

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20245 *Resolución de 7 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 25, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. P. C., como presidenta de la comunidad de propietarios del edificio situado en Madrid en la calle (...), contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de dicha comunidad en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de junio de 2022 por el notario de Madrid, don José Juan de Ibarrodo y Guerrica-Echevarría, con el número 1.441 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos adoptados el día 17 de mayo de 2022 por la junta general ordinaria de una comunidad de propietarios de un inmueble situado en Madrid, por los que se aprobó la siguiente cláusula estatutaria: «Cláusula Adicional: Se prohíbe el destino de los locales y pisos a hospederías, residencias de estudiantes, así como la explotación como viviendas turísticas, apartamentos turísticos u otro régimen, cualesquiera que fuese su denominación, contemplado o no por la normativa sectorial turística, que implique o suponga genéricamente prestación de alojamiento turístico».

Según constaba en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado con voto favorable de quienes representan el 69,90% del total de las cuotas de participación, habiendo votado en contra quienes representan el restante 30,10%.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la precedente escritura otorgada en Madrid, el dieciséis de junio de dos mil veintidós, ante el Notario don José-Juan de Ibarrodo y Guerrica-Echevarría, número 1441/2022 de protocolo.

Se suspende la inscripción solicitada por los siguientes hechos, defecto y fundamentos de derecho:

Hechos:

La escritura fue presentada a las 13:40 horas del día veintitrés de junio de dos mil veintidós, según asiento 20 del Diario 138, por la que la Comunidad de Propietarias del edificio sito en Madrid, calle (...), registral número 8.297 por la que se eleva a público el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintidós, por el que modifican los estatutos de la comunidad.

Defectos y fundamentos de Derecho:

En la certificación que se incorpora a la escritura que se califica, se recoge como punto único del orden del día, la modificación de estatutos, introducción de cláusula prohíbe la explotación turística de los pisos y locales, cuyo literal de la cláusula es: "Cláusula adicional. Se prohíbe el destino de los locales y pisos a hospederías, residencias de estudiantes, así como la explotación como viviendas turísticas, apartamentos turísticos u otro régimen, cualesquiera que fuese su denominación, contemplado o no por la normativa sectorial turística, que implique o suponga genéricamente prestación de alojamiento turístico", acuerdo que se aprobó por el sesenta y nueve enteros noventa centésimas por ciento de las cuotas del total inmueble, habiendo votado en contra, el restante treinta enteros diez centésimas por ciento, no siendo suficiente por tanto esta mayoría. ya que se requiere la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, al referirse letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, a la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, en canales de oferta turística –no hospederías, residencias de estudiantes, o cualquier otro régimen, cualesquiera que fuese su denominación, contemplado o no por normativa sectorial turística– y máxime cuando el apartado 12 del artículo 17 de Ley de Propiedad Horizontal, permite con el quorum en él establecido, limitar o condicionar el ejercicio dicha actividad de uso turístico, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda como en caso es la "hospederías, residencias de estudiantes", remitiéndome a la misma fundamentación jurídica expuesta en mi nota de calificación que motivó la Resolución de 5 de junio de 2020 y además a las Resoluciones de la Dirección General de seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio, 16 de octubre y 5 de noviembre de 2020.

Artículos 397 del Código Civil, 13, 17, 18, 32 y 327 de la Ley Hipotecaria, 5, 10, 14, 16 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal y Resoluciones de la Dirección General de los Registros de Notariado de 19 de diciembre de 2019, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de junio de 2020, entre otras.

Puede solicitarse anotación preventiva de suspensión par defecto subsanable.

Se procede a la prórroga del asiento de presentación que ha motivado este documento, de conformidad con el artículo 313 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Carlos Rubiales y Moreno registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 25 a día once de julio de dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. P. C., como presidenta de una comunidad de propietarios de un edificio situado en Madrid, interpuso recurso el día 9 de agosto de 2022 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Primera. La calificación del Sr. Registrador de la Propiedad adolece de una imprecisión que provoca clara indefensión a la comunidad de propietarios que presido. La nota de calificación, tras transcribir la modificación estatutaria acordada en Junta, rechaza su inscripción en base a "la fundamentación jurídica expuesta en mi nota de calificación que motivó la Resolución de 5 de junio de 2020 y además a las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio, 16 de octubre y 5 de noviembre de 2020".

La función calificadora del Registrador de la Propiedad viene regulada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que impone que el principio de legalidad que se aplica en este acto debe concretarse en una calificación motivada e integral, tal y como ha

sentado la Dirección General a que tengo el honor de dirigirme en sus resoluciones de 21 de marzo de 2007, 25 de enero de 2007, 25 de enero de 2007, 8 de mayo de 2010, 10 de Mayo de 2011 y 10 de Julio de 2014.

Esta obligación de fundamentar el criterio por el que se rechaza el acceso al Registro de una escritura pública, que ha pasado ya por la intervención de un Notario, no se cumple por la remisión a otra nota de calificación a la que esta parte recurrente no tiene acceso y sobre la que hay que realizar suposiciones en base a las resoluciones citadas que, por cierto, en ocasiones revocan el criterio de rechazo utilizado por el Registrador en cuestión.

Lo que la Ley impone es que el ciudadano sepa las razones concretas por las que el Registrador de la Propiedad rechaza inscribir la escritura presentada (tarea que hoy facilita muchísimo la informática) sin necesidad de remitirse a otros documentos que ni siquiera se adjuntan a la calificación que impugnamos y que son de acceso restringido a las partes intervinientes en aquel proceso de inscripción.

La calificación debe considerarse incorrecta, en primer lugar, por tratarse de una resolución que impide su correcta impugnación al no contener los fundamentos jurídicos por los que se rechaza la inscripción de la escritura sometida a calificación registral.

En la resolución de 16 de Octubre de 2020 que se cita por el Registrador de la Propiedad contra cuya nota de calificación formulo el presente recurso, el Notario que autorizó la escritura cuya inscripción se había rechazado, don Antonio Domínguez Mena, formula idéntica queja a la que realizo en nombre de la comunidad a la que represento, consistente en que las calificaciones deben ser explícitas y no cargar al solicitante la tarea de imaginar la causa por la que se rechaza la inscripción para no producirle indefensión.

Segunda. Las resoluciones que se citan en la escueta nota de calificación que impugnamos parecen apoyar claramente la procedencia de la modificación estatutaria acordada en base a los siguientes razonamientos:

En primer lugar, la Resolución de 5 de noviembre de 2020 estima un recurso interpuesto contra la calificación negativa del propio Registrador de la Propiedad número 25, que es el mismo titular contra cuya calificación formulamos el presente recurso gubernativo, por la que se considera correcto que las comunidades de propietarios en base a lo previsto en el artículo 17,12 de la Ley de Propiedad Horizontal prohíban la actividad turística en acuerdo tomado mayoritaria que no unánimemente. En una primera fase, se planteaba el debate jurídico de si no conteniéndose expresamente el término “prohibir” en la modificación de la LPH era posible acordar válidamente con la mayoría cualificada que no se podía realizar en absoluto la actividad de alquiler turístico. Pues bien, esa Dirección General ha establecido reiteradamente que la expresión “limitar o condicionar” que utiliza el legislador al modificar la exigencia de unanimidad para acordar determinadas modificaciones estatutarias ampara con toda claridad la prohibición total de realizar determinada actividad puesto que, en definitiva, hablamos de limitar más o menos intensamente una actividad en concreto.

Esta interpretación normativa ya se había adoptado en la resolución de 16 de junio de 2020 en la que la Dirección General afirma “en cuanto al alcance que la modificación que se pueda hacer en los Estatutos amparándose en la mayoría especial establecida por el artículo 17.12 de la Ley de propiedad horizontal, el propio texto de la norma, literalmente entendido cuando alude a que se limite; es decir, poner límites a algo en modo alguno impide la prohibición de una actividad. Es más, cuando expresa límite o condicione, la disyuntiva indica claramente que se refiere a supuestos distintos y alternativos, admitiéndolos de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen a la comunidad de propietarios.”

En resumen, la procedencia de la modificación estatutaria se deriva de la propia doctrina sentada en las resoluciones que se citan en la calificación que deniega la inscripción contra la que formulamos el presente recurso.

Tercero. La modificación de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con el tema del alquiler vacacional viene motivada por la necesidad de adaptar las normas de

convivencia en los edificios con figuras que no se conocían en absoluto cuando se vertebra en nuestro sistema jurídico el tema de la adopción de acuerdos de modificación estatutaria. Efectivamente, la existencia de un turismo masivo y la posibilidad de encontrar alojamiento por unos días en localidades que nunca se han visitado, gracias a la tecnología han motivado la existencia del alquiler vacacional que causa tanto provecho económico al propietario que decide emprenderlo como incomodidades al resto de los vecinos que toleran un continuo trasiego de personas que no tienen el menor interés en el inmueble y que habitualmente se encuentran de vacaciones, por lo que sus horarios colisionan con los de los propietarios que se encuentran en uso de su vivienda habitual.

Con la antigua redacción de la Ley de Propiedad Horizontal, al exigir unanimidad para la adopción de acuerdos, nos encontrábamos con la imposibilidad de prohibir o limitar este nuevo fenómeno que en el centro de las ciudades o en las zonas costeras ha llegado a constituir un auténtico problema. Las comunidades de propietarios se veían obligadas a tolerar este problema porque el propietario que dedicaba su vivienda al alquiler vacacional, votaba en contra de cualquier acuerdo que limitase la actividad e imponía a los demás su perjudicial y unilateral decisión.

Para solventar esta situación, se modifica el texto de la Ley de Propiedad Horizontal eliminando la unanimidad y estableciendo un sistema de mayoría cualificada para adoptar los acuerdos relativos a la restricción del alquiler vacacional. Basta ver las veces que la Dirección General a que me dirijo ha tenido que pronunciarse sobre este tema para comprender que la reforma atiende a una necesidad social que los Notarios han entendido inmediatamente; pero que en determinados Registros de la Propiedad está dando muchos problemas. Lo cierto es que la función de legalidad que implica la calificación registral nunca debe ejercitarse de forma contraria al espíritu de las leyes, impidiendo el acceso a los libros del Registro de escrituras de modificación de Estatutos perfectamente válidas. Si los Registradores de la Propiedad insisten en exigir la unanimidad de voto para la adopción de acuerdos relativos al arrendamiento vacacional, anulan por completo la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal que es particularmente adecuada para solventar el problema de convivencia que esta nueva figura plantea.

Cuarto. La calificación registral olvida que el derecho de propiedad ha sido uno de los que más ha evolucionado desde el punto de vista constitucional y legislativo, pasando de entenderse como el derecho individual y personal por antonomasia a articularse como una institución jurídica objetiva cargada de limitaciones impuestas por la función social a la que se encuentra sujeta.

La progresiva incorporación de finalidades sociales relacionadas con el uso y aprovechamiento de los distintos tipos de bienes sobre los que puede recaer el derecho de la propiedad ha producido una diversificación de la institución dominical en una pluralidad de figuras o situaciones jurídicas reguladas con un significado y alcance diverso.

La doctrina y la jurisprudencia han venido reconociendo la flexibilidad o plasticidad actual del dominio, que se manifiesta en la existencia de diferentes tipos de propiedades dotadas de estatus jurídicos diversos de acuerdo con la naturaleza de los bienes sobre los que cada derecho de propiedad recae. Así se especifica en sentencias del Tribunal Constitucional 152/2003, 204/2004, 281/2005 y la inicial de 37/1987.

El propio Tribunal Constitucional señala que el concepto de propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a este subyacen, sino que deben incluir igualmente la necesaria referencia a la función social entendida no como mero límite externo a la definición de su ejercicio sino como a parte integrante del derecho mismo.

La Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege ciertamente como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también y al mismo tiempo como un conjunto de derechos y obligaciones establecido de acuerdo con las leyes en atención a valores e intereses de la comunidad en su conjunto.

Esta visión actual de las facultades dominicales se refleja en la posibilidad de limitar el derecho individual de cada propietario sobre su vivienda en aras de un uso más armónico del edificio en su conjunto, dejando en manos de la mayoría cualificada de los comuneros si quieren que en el inmueble sobre el que operan los estatutos, la norma esencial sea la rentabilidad o la tranquilidad de los residentes.

Quinto. La calificación que impugnamos no ha tenido en cuenta en realidad el texto de la modificación estatutaria, que no prohíbe las residencias de estudiantes o el arrendamiento parcial sino que limita estas actividades cuando las mismas impliquen o supongan genéricamente la prestación de alojamiento turístico. Es decir, se limita la posibilidad de residencias de estudiantes siempre y cuando impliquen la prestación de alojamiento turístico que es, exactamente, lo que permite la Ley de Propiedad Horizontal en su actual redacción del artículo 17,12. No se pretende con la modificación estatutaria la prohibición genérica de estas actividades; sino la limitación de las mismas cuando impliquen la prestación de alojamiento turístico.

En definitiva, la modificación estatutaria es perfectamente válida, acorde con la actual legislación y debe acceder al Registro de la Propiedad (...).»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 23 de agosto de 2022. Según consta en el expediente, dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, sin que haya formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 606 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 19 bis, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre de 2006, 9 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero y 22 de septiembre de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 25 de abril, 1 de julio y 27 de noviembre de 2013, 7 de abril, 30 de junio y 24 de julio de 2017, 9 de mayo de 2018 y 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1, 5, 11 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020, 15 y 22 de enero, 27 y 29 de abril, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021 y 22 de junio de 2022, y, respecto de la motivación de la calificación, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo y 4 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero y 4 de noviembre de 2021, entre otras muchas.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el día 17 de mayo de 2022 por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se modifican los estatutos de esta. Concretamente se aprobó la siguiente cláusula estatutaria: «Cláusula Adicional: Se prohíbe el destino de los locales y pisos a hospederías, residencias de estudiantes, así como la explotación como viviendas turísticas, apartamentos turísticos u otro régimen, cualesquiera que fuese su denominación, contemplado o no por la normativa sectorial turística, que implique o suponga genéricamente prestación de alojamiento turístico».

Según consta en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado con el voto favorable de quienes representan el 69,90% del total de las cuotas de participación, habiendo votado en contra quienes representan el restante 30,0%.

El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que se requiere la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, toda vez que la excepción prevista en el apartado 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal permite limitar o condicionar el ejercicio del arrendamiento al que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, en canales de oferta turística), pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda como son los de «hospederías» y «residencias de estudiantes».

2. Como cuestión procedimental previa, no pueden ser estimadas las alegaciones de la recurrente sobre la falta de motivación suficiente de la calificación.

Ciertamente, según la doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero y 4 de noviembre de 2021, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las de 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, en el presente caso, la argumentación en que se fundamenta la calificación expresa suficientemente la razón que justifica la negativa del registrador a la práctica de la inscripción, de modo que la interesada ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como resulta en este caso del contenido mismo del escrito de interposición, sin que tal conclusión quede empañada por el hecho de que se citen tanto una calificación anterior que fue objeto de impugnación resuelta por este Centro Directivo como otras resoluciones sobre dicha cuestión que no hacen sino confirmar aquella razón suficientemente expresada.

3. Respecto de la cuestión planteada en la calificación, cabe recordar que la Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominan sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. Resolución de 15 de junio de 1973).

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

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

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

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

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 7 de noviembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.