

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21122** *Resolución de 28 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de estatutos.*

En el recurso interpuesto por don A. R. F. C., en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios (...) de Madrid, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de estatutos.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 28 de marzo de 2023 ante la notaria de Madrid, doña Eva María Sanz del Real, con el número 821 de protocolo, se procedió a la elevación a público de unos acuerdos adoptados por una comunidad de propietarios.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura autorizada el 28/03/2023 por el Notario de Madrid don/ña Eva María Sanz del Real, número de protocolo 821/2023.

Dicho documento causó el día 31/03/2023 el asiento de presentación número 560 del diario 128.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: 1. No consta firmada la copia de la escritura presentada. 2. No consta la unanimidad de todos los copropietarios respecto del acuerdo tomado por mayoría.

Fundamentos de Derecho: 1. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria. 2. Conforme a la interpretación de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 7 de noviembre de 2022 del apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal esta norma “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”, no resultando que el acuerdo objeto de esta calificación se refiera al hospedaje o alquiler de ese sector regulado. La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 3 de octubre de 2022 señala: “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 la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística.”

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, veinticinco de abril del año dos mil veintitrés. El Registrador (firma ilegible)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. F. C., en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Madrid, interpuso recurso el día 19 de mayo de 2023 en base a los siguientes argumentos:

«Primero. a) Documento calificado. Es la referida escritura autorizada por la Notario de Madrid Doña Eva María Sanz del Real de fecha 28 de marzo de 2.023, Protocolo número 821, sobre elevación a público de los acuerdos de la Junta adoptados en reunión del 11 de noviembre de 2.022, que modifican los artículos 79 (Aunque, por error, se consignó 42 en el encabezamiento, no en el cuerpo del acuerdo) y 69 de los Estatutos, y que fue presentada por mí con fecha 30 de marzo de 2.023 (...)

Destacando en síntesis que los acuerdos de la Junta de Propietarios que dicha escritura eleva a públicos se contienen en la certificación emitida por mí, en mi condición de secretario-administrador de la Comunidad de Propietarios que represento, son los siguientes:

1.º El Acuerdo adoptado por unanimidad de los presentes y representados, notificado a los dos únicos ausentes y que han dejado pasar el plazo legal sin que hayan manifestado ninguna divergencia, de modificar la redacción del artículo 79 de los Estatutos de la Comunidad, que establece las condiciones para que todos los propietarios puedan dividir su piso en dos más pequeños, sin necesidad de nuevo acuerdo de la Junta de Propietarios. Es de ver que lo que realmente se aprueba se refiere al artículo 7 de los Estatutos, como se dice dentro de la redacción entrecomillada, no al 4, como erróneamente se dice en el título del epígrafe. (Error puramente material que puede ser subsanado a partir de lo que consta el propio Registro y de la propia contradicción que contiene la redacción del acta certificada).

2.º El acuerdo de añadir al artículo 69 de los Estatutos reglas especiales prohibitivas de un conjunto de actividades, que fue adoptado por unanimidad de los presentes y representados, y que fue notificado a los dos únicos ausentes quienes han dejado pasar el plazo legal sin manifestar ninguna divergencia.

En el bien entendido, lo que manifestamos a efectos puramente aclaratorios e informativos, para colaborar en lo posible a una más fácil y rápida inscripción, que al haber sido modificado este artículo o regla 62 de los estatutos según la inscripción de 24 de diciembre de 2.003, añadiendo al mismo una serie de reglas relativas al piso (...), por las que se le permite la apertura de una puerta a la calle y su dedicación a vivienda, autoescuela, oficina, o cualquier otro tipo de actividad inocua, siempre que la entrada y salida del personal y público se efectúe única y exclusivamente por la puerta del mismo que da a la calle, quedando excluidas una serie de actividades incómodas, insalubres, nocivas y peligrosas, y, en todo caso, están prohibidas las actividades de bar, -cafetería; restauración, juegos recreativos, bingo, discoteca, sala de baile, danza o música o similares, dado que el acuerdo actual se añade a la redacción anterior, expresándose: "respetando el párrafo primero", hemos querido significar al respecto:

a) Que esta nueva redacción, que se pretende como "segundo párrafo", se superpone a la anterior redacción, que respeta, salvo en lo que se refiere a las nuevas permisiones de actividades que el acuerdo excepciona para las dos viviendas de la planta baja, que, si bien antes estaban prohibidas, ahora se permiten.

b) Estas actividades ahora permitidas al piso (...), (e, igualmente al [...]), solo en el caso de que la Comunidad le autorice la apertura de una puerta para tener salida directa a la calle) son las de academias y escuelas, institutos de belleza, hospederías, imprentas

bares, cafeterías, imprentas o comercios, sin utilizar la entrada por el portal para el acceso o entrada de clientes, público y personal, cuya entrada-y -salida se efectuará única y exclusivamente por la puerta que da a la calle. Subsistiendo la prohibición de quedar excluida cualquier actividad incómoda e insalubre, nociva o peligrosa, así como las de juegos recreativos, bingo, discoteca, sala de baile, danza o música y similares.

3.º Y el acuerdo de añadir al artículo 6 de los Estatutos otras reglas especiales para regular la actividad habitual que tiene por objeto los arrendamientos de vivienda de corta duración, introduciendo doce condiciones o limitaciones, que fue adoptado:

a) Por unanimidad de todos los presentes y representados, con la aprobación tácita de los dos únicos ausentes, que les fue notificado y quienes han dejado pasar el plazo legal sin manifestar ninguna divergencia, o discrepancia, solo por lo que se refiere a la aprobación de los acuerdos contenidos en los dos párrafos introductorios y a las condiciones contenidas en los epígrafes 1 y 2 y del 4 al 12, ambos inclusive, del decálogo de requisitos contenidos en el texto regulatorio entrecomillado que contiene el acuerdo.

b) Por mayoría de los presentes y representados, superior a los 3/5 del total de cabezas y cuotas de los copropietarios de la casa, también consentida tácitamente por los dos copropietarios ausentes, por lo que se refiere a la limitación número 3, relativa a la duración mínima de los contratos, que se estableció en dos meses, pero que los copropietarios de los pisos 29, 3.º y 49 votaron en contra del acuerdo.

B) Calificación. Suspensión de la inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1. No consta firmada la copia de la escritura presentada, según lo previsto en el art. 3 de la LH., circunstancia ésta que ya ha sido subsanada, como acredita la propia copia fehaciente que aportamos, por lo que queda ya fuera del contenido impugnativo del presente recurso,

2. No consta unanimidad de todos los copropietarios respecto del acuerdo tomado por mayoría, conforme a la interpretación del apartado 12 de Artículo 17 de la LPH que contiene la Resolución de la DGRN de 7 de noviembre de 2022, cuando afirma que esta norma “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 de régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística”, no resultando que el acuerdo Objeto de esta calificación se refiera a hospedaje o alquiler de ese sector regulado.

Añadiendo que dicha resolución señala que “es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condiciones 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 territorial; pero no permite que esa excepción de la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional distinto al específico derivado de la normativa sectorial turístico.”

Y, dada la ambigüedad que apreciamos en la concreción del alcance de los efectos de esta calificación suspensiva, es contra este alcance excesivo que el Sr. Registrador puede pretender dar a los acuerdos adoptados con la falta de unanimidad que denuncia, contra el aspecto de la calificación respecto del que interponemos el presente recurso, según argumentamos en los siguientes:

Segundo. Fundamentos de Derecho de este recurso.

Ciertamente, según razona, acertadamente a nuestro juicio, la resolución de la DGRN que cita, la excepción a la norma general de la unanimidad, adoptando la de

los 3/5 de cabezas y cuotas, tan solo se aplica a los acuerdos relativos al régimen específico de arrendamientos derivados de la normativa sectorial turística, no a otros usos de la vivienda, como es el vacacional de régimen distinto al sectorial turístico, o cualquier otro de corta duración no incluido en dicha normativa sectorial.

Pero es de ver, como resulta inequívocamente del contenido certificado de los acuerdos adoptados en la Junta del día 11 de noviembre de 2.022, en lo que se refiere al acuerdo 3.º), relativo a la aprobación de un preámbulo introductorio más doce acuerdos articulados en otros tantos epígrafes que estructuran la regulación limitativa de “Los contratos de arrendamiento de esta naturaleza (De vivienda de corta duración, y cuyo destino principal no sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, sino circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo, vacaciones u otras de tipo laboral, lectivo o similares... estén o no incluidas en la legislación sectorial de comunidades autónomas... que no sean meramente ocasionales o puntuales, fuera de toda actividad habitual...), que las 11 acuerdos contenidos en los epígrafes 1 y 2 y de 4 a 12, ambos inclusive, han sido aprobados por unanimidad de los presentes y representados en la junta, con la aquiescencia tácita de los dos ausentes, que fueron notificados legalmente del acuerdo y no manifestaron su oposición en el plazo legal. Y tres de los copropietarios, los dueños de los pisos 22, 32 y 49, derecha, que habían prestado también su conformidad al acuerdo unánime anterior, se opusieron al acuerdo contenido en el epígrafe 3.º, que reza que “Los contratos de arrendamiento de esta naturaleza que se concierten no se podrán contratar para una duración superior a dos meses”.

Por lo que tan solo este acuerdo limitativo de la duración temporal de los contratos arrendaticios no fue aprobado por unanimidad, sino por mayoría cualificada, aunque insuficiente para su inscripción, como queda explicado.

Esta interpretación emana de un sentido literal de las palabras del texto de la certificación del acta, que, a nuestro modo de ver, tiene indiscutible preferencia porque sus términos son claros. Ya que, *in claris non fit interpretatio*, como dice el adagio latino que la Jurisprudencia utiliza siempre que la claridad de los términos sea suficiente para comprender el verdadero sentido de una frase o manifestación, sin que nada aconseje indagar y extraer una lectura e interpretación distinta de la literal.

Sin embargo, a juzgar por las anotaciones a lapicero que el calificador ha efectuado sobre el folio (...) del título, en donde también a mano y con lapicero anota “acuerdo por mayoría” y “voto en contra de 3 pisos”, acotando la parte introductorio de los 12 acuerdos, la calificación de “No consta la unanimidad de todos los copropietarios respecto del acuerdo tomado por mayoría”, puede ser interpretada como si, con esta expresión alcanza la suspensión tan solo al acuerdo incluido en el epígrafe 3, sino que se extienda a la inscripción del preámbulo y de los otros 11 acuerdos. Con esta interpretación estaríamos completamente de acuerdo y no la impugnáramos de manera alguna.

Pero también cabe interpretar que dicha calificación suspensiva basada en la falta de unanimidad de todos los copropietarios de la finca pretende alcanzar tanto al preámbulo como a los acuerdos contenidos en los doce epígrafes del conjunto regulativo de la actividad arrendaticia de corta duración a que se refiere, y, solo en este caso, impugnamos esta calificación suspensiva, como es obvio.

Porque este criterio, como decimos, este criterio o motivo de suspensión tan solo puede afectar legalmente, según una interpretación literal del texto de los acuerdos adoptados al respecto, al apartado o epígrafe 3 del conjunto de medidas limitativas aprobadas en la junta de Propietarios del día 11 de noviembre de 2.022, que se refiere a que los contratos de arrendamiento de esta naturaleza que se concierten no se podrán contratar para una duración inferior a dos meses, y, pretender un mayor alcance incurre en un error de interpretación de un texto claro y claramente perjudica los intereses de mi representada, pues suspende la inscripción de más acuerdos de los que puede, legalmente, suspender.

Y ello por la razón evidente de que afrontamos un conjunto de acuerdos independientes y autónomos, unificados tan solo por la pretensión legítima de conciliar el

interés comunitario de evitar las molestias e inconvenientes de la frecuente entrada y salida de personas ajenas en la casa, con las facultades inherentes al derecho de propiedad, lo que si bien le da una apariencia solo formal de macro acuerdo, (o acuerdo único complejo, o de estructura y contenido complejos, puesto que articula una regulación integrada por un preámbulo más doce limitaciones o condicionamientos concretos), lo cierto es que todos y cada uno de ellos están dotados de la entidad, significado y la autonomía regulativa suficientes para que tanto el preámbulo como cada uno de ellos tengan que ser considerados como acuerdos independientes los unos de los otros, y como tal deben ser calificados desde el punto de vista registral, proyectando solo sobre cada uno de ellos por separado la decisión de inscribir, suspender o denegar la inscripción, sin que en cada una de dichas calificaciones sea necesario contar con el contenido regulativo o *quorum* decisorio de ninguno de los otros.

En el bien entendido de que, subsanado el defecto formal de la falta de firma de la copia de la escritura, la suspensión afecta tan solo al acuerdo contenido en el epígrafe 3 referido a que no se podrán concertar contratos de arrendamiento de esta naturaleza para una duración superior a tres meses, salvo que durante la vigencia del asiento de presentación se sane o subsane la insuficiencia de *quorum* de que el mismo adolece y se alcance y presente otro limitativo de la duración máxima de dichos contratos aprobado con el voto unánime necesario de los todos los copropietarios del edificio, cuyo caso, también este extremo debe ser objeto de inscripción.»

#### IV

El registrador emitió informe el día 22 de junio de 2023, manifestando que, en cuanto al primer defecto, la subsanación no se tuvo a la vista en el momento de la calificación del documento, «por lo que no puede considerarse en este recurso según reiterada doctrina y jurisprudencia», y, en cuanto al segundo de los defectos señalados, que «la redacción de la certificación del Administrador ofrece dudas sobre la aprobación de los acuerdos por todos los copropietarios, dudas aclaradas en el recurso por lo que debe concluirse conforme a lo expresado en el defecto primero, ya que la aclaración no ha podido ser tenida en cuenta en el momento de calificación. En todo caso la prohibición y limitaciones sobre arrendamientos pueden comprenderse dentro de la prohibición de los arrendamientos a que se refiere la calificación», y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### 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 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero y 4 de noviembre de 2021 y 7 de noviembre de 2022, entre otras muchas.

1. Habiendo sido rectificado el primero de los defectos planteados en la nota de calificación, relativo a la falta de firma de la escritura, tal como reconoce el recurrente y el registrador, el recurso queda sin objeto respecto de tal extremo.

2. En cuanto al segundo de los defectos, debe confirmarse la nota de calificación. Como acertadamente afirma el registrador en su nota, este Centro Directivo ya aclaró en la Resolución de 7 de noviembre de 2022 que el apartado 12 del 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) 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.

Por tanto, la prohibición y limitación de los arrendamientos a que se refiere la nota de calificación, incluida la limitación de plazo, exige adopción del acuerdo por unanimidad conforme a las normas generales, sin que en el recurso puedan tomarse en consideración documentos aportados durante la tramitación del recurso que no pudieron tenerse en cuenta en la nota de calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Por supuesto, sin perjuicio de poder subsanar el defecto durante la vigencia del asiento de presentación que ha quedado prorrogado por la interposición del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 28 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.