

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**11694** *Resolución de 21 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 13, a la inscripción de una escritura de obra nueva y cambio de uso de una finca perteneciente a una propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don C. E. G. T., en nombre y representación de «Solaris Dragón, S.L.», antes denominada «Elektra Arquitectura, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 13, doña María de los Ángeles Galto-Duran Rivera, a la inscripción de una escritura de obra nueva y cambio de uso de una finca perteneciente a una propiedad horizontal.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada el día 24 de septiembre de 2009 por el Notario de Madrid, don Pablo Muñoz Cuéllar, la entidad dueña de un local comercial perteneciente a una propiedad horizontal declara la obra realizada en dicho local y cambia el uso de la finca, que, siendo local comercial, pasa a ser vivienda, acompañando licencia expedida por el Ayuntamiento de Madrid. En la licencia se expresa que las obras exteriores consisten en la ejecución de nueva fachada, con apertura de nuevos huecos y enfoscado y pintado de la fachada similar al resto del edificio.

Es de hacer notar que en los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la finca figuran los siguientes preceptos: el artículo 8, según el cual las obras que afecten al exterior del edificio requieren aprobación de la comunidad de propietarios, y el 9, según el cual los pisos se destinarán únicamente a viviendas o locales según la finalidad expresada en su denominación.

**II**

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 13 el día 25 de junio de 2014, causando el asiento de presentación número 1519 del Diario 108, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación negativa. Asiento n.º 1519 del Diario 108. Interesado: Elektra Arquitectura S.L. Presentante: GIA. Notario autorizante: Pablo Muñoz Cuéllar N.º protocolo: 1.664 del año 2009. Hechos: Primero: Con fecha 24 de septiembre de 2009 se otorgó escritura de «Obra nueva y cambio de uso» por la sociedad interesada arriba referenciada. Escritura que fue presentada en este Registro de la Propiedad el 14 de octubre de 2009 y fue calificada desfavorablemente con fecha 19 de octubre de 2009. Segundo: Objeto de la escritura es la finca registral 16.927, que es finca integrante de la propiedad horizontal constituida sobre la finca 17.632. La citada finca figura inscrita como: «Urbana.–Local comercial 3-C en Madrid....». Tercero: En la escritura objeto de calificación se dice que: «es voluntad del titular declarar la obra nueva y cambiar el uso de la finca descrita que pasa a ser el de vivienda.» En consecuencia se procede a dar nueva descripción como «vivienda bajo posterior 3-C» Cuarto: Se acompaña licencia municipal de obras, pero no autorización de la Comunidad de Propietarios. Deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias: a) En la licencia de obras se reseñan las siguientes obras exteriores: «Apertura de nuevos huecos para puerta y ventana. Formación de nueva fachada a base de...». b) En los Estatutos de la Propiedad Horizontal del edificio, hay dos artículos a tener en consideración: 1) Artículo 8, según el cual las obras que afecten al exterior del edificio

requieren aprobación de la Comunidad de Propietarios; b) Artículo Noveno según el cual «Los pisos se destinarán únicamente a viviendas o locales de la finalidad expresada en su denominación...». Fundamentos de Derecho Único: Se pretende modificar la descripción de un elemento independiente que forma parte de una propiedad horizontal, en cuanto a su destino. Siendo obras que afectan al exterior del edificio, y existiendo norma estatutaria que vincula el destino de cada finca al que consta en su denominación inicial. Para ello, teniendo en cuenta además lo regulado en los Estatutos, es precisa la aprobación de la Comunidad de Propietarios del Edificio. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto: Suspender la inscripción del documento presentado. Madrid, tres de julio de dos mil catorce. La Registradora (firma ilegible)».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió al registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, don Ignacio Palacios Gil de Antuñano, quien extendió nota de calificación de fecha 17 de julio de 2014, en la que confirmó la calificación de la registradora sustituida.

## IV

La nota de calificación transcrita en el apartado II fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don C. E. G. T., en nombre y representación de «Solaris Dragón, S.L.», antes denominada «Elektra Arquitectura, S.L.», mediante escrito de fecha 29 de julio de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Con respecto a la escritura de obra nueva y cambio de uso, otorgada en fecha 24 de Septiembre de 2009 ante el Notario don Pablo Muñoz Cuellar bajo número de protocolo 1.674, en virtud de la cual y con respecto a la finca registral n.º 16.927 (local comercial 3-C de la Calle...) se modificó el uso de local a vivienda y se ampliaron los metros construidos, el Registro de la Propiedad 44 (sic) de Madrid, suspendió la inscripción del cambio de uso al entender como necesario aportar el acuerdo unánime de la junta de propietarios, nota de calificación negativa, respecto de la cual se instó la calificación sustitutoria, recayendo en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón 1, y que en fecha 17 de Julio de 2014, resolvió en el mismo sentido, alegando que los artículo 8 y 9 de los estatutos, en su expresión «Los pisos se destinaran únicamente a viviendas o locales de la finalidad expresada en su denominación», constituye una prohibición expresa al cambio de uso, recordando que diferente criterio se produjo en la escritura, otorgada en fecha 11 de Julio de 2006 por Don Pablo Muñoz Cuéllar bajo número de protocolo 1.928, y que afectaba al local comercial 3-B del mismo edificio, esto es: Calle... (finca registral n.º 16.929), y que, a nuestro modo de ver, de forma acertada, sí inscribió el cambio de uso, no así la ampliación de metros construidos, lógicamente.–De modo que, a consecuencia de la reciente jurisprudencia fijada por el Tribunal Supremo, mediante sentencia de fecha 12 de septiembre de 2013 «RC num 1347/2010» en donde se aclara que la doctrina de la sala es prácticamente unánime SSTS 30 de diciembre de 2010 «RC núm. 81/2007», y demás: «RC núm. 1374/1999» y «RC núm. 3106/2002», al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca, prohibición expresa que no cabe apreciarse en el artículo 9 de los estatutos, entendiéndose que el cambio de uso tampoco supone una afectación de la estructura del edificio ni alteración en elementos comunes o aumento en la cuota de participación. E) Solicito: (...) En consonancia con la teoría de los actos propios, pues ya el propio Registro de la Propiedad 44 (sic) de Madrid, con respecto a la escritura otorgada en fecha 11 de Julio de 2006 por Don Pablo Muñoz Cuellar bajo número de protocolo 1.928, inscribió en cuanto al cambio de uso, y conforme a la última jurisprudencia fijada por el Tribunal Supremo, se solicita la inscripción de la escritura otorgada en fecha 24 de Septiembre de 2009 ante el Notario don Pablo Muñoz Cuéllar bajo número de

protocolo 1.674, con respecto al cambio de uso de la finca registral n.º 16.927 (local comercial 3-C de la Calle...), que modifiqué su uso de local a vivienda, criterio este seguido por esta propia Dirección General, mediante resolución de 13 de noviembre de 2013, en donde se aprecia que no es posible afirmar que la inscripción del cambio de uso solo es posible si los estatutos del régimen expresamente lo autorizan porque la previsión legal declara lo contrario, esto es: solo si los estatutos prevén una limitación en los usos permitidos y dicha limitación, debidamente expresada, «punto este que no cabe apreciarse del artículo 9 de los estatutos, al mencionar que los pisos se destinaron únicamente a viviendas o locales de la finalidad expresada en su denominación», consta inscrita en el régimen de propiedad horizontal, es posible rechazar la inscripción de un cambio de uso».

V

La registradora emitió informe el día 11 de agosto de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 348, 349, 1.281, 1.283, 1.284 y 1.285 del Código Civil; 3, 5, 7, 8, 10 y 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal; 18 y 322 y siguientes –en especial, el artículo 327– de la Ley Hipotecaria; 108 del Reglamento Hipotecario; 42, 43, 90, 91 y 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 (Sala Tercera) y de 23 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2007, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 3 de enero y 24 de octubre de 2011 y 4 de marzo y 12 de septiembre de 2013 (Sala Primera); y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1980, 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 25 de septiembre de 1991, 23 de marzo de 1998, 15 de junio de 2000, 3 de abril y 7 de junio de 2007, 18 de junio de 2010, 14 de enero, 8 de marzo y 7 de diciembre de 2012, 15 de julio y 13 de noviembre de 2013 y 30 de enero y 19 de mayo de 2014.

1. El problema de fondo que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, constando en los estatutos de una propiedad horizontal que los elementos privativos se destinarán únicamente a viviendas o locales, según vengan caracterizados en el título constitutivo, y que la modificación de la fachada requerirá autorización de la comunidad, puede inscribirse el cambio de local a vivienda de un elemento privativo, con la modificación correspondiente en la fachada, por la única voluntad de su propietario.

El presente expediente se refiere a una cuestión que ya fue planteada por el mismo interesado, en relación con el mismo título, en un anterior recurso contra la negativa del registrador de la Propiedad a la práctica del correspondiente asiento de inscripción en virtud de nota de calificación desfavorable fundada en los mismos motivos y términos que la nota ahora recurrida. El inicial recurso fue desestimado por esta Dirección General mediante Resolución de 18 de junio de 2010, en la que se fundamentó dicha desestimación en los siguientes términos: «2. Se han definido los Estatutos de la Propiedad Horizontal, siguiendo lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, como las reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Consiguientemente, los estatutos delimitan el contenido del derecho constituido por la propiedad horizontal y la autonomía de cada uno de los propietarios de elementos privativos, de manera que, si pudieran no aplicarse por voluntad unilateral de un propietario, podría producirse un perjuicio a los derechos de los demás,

que han adquirido su piso o local en el entendimiento de la aplicación de los mismos. Como consecuencia de todo ello, constando en los Estatutos que las viviendas y locales tendrán únicamente tal destino y que las modificaciones en la fachada requieren consentimiento de la Comunidad, debe mantenerse la nota de calificación que no inscribe tales alteraciones cuando a las mismas solo ha concurrido la voluntad del propietario. No es argumento el que utiliza el recurrente, consistente en afirmar que otra escritura análoga se ha inscrito con anterioridad, porque al Registrador no le vinculan las calificaciones de sus antecesores en el cargo, ni siquiera las realizadas por él mismo anteriormente, siendo posible que la primera realizada lo fuera por no advertencia de los requisitos estatutarios impuestos a una modificación como la que ahora se realiza».

Por ello, debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 14 de enero, 8 de marzo y 7 de diciembre de 2012 y 30 de enero y 19 de mayo de 2014), que ha de ser mantenida también en el presente supuesto.

2. La regulación del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, al amparar la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores, puede generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil), y que, con independencia de su posible revisión de «lege ferenda» postulada por algunos autores, encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenidamente acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación inicial o de circunstancias excepcionales que no pueden ser subsanadas en sede de calificación registral mediante los recursos extraordinarios de revisión, declaración de lesividad o revisión de oficio de los actos anulables o nulos de pleno derecho (cfr. artículos 102, 103 y 118 de la Ley 30/1992), por ser inaplicables en este ámbito.

Por ello debe concluirse que ante la nueva presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y mientras la cuestión no haya sido objeto de decisión por este Centro Directivo, debe el registrador emitir la correspondiente calificación que, aunque reitera la calificación negativa, será una calificación nueva, y frente a ella caben los recursos que prevé actualmente el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

3. Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral –en virtud de la existencia de dos asientos de presentación– respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída Resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria). Así lo ha entendido esta Dirección General al afirmar que «la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente... no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva

definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

4. Esta interpretación no ha quedado desvirtuada ni por las reformas introducidas con posterioridad en la legislación hipotecaria ni por la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, antes al contrario ha de entenderse confirmada por las mismas. Si se tiene en cuenta que: a) una interpretación extensiva del artículo 108 del Reglamento Hipotecario al caso de las calificación recurridas y con resolución definitiva implica burlar la norma imperativa contenida en los artículos 326 y 328 de la Ley Hipotecaria sobre plazos para recurrir; b) la doctrina del acto consentido que resulta del artículo 28 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, conforme al cual no es admisible el recurso contencioso-administrativo contra actos consentidos por no haber sido recurridos en tiempo y forma, y del artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, conforme al cual expirado el plazo para recurrir en alzada sin interponer el recurso la resolución «será firme a todos los efectos», preceptos que si bien quedan excluidos «a limine» en el terreno propio de la calificación registral por aplicación de la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, por el contrario no quedan exceptuados en el caso de las Resoluciones dictadas por esta Dirección General, de las que la Sentencia no niega su naturaleza administrativa, sin perjuicio de su carácter «sui generis» como consecuencia de tener «como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador», ni cabe tampoco sostener la exclusión respecto del procedimiento especial del recurso contra tales calificaciones de aquellas normas del procedimiento administrativo «que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento», como sucede como regla general con la doctrina de los actos consentidos y el carácter preclusivo de los plazos fijados en los procedimientos, incluidos los judiciales del orden civil; c) en concreto, el artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina la preclusión de los actos procesales de parte y la pérdida de la ocasión de realizar el acto procesal de que se trate cuando no se ha ejercitado la facultad correspondiente tempestivamente, incluyendo la necesidad de formular todas las alegaciones sobre hechos y fundamentos de Derecho en la demanda, sin que sea posible la reserva de su alegación para un momento ulterior –cfr. artículo 400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, norma que se vería vulnerada si, por la vía indirecta de reproducir el recurso judicial contra una nueva resolución recaída frente a una nueva e idéntica calificación del mismo título y con idéntica situación registral de la finca, se reabriesen tales plazos; d) el carácter de principio general del derecho que presenta la doctrina civil de los actos propios, en conexión con la citada doctrina de los actos consentidos, lo que supone que es contrario a las exigencias de la buena fe reproducir un recurso contra una decisión desestimatoria de su pretensión frente a la que el recurrente se aquietó al dejar expirar los plazos para su impugnación judicial, creando una situación registral definitiva y firme, y atentando contra la necesidad de conciliar el derecho a la tutela judicial efectiva con el valor de la seguridad jurídica; e) la ilimitada e indefinida posibilidad de reiterar todo el procedimiento de recursos contra las calificaciones registrales respecto de un mismo título, sin alteración de circunstancias fácticas o jurídicas sobrevenidas que permitan apreciar una falta de identidad en la pretensión, supondría admitir la posibilidad discrecional del postulante de provocar el cierre registral de la finca y la inviabilidad de inscribir sobre la misma otros títulos posteriores, conforme al principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de forma indefinida, con perjuicio de terceros, y f) que en el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de

diversos administrados entre sí –quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido– por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la Resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) –como ha declarado la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de abril de 2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral»–.

5. Resta por determinar si en el supuesto de hecho planteado ha habido cambios en la situación fáctica o jurídica de la finca que justifiquen el recurso interpuesto. Sostiene el recurrente que la nueva presentación se verifica en base a la nueva jurisprudencia que resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 12 de septiembre de 2013, que reproduce el contenido de la anterior de 24 de octubre de 2011. Dice así la citada Sentencia: «La doctrina de esta Sala es prácticamente unánime (SSTS 30 de diciembre de 2010, 23 de febrero de 2006, 20 de octubre de 2008) al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria (STS, Civil, del 24 de octubre de 2011; RJ 2012, 431)». Pero esta doctrina jurisprudencial ni es nueva (obsérvese que los primeros antecedentes que cita se remontan a 2006, fecha anterior a la Resolución de este Centro Directivo de 18 de junio de 2010 que resolvió la misma cuestión ahora nuevamente suscitada), ni es contradictoria con la doctrina de este Centro Directivo en que se basó la citada Resolución, y que esta Dirección General ha seguido manteniendo en sus más recientes pronunciamientos de 15 de julio y 13 de noviembre de 2013. Antes al contrario.

En efecto, si bien es doctrina asentada de este Centro Directivo que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación, y que en aplicación de tal criterio debe entenderse que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal, sin embargo lo anterior no obsta, como igualmente ha reconocido este Centro Directivo, a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico a aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley sobre Propiedad Horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (Resolución de 20 de febrero de 1989).

Y esta doctrina, aplicada en el caso de la Resolución de 18 de junio de 2010 en el mismo supuesto de hecho a que se refiere este expediente, se acomoda perfectamente a la jurisprudencia del Tribunal Supremo que tiene declarado (vid. Sentencias en los «Vistos» entre muchas otras) tanto el principio de libertad de uso de los elementos privativos como su restricción en aquellos supuestos en que así resulte de una norma estatutaria precisa y clara. De forma que si bien en este ámbito de la propiedad horizontal la mera descripción del uso atribuido a un elemento privativo no constituye por sí restricción de uso alguna, dicha restricción existirá en caso de que tal limitación se haya hecho constar de modo expreso y preciso en los estatutos y haya quedado reflejada en la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad con el fin de ser eficaz frente a terceros. Y esto es lo que sucede en el presente caso en que, frente a la pretensión del

recurrente -que entiende que los estatutos se limitan a recoger los usos posibles del inmueble pero que no restringen el uso a que el mismo puede ser destinado-, este Centro Directivo, en plena concordancia con la jurisprudencia del Tribunal Supremo citada en los «Vistos», consideró en la reiterada Resolución de 18 de junio de 2010 que concurría el doble requisito de la previsión expresa de la limitación sobre el cambio de destino y de su formulación precisa y clara, por lo que concluyó que «constando en los Estatutos que las viviendas y locales tendrán únicamente tal destino y que las modificaciones en la fachada requieren consentimiento de la Comunidad, debe mantenerse la nota de calificación que no inscribe tales alteraciones cuando a las mismas solo ha concurrido la voluntad del propietario».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.