

SERVICIO DE ASESORÍA

Desempate acuerdo junta de 4 propietarios

Publicado el 2022-11-04

En una comunidad de propietarios, compuesta por 4 propiedades, 2 propiedades son de 2 personas, y las otras 2, 1 es de un propietario inscrita en el registro de la propiedad, y la otra, también está inscrita a su nombre en el registro de la propiedad (actualmente), pero, nos hizo llegar un documento privado de compraventa con precio aplazado de fecha 01/04/2021, a favor de una tercera persona. Las preguntas o dudas son las siguientes: a la hora de una votación para llegar a acuerdos que no sean obras urgentes o necesarias, se tienen en cuenta como 4 propietarios y por tanto, 4 votos, o el hecho de no estar inscrito en el registro de la propiedad se tienen en cuenta sólo 3 votos? y si fueran 4 votos, y 2 están a favor y 2 están en contra, como se desempata en estos casos? Los % de copropiedad no se tienen en cuenta para la toma de acuerdos en estos casos?

A la espera de tus atentas explicaciones, recibe un cordial saludo.”

Respuesta:

La LPH no exige la escritura pública inscrita en el Registro de la propiedad para que pueda un propietario pertenecer a la CP. El Artº. 9.1.i) de la mentada Ley señala únicamente la comunicación del cambio de titularidad y para ello entiendo que es suficiente acreditarlo a través de un contrato privado.

La Ley en el Artº. 17.7 de la LPH y para los acuerdos de mayoría que no puedan ser adoptados porque no se logra la **mayoría de propietarios, debe convocarse una segunda junta y en caso de persistir ese empate será el Juez en equidad quien resolverá lo que proceda.**

Cordialmente, Sebastián Romaguera