben envuelven una renuncia a un derecho concedido por la ley, renuncia nula si fuere contraria al interés o el orden público o perjudicare a tercero (Código civil, art. 4.º). En el derecho anterior, JERÓNIMO GONZÁLEZ consideraba de orden coactivo o necesario las disposiciones sobre el retracto de comuneros, aplicable entonces a esta clase de propiedad (14) ; era nulo, pues, el pacto *anti-retracto*, pero no se olvide que en la concepción del legislador este derecho de preferente adquisición se concedía para terminar con una situación antieconómica y perjudicial cual se reputaba al condominio. Mas hoy, siendo la finalidad de la propiedad horizontal la de favorecer el acceso de los ciudadanos a la propiedad urbana, la de resolver el generalizado *problema de la vivienda*, un derecho de ventaja a quien ya es propietario de un piso, y precisamente por tal razón, está en pugna con aquel fin superior ; luego el tanteo legal no va acorde con el interés social ni éste puede justificarlo. *Ergo* el pacto *anti-tanteo* debe considerársele válido y también, en consecuencia, los que lo modifiquen restringiendo su ejercicio.

f) Si se requiriere el acuerdo mayoritario de los condueños para variar esencialmente el destino o la estructura de cada piso y con él basta para hacerlo (§ 7.º), no puede negarse que el unánime —estatutos— pueda permitir o vedar tales alteraciones o condicionarlas como se quisiere. Mas dentro de este campo es sumamente dudosa la validez de la prohibición de alquilar los pisos o departamentos a terceras personas, pues dado el carácter de la legislación especial

(13) Derecho al que el Tribunal Supremo da consistencia legal, independiente de su fijación por pacto : V. Sentencia de 6 de abril de 1946.

(14) Ob. cit., pág. 322.

sobre el inquilinato se debe considerar tal pacto como antisocial y, consiguientemente, nulo. Si bien en algún caso concreto un interés superior (casa destinada a ser habitada por familiares, interés de cohesión familiar) podrá, quizá, justificarlo.

D) *Eficacia frente a terceros:*

Aunque la entrada de los estatutos en el Registro de la Propiedad no se haga por medio de un asiento separado y especial para ello, esto es, aunque ingresaren con otro título en los supuestos que se han examinado, no por ello podrá considerarse que están simplemente mencionados. Pues para que exista tal mención se requiere que la carga o gravamen se relacione, pero no se constituya en el título que origina la inscripción (15), como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 7 de julio de 1954.

Ahora bien, aunque fueren registrados los derechos personales no gozan de la protección legal (art. 98 de la Ley Hipotecaria). El problema estriba en discriminar entre las normas estatutarias de eficacia real y las de eficacia personal. Pues sólo las primeras deberán tener acceso al Registro, como implícitamente reconoce el repetido artículo 8.º de la Ley al ordenar que en la inscripción se harán 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».

En amplio sentido puede entenderse que todos los pactos reguladores de la comunidad, ya tengan eficacia real, ya sean meramente obligatorios, modifican el ejercicio o contenido de los derechos reales a que el artículo 396 se refiere, por lo que todos deben tener entrada en el Registro. Este es el parecer de ANGEL SANZ, quien estima que, «aunque la redacción legal es un poco limitada, hay que entender que todos los pactos que regulen el régimen de la comunidad deben insertarse en la inscripción principal; por ser de carácter obligatorio, mientras no se modifiquen, para todos los posteriores adquirentes de los pisos» (16). No estamos conformes. Des-

(15) V. ROCA SASTRE, *ob. cit.*, III, págs. 357 a 366.

(16) *Ob. cit.*, II, pág. 237, reproduciéndolo de sus *Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria*, pág. 68.

cartando los pactos con eficacia real, inscribibles siempre, quedan los de meros efectos obligatorios, para SANZ inscribibles también (*aunque la redacción legal es un poco limitada*, nos dice, reconociendo implícitamente que fuerza algo la letra de la ley), por la razón de que obligan a todos los posteriores adquirentes. Pero, ¿por qué los obligan? Por consecuencia del régimen especial a que está sometido el edificio, dada su múltiple titularidad, por consecuencia del régimen de comunidad. Pues los acuerdos de la mayoría obligan a todos los comuneros, sin que puedan alegar desconocimiento o posición de privilegio cual la del tercero hipotecario. Ciertamente que hay algunos pactos —los que alteren la cosa común, su destino o su regulación legal— contra los que el tercero podrá escudarse tras el valladar de su desconocimiento, de su buena fe, si en el Registro no aparecen. Pero es que entonces se trata de pactos con eficacia real, precisamente de los que deben de ser inscritos en el Registro, de los únicos que en él deben entrar. Las reglas estatutarias sin eficacia real versan sobre aspectos sujetos al régimen de mayoría, luego son eficaces frente al tercero, porque éste ha de pasar por el mismo, que es consecuencia o emanación directa del instituto, gozando de una publicidad y protección legal superior a la registral. En definitiva, los pactos meramente obligatorios ni deben entrar en el Registro, pues su ingreso significaría una alteración substancial de los principios informantes de nuestra legislación hipotecaria, ni precisan tal acceso para desplegar sus normales efectos, aun frente al tercer adquirente.

Don JERÓNIMO GONZÁLEZ (17) dividía en tres grupos las estipulaciones de los condueños: las que delimitan el objeto material de la propiedad de cada uno; las que fijan las obligaciones entre ellos por razón de la cosa común, y las que establecen garantías reales para asegurar su cumplimiento. Las primeras y las últimas son, indudablemente, inscribibles. En las segundas, su dilucidación es difícil. Don JERÓNIMO sólo nos daba una regla insegura: no recargar inútilmente el Registro.

A mi entender, todo estriba en averiguar el grado de modificación del ejercicio o contenido de los derechos reales a que se refiere el artículo 396 del Código civil que, para el artículo 8.º de la Ley Hipotecaria, justifique la inscripción del pacto que lo contenga. Con

(17) Ob. cit., págs. 348 a 351.

una interpretación lata de dicha *modificación*, ya hemos visto que se llega a abrir el Registro a todas las estipulaciones que se quieran fijar. En realidad, sólo entraña una modificación *real* del contenido o ejercicio de los derechos de tal clase aquella que produzca una situación perenne e inalterable sin el consentimiento del respectivo titular; y no las que en su vida queden sujetas a la versatilidad del criterio mayoritario. Con ello adoptamos una solución de tipo práctico coincidente con el espíritu de la ley: *estipulaciones inderogables si no hay convenio unánime = eficacia real = inscripción; estipulaciones modificables por la mayoría = eficacia personal = no acceso al Registro.*

La labor de criba puede hacerla el Notario diferenciando entre Estatutos y Reglamento y llevando a los primeros las reglas o pactos inscribibles y al segundo las demás, siendo también conveniente que se ordene de una forma clara la necesidad del consenso unánime para la alteración de los primeros (18). Labor que, además, o en su defecto, compete al Registrador al calificar.

Resumiendo: según su categoría y con relación al Registro de la Propiedad, las normas contenidas en los estatutos de copropiedad urbana, total o parcialmente inscritos (pero no omitidos por completo, pues la carencia absoluta de inscripción queda fuera de los lindes de este estudio), pueden encontrarse en una de estas situaciones:

1.^a *Reglas de eficacia real inscritas:* Afectan plenamente a tercero.

2.^a *Reglas de eficacia personal inscritas:* En una depurada técnica registral, no deberían producir efecto alguno frente a tercero. Pero éste precisa, en nuestro Derecho, ser de buena fe para estar protegido, buena fe que no puede reconocérsele ante un contenido registral que debió examinar y que desplegará contra él sus normales efectos como sucesor del anterior condueño al no poder alegar otra ignorancia que la producida por su negligencia inexcusable.

3.^a *Reglas de eficacia personal no inscritas:* Por consecuencia directa de la inscripción, ningún efecto surtirán frente al tercer-

(18) Como se pronuncia el artículo 30 del Reglamento formulado por el Colegio Notarial de Barcelona: *Revista de Derecho Notarial*, VII, página 227.

adquirente que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, Pero en el Registro consta la parte *real* de los estatutos, con remisión expresa o implícita a una reglamentación a la que todos los condueños deben someterse y de la cual el adquirente no podrá, por tanto, alegar ignorancia; además, la ley lo somete a las decisiones de la mayoría mientras no impliquen alteración de la cosa común (artículos 397 y 398 del Código civil), esto es, mientras no invadan el campo de la eficacia real, mayoría formada conforme a dicho artículo 398, a menos que en el Registro constare la modificación de sus reglas por el convenio unánime de los condueños. En consecuencia, las reglas de eficacia personal u obligatoria no inscritas afectan a tercero siempre, pues, cuando éste pueda alegar con éxito frente a ellas su condición de *protegido legal*, es porque las mismas alteran la configuración legal del instituto, con lo que se trastoca en real su eficacia, precisando entonces de la inscripción de que carecen, como seguidamente veremos.

4.ª *Reglas de eficacia real no inscritas*: Que normas estatutarias de eficacia real no aparezcan inscritas cuando lo están en parte los estatutos de la comunidad, es supuesto difícil. Se trata, más bien, de una hipótesis de pizarra, rarísima en la realidad.

Pues bien, en este caso, tales reglas no inscritas no afectarán a tercero. Lo cual parece un contrasentido si se compara con lo dicho para el supuesto anterior, ya que, siendo la misma situación registral —silencio parcial de la inscripción— y superiores aquí los efectos civiles —reales y no simplemente obligatorios—, allí el tercero no puede alegar su condición de tal como en el presente caso puede hacerlo. Pero el absurdo sólo es aparente.

Los pactos de eficacia obligatoria, personal, tomados por la mayoría formada conforme a las normas estatutarias o legales, obligan a todos los condueños, sin que se pueda alegar la disconformidad u oposición a los mismos mientras dicha mayoría no rebase los límites de su poder, sin importar la fecha del acuerdo ni el conocimiento que de él tengan los condóminos (19). Contra la voluntad del nuevo propietario o comunero podrían ser tomados hoy y le afectarían plenamente, lógico es que frente a él surtan todos sus efectos los tomados antes de su adquisición y aunque al tiempo de ésta no los

(19) Salvo, claro es, la posibilidad de impugnarlo por falta de las citaciones o publicidad previa necesaria para la reunión en que se adopten.

conociere. Siempre le quedan contra ellos las mismas armas que a todos los condueños: pretender su revocación.

En cambio, las estipulaciones de efectividad real precisan siempre el convenio unánime; no podrían ordenarse hoy sin la conformidad del nuevo propietario, lógico es, pues, también, que frente a ellas pueda alegar la misma ignorancia de buena fe que contra cualquier limitación real de su derecho que en el Registro no constare.

Con esta discriminación no se pretende una mayor eficacia para las modificaciones de carácter obligatorio o personal que para las de carácter real; lo que sucede es que las últimas, dada su superior trascendencia y duración, precisan una mayor publicidad para alcanzar plenos efectos, y que las primeras están amparadas por una concesión legal —la de la potestad de mando a la mayoría—, por lo que no requieren, como las otras, ni la conformidad ni el conocimiento de todos los sujetos a ellas. Y que, en definitiva, el Registro de la Propiedad cuida y ceta de los títulos reales, protegiendo al tercero frente a su ocultación, mientras que las relaciones obligatorias viven al margen del mismo, sometidas por entero a las normas civiles.

JOAQUÍN SAPENA.

Notario