

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21765 *Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don L. O. R. C., en nombre y representación de la entidad mercantil «Inmobiliaria Crenuvi, SA», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Bilbao número 1, doña María Eugenia García Marcos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de marzo de 2024 por el notario de Bilbao, don Enrique Arana Ruiz-Cámara, de la finca descrita como «participación indivisa de un entero y quince centésimas de otro entero por ciento, con el uso referido a la plaza de garaje número (...), de la planta primera del elemento número (...) o conjunto formado por los sótanos primero, segundo, tercero y cuarto, que forma parte del edificio (...), señalado con el número (...)», se procedió a segregar una parte de la misma, describiéndose la finca segregada y el resto.

Interesa a los efectos de este expediente que, en la norma primera de los estatutos de la comunidad, se autorizaba expresamente a «(...) modificar los existentes, dividir los departamentos y reducirlos o ampliarlos mediante comunicaciones los inmediatamente contiguos de la misma planta o de la superior o inferior (...)». Por otra parte, la norma cuarta de los estatutos, que regulaba la configuración de los aparcamientos, decía que el «departamento número (...)» (que es el que abarca las cuatro plantas destinadas a los aparcamientos) estaba dividido en cuatro plantas, las tres primeras divididas en 31 parcelas de aparcamiento cada una, y la cuarta dividida en 32, y que «(...) De conformidad con lo dispuesto en el artículo cuarto de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, en la proindivisión del departamento número uno del edificio, conjunto de las cuatro plantas de sótano, establecida intencionadamente para servicio y utilidad de los copropietarios titulares de cada uno de los espacios, no procederá la acción de división y los titulares de participaciones podrán disponer de las mismas libremente, sin que asista derecho alguno de preferente adquisición a los demás copropietarios (...)».

II

Presentada el día 1 de marzo de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.

María-Eugenia García Marcos, Registradora de la Propiedad de Bilbao n.º 1, previo examen y calificación, de conformidad con los artículos, 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y artículos 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, he resuelto suspender la

inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1.º Se presenta en este Registro, con fecha 1/03/2024, causando el asiento n.º 876 del Diario 37 de esta oficina, copia electrónica de una escritura autorizada el día 1/03/2024, por el Notario de Bilbao, Enrique Arana Ruiz-Cámara, protocolo n.º 318/2024, habiéndose remitido también de forma telemática copia electrónica de la correspondiente autoliquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el día 26 de marzo de 2.024, causando el número de entrada 669/2024.

2.º En la relacionada escritura autorizada por el nombrado Notario de esta Villa Sr Arana Ruiz-Cámara se solicita que de la siguiente finca 15.608/69 de (...):

Urbana: Participación indivisa de un entero y quince centésimas de otro entero por ciento, con el uso referido a la plaza de garaje número (...), de la planta primera del elemento número (...) o conjunto formado por los sótanos primero, segundo, tercero y cuarto, que forma parte del edificio (...), señalado con el número (...), en la villa de Bilbao, número fijo catastral N9854631B.

La inscripción registral de la participación indivisa que integra esta finca no ha sido coordinada con el Catastro de Bizkaia, a la fecha de expedición de esta nota.

Se segregue de la misma el elemento o parcela 11A: Participación indivisa de cero con cincuenta y nueve por ciento con el uso referido a la plaza número (...) de la planta primera del elemento número uno o conjunto formado por los sótanos primero, segundo, tercero y cuarto, que forma parte del edificio (...), en la villa de Bilbao. Mide trece metros y cuarenta centímetros aproximadamente. Linda: norte, muro de contención, sur acceso a la parcela, este parcela 11B, y oeste parcela 10.

Y como consecuencia de la segregación el resto de la finca quedaría con la siguiente descripción:

Participación indivisa de cero con cincuenta y seis por ciento, con el uso referido a la plaza número (...) de la planta primera del elemento número uno o conjunto formado por los sótanos primero, segundo, tercero y cuarto, que forma parte del edificio (...), en la villa de Bilbao. Mide doce metros y setenta y centímetros aproximadamente. Linda: norte, muro de contención, sur acceso a la parcela, este parcela 12 y oeste parcela 11A.

3.º En la actualidad, la referida finca número 15.608/69 de (...) se encuentra inscrita a favor de la "Inmobiliaria Crenuvi, S.A.", con C.I.F. (...), por el título de compraventa, tal y como resulta de su inscripción 9.ª practicada el día veinticinco de junio de dos mil quince, folio 198 del libro 686 de (...), en virtud de escritura autorizada el día uno de junio de dos mil quince, por el Notario de Bilbao, Don Javier Vinader Carracedo, número de protocolo 433.

Defecto.

La segregación pretendida es contraria a la norma de los estatutos del régimen de propiedad horizontal del edificio donde radica la finca:

Cuarta: aparcamiento: "El departamento número (...), conjunto formado por los cuatro sótanos del edificio, se destina a aparcamiento en ciento veinticinco espacios; treinta y uno, numerados del uno al treinta y uno, en cada una de las plantas, primera, segunda, tercera a partir de la rampa de acceso a (...), y treinta y dos, numeradas del uno al treinta y dos en la cuarta planta, última y más inferior, según se demarca con las correspondientes zonas de circulación y servicios en cuatro planos que suscritos por el otorgante quedan unidos a la escritura que se inscribe parte de las presentes normas. La adquisición de las participaciones indivisas que se indican a continuación, dará derecho exclusivo a su titular para utilizar los espacios señalados en los planos incorporados que se determinen en el respectivo título de adquisición...".

“...Espacios, nueve, diez, once de cada una de las cuatro plantas, un entero quince centésimas de entero por ciento y los doce, trece enteros ochenta centésimas de entero por ciento...”

“...La titularidad de uno de los espacios dará derecho a aparcar en el mismo uno o varios automóviles según permita su capacidad, sin que, en ningún caso puedan invadir los límites de las zonas o espacios contiguos, ni, por ningún concepto, obstaculizar el normal aprovechamiento del conjunto del departamento con arreglo a su destino, pudiendo los titulares aislar los espacios en todo su conjunto con cierres metálicos y análogos a los ya instalados en el segundo sótano, con excepción de los espacios números veintiséis al treinta y uno inclusive, de cada una de las cuatro plantas, que deberán permanecer sin cierre alguno...”

“...De conformidad con lo dispuesto en el artículo cuarto de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, en la proindivisión del departamento número (...) del edificio, conjunto de las cuatro plantas de sótano, establecida intencionadamente para servicio y utilidad de los copropietarios titulares de cada uno de los espacios, no procederá la acción de división y los titulares de participaciones podrán disponer de las mismas libremente, sin que asista derecho alguno de preferente adquisición a los demás copropietarios...”

Fundamentos de Derecho.

De acuerdo con el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 en su apartado 4 2 establece: “Esta forma de Propiedad se rige por las disposiciones Legales Especiales y, en lo que las mismas permitan por la voluntad de los interesados”, siendo, por tanto, fuente reguladora de este Régimen de Propiedad Horizontal la voluntad de los interesados plasmada en los Estatutos de la Comunidad.

Los términos de estos Estatutos son inequívocos en cuanto a la prohibición de esta segregación, por lo que no cabe practicar la pretendida inscripción.

Forma de subsanación. El defecto expresado podrá subsanarse mediante la oportuna modificación de los Estatutos Sociales

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Bilbao, a 3/05/2024.–La Registradora, Fdo: María Eugenia García Marcos.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. O. R. C., en nombre y representación de la entidad mercantil «Inmobiliaria Crenuvi, SA», interpuso recurso el día 27 de mayo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. Efectivamente, las fincas (...), n.º 15608/75A y 15608/75, referidas a las plazas de garaje (...) y (...), inscritas al tomo 1911, libro 847 y folios 67 y 100, respectivamente; resultaron segregadas con motivo de otra solicitud idéntica a la del ahora recurrente, en el mismo edificio (...)

Así las cosas, de la plaza de garaje n.º (...), resultaron las dos segregadas denominadas ahora (...) y (...), como en otras muchas que también lo solicitaron (...)

Segunda. Ahora la mercantil recurrente presenta nueva solicitud, sobre la plaza de garaje n.º (...), ubicada en la misma planta del mismo edificio que la descrita en la alegación primera precedente; y, sin embargo, en este caso, el mismo Registro considera que la segregación pretendida es contraria a las normas estatutarias de la Comunidad de Propietarios (...)

Tercera. Por tanto, carece de todo fundamento la pretensión de que la nueva presentación del mismo -e inalterado- título, reabra nuevo procedimiento registral del que ahora resulta una calificación negativa, contrariando de plano las anteriores calificaciones habidas en el mismo edificio sobre segregaciones de similares elementos. Y es que 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, debería calificarse en todo caso de la misma forma.

Pero es que, además, la llamada Doctrina de los Actos Propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contrafactum proprium surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad de carácter expresa y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos.

Y porque es reiterada doctrina jurisprudencial la de que el principio general de derecho que afirma la inadmisibilidad de venir contra los actos propios, constituye un límite del ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, como consecuencia del principio de buena fe y, particularmente, de la exigencia de observar, dentro del tráfico jurídico, un comportamiento coherente, siempre que concurren los requisitos o presupuestos que tal doctrina exige para su aplicación, cuales son que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin ninguna duda una determinada situación jurídica afectante a su autor, y que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o una contradicción según el sentido que de buena fe hubiera de atribuirse a la conducta anterior».

IV

Notificada la interposición del recurso el recurso al notario de Bilbao, don Enrique Arana Ruiz-Cámara, como autorizante del título calificado, el 3 de junio de 2024 emitió el siguiente escrito de alegaciones:

«Primera. El fondo del asunto, en opinión de quien suscribe y a diferencia de lo que pudiera parecer al leer el recurso interpuesto, radica en la interpretación que se dé a los estatutos de la comunidad en la que se encuentra la finca sobre la que ha realizado la escritura de segregación. La norma primera de dichos estatutos autoriza expresamente a "(...) modificar los existentes, dividir los departamentos y reducirlos o ampliarlos mediante comunicaciones los inmediatamente contiguos de la misma planta o de la superior o inferior (...)". Por otra parte, la norma cuarta de los estatutos, que regula la configuración de los aparcamientos, dice que el departamento número (...) (que es el que abarca las cuatro plantas destinadas a los aparcamientos) está dividido en cuatro plantas, las tres primeras divididas en 31 parcelas de aparcamiento cada una, y la cuarta dividida en 32. En el caso de considerarse que dicha norma cuarta es una regulación particular de los garajes frente a la norma general de número primero, no podría inscribirse la segregación sino mediante previa modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios. Máxime teniendo en cuenta que los garajes de la comunidad en cuestión no se configuran como elementos independientes, sino que el garaje se configura como un elemento privativo comunitario con copropiedad indivisa de la totalidad del mismo, en la que mediante pacto se atribuye a cada uno de los copropietarios el derecho exclusivo y excluyente a las plazas identificadas, en función de su cuota. Si aceptamos esta interpretación, para la segregación pretendida será necesario un nuevo acuerdo en el que se reconfigure el uso de esas parcelas. No obstante, si atendemos a la autorización general que se contiene en el artículo primero de los estatutos, y si entendemos que esa autorización también para los garajes, pese a su configuración como elemento privativo comunitario, no parece necesario acuerdo de la comunidad de propietarios, dado que ya se autoriza, de una manera general, la posibilidad de dividir esa plazas de aparcamiento configuradas en los estatutos; siendo similar a los casos en los que en un bloque de viviendas se autoriza a la división de las viviendas en otras más pequeñas, no siendo necesaria un acuerdo específico por parte de la comunidad de propietarios en el que se modifique los estatutos para cambiar en éstos el número inicial de viviendas. Según esta segunda interpretación, la enumeración de las parcelas que se

realiza en la norma cuarta de la comunidad no será obstáculo para hacer valer la autorización para dividir de la norma primera.

Segunda. En lo que no puede estar de acuerdo el notario que suscribe es en la aplicación de la doctrina de los actos propios que el recurrente pretende como único fundamento de su recurso. Es doctrina reiterada de la DGRN que una nueva presentación significa el inicio –“ex novo”– de todo el procedimiento registral. Así pues, el registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni siquiera por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares, ni tampoco está vinculado por sus propias calificaciones en las sucesivas presentaciones de un mismo documento. Así resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.»

V

Mediante escrito, de fecha 10 de junio de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe 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; 1, 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, 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; 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 y 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, entre otras muchas, y respecto de la independencia en la calificación, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo y 8 de mayo de 2012, 5 y 11 de marzo y 10 de julio de 2014, 25 de marzo, 1 de abril, 5 y 16 de junio y 7 y 17 de septiembre de 2015, 2 de noviembre de 2016, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio de 2020, 25 de mayo, 26 de octubre y 16 de diciembre de 2021, 26 de enero, 14 y 23 de marzo, 11 de abril y 13 de mayo de 2022, 25 de julio y 13 de octubre de 2023 y 19 de enero de 2024

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de segregación en la que concurren las circunstancias siguientes:

– La escritura es de fecha 1 de marzo de 2024; de la finca descrita como «participación indivisa de un entero y quince centésimas de otro entero por ciento, con el uso referido a la plaza de garaje número (...), de la planta primera del elemento número (...) o conjunto formado por los sótanos primero, segundo, tercero y cuarto, que forma parte del edificio (...), señalado con el número (...)», se procede a segregar una parte de la misma, describiéndose la finca segregada y el resto.

– En la norma primera de los estatutos de la comunidad, se autoriza expresamente a «(...) modificar los existentes, dividir los departamentos y reducirlos o ampliarlos mediante comunicaciones los inmediatamente contiguos de la misma planta o de la superior o inferior (...)». Por otra parte, la norma cuarta de los estatutos, que regula la configuración de los aparcamientos, dice que el «departamento número (...)» (que es el

que abarca las cuatro plantas destinadas a los aparcamientos) está dividido en cuatro plantas, las tres primeras divididas en 31 parcelas de aparcamiento cada una, y la cuarta dividida en 32, y que «(...) De conformidad con lo dispuesto en el artículo cuarto de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, en la proindivisión del departamento número uno del edificio, conjunto de las cuatro plantas de sótano, establecida intencionadamente para servicio y utilidad de los copropietarios titulares de cada uno de los espacios, no procederá la acción de división y los titulares de participaciones podrán disponer de las mismas libremente, sin que asista derecho alguno de preferente adquisición a los demás copropietarios (...)».

La registradora señala como defecto que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo cuarto de la Ley sobre propiedad horizontal de 21 de julio de 1960, en la proindivisión del departamento del edificio, conjunto de las cuatro plantas de sótano, establecida intencionadamente para servicio y utilidad de los copropietarios titulares de cada uno de los espacios, no procederá la acción de división; que por tanto, los términos de estos estatutos son inequívocos en cuanto a la prohibición de esta segregación, por lo que no cabe practicar la pretendida inscripción.

El recurrente alega lo siguiente: que carece de todo fundamento la pretensión de que la nueva presentación del mismo título, reabra nuevo procedimiento registral del que ahora resulta una calificación negativa, contrariando de plano las anteriores calificaciones habidas en el mismo edificio sobre segregaciones de similares elementos; que la doctrina de los actos propios significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad de carácter expresa y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio.

El notario autorizante en su informe alega lo siguiente: que frente a la interpretación de dos normas –general y especial para los garajes– hay otra que entiende que la autorización general que se contiene en el artículo primero de los estatutos lo es también para los garajes, pese a su configuración como elemento privativo comunitario, y no es necesario acuerdo de la comunidad de propietarios, dado que ya se autoriza, de una manera general, la posibilidad de dividir esa plazas de aparcamiento configuradas en los estatutos; que así, según esta segunda interpretación, la enumeración de las parcelas que se realiza en la norma cuarta de la comunidad no será obstáculo para hacer valer la autorización para dividir de la norma primera.

2. Previamente, respecto a la alegación relativa a que carece de todo fundamento la pretensión de que la nueva presentación del mismo título, reabra nuevo procedimiento registral del que ahora resulta una calificación negativa, y la doctrina de los actos propios, hay que recordar que, debe recordarse que, como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica (vid., entre otras, las Resoluciones de 13 de marzo y 8 de mayo de 2012, 5 y 11 de marzo y 10 de julio de 2014, 25 de marzo, 1 de abril, 5 y 16 de junio y 7 y 17 de septiembre de 2015, 2 de noviembre de 2016, 4 de junio de 2020, 25 de mayo, 26 de octubre y 16 de diciembre de 2021, 26 de enero, 14 y 23 de marzo, 11 de abril y 13 de mayo de 2022, 25 de julio y 13 de octubre de 2023 y 19 de enero de 2024).

En consecuencia, debe desestimarse esta alegación del recurso.

3. Centrados en 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. la 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 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 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 7 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).

4. Respecto al defecto señalado, es cierto que, como informa el notario autorizante, existen dos interpretaciones en cuanto a la limitación de los estatutos:

Según la primera, que sostiene la registradora, la norma primera de dichos estatutos autoriza expresamente a «modificar los existentes, dividir los departamentos y reducirlos o ampliarlos mediante comunicaciones los inmediatamente contiguos de la misma planta o de la superior o inferior»; por otra parte, la norma cuarta de los estatutos, que regula la configuración de los aparcamientos, dispone que el departamento que abarca las cuatro plantas destinadas a los aparcamientos tiene una regulación particular de los garajes frente a la norma general de número primero, y no podría inscribirse la segregación sino mediante previa modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios, «máxime teniendo en cuenta que los garajes de la comunidad en cuestión no se configuran como elementos independientes, sino que el garaje se configura como un elemento privativo comunitario con copropiedad indivisa de la totalidad del mismo, en la que mediante pacto se atribuye a cada uno de los copropietarios el derecho exclusivo y excluyente a las plazas identificadas, en función de su cuota».

La segunda interpretación –que admite el notario autorizante– entiende que la autorización general que se contiene en el artículo primero de los estatutos lo es también para los garajes, pese a su configuración como elemento privativo comunitario, y no parece necesario acuerdo de la comunidad de propietarios, dado que ya se autoriza, de una manera general, la posibilidad de dividir esa plazas de aparcamiento configuradas en los estatutos; así, según esta segunda interpretación, la enumeración de las parcelas que se realiza en la norma cuarta de la comunidad no será obstáculo para hacer valer la autorización para dividir de la norma primera.

Teniendo ambas interpretaciones su fundamento, se debe concluir que la primera tiene más lógica dado que, en otro caso, la norma cuarta carecería de aplicación y estaría vacía de contenido. Por tanto, se hace necesaria la modificación de los estatutos por unanimidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 30 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.