

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8792** *Resolución de 5 de abril de 2020, 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 determinada cláusula de los estatutos de dicha comunidad.*

En el recurso interpuesto por don D.H., como presidente de la comunidad de propietarios del edificio situado en calle (...) de Madrid, contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, por la que se suspende la inscripción determinada cláusula de los estatutos de dicha comunidad.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid don Francisco Javier Monedero San Martín el 23 de diciembre de 2019, con número 3.824 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos adoptados el 29 de octubre de 2019 por la junta general ordinaria de la comunidad de propietarios del edificio situado en calle (...) de Madrid por los que se aprobó una nueva norma estatutaria, según la cual «Las viviendas o pisos del edificio no podrán destinarse a alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero». Según se acredita en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado por mayoría de diez votos a favor que representan el 79,472 % de coeficientes sobre el total del 100 %, frente a tres votos en contra que representan el 11,328 %.

##### II

Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25 el 21 de enero de 2020, bajo el asiento 1209 del diario 130; y fue objeto de calificación negativa el 5 de febrero de 2020 por el registrador, don Juan Carlos Rubiales Moreno, en los siguientes términos:

«(...) Defectos y fundamentos de Derecho.

Del punto primero de los acuerdos de la Referida Junta, según consta del acta de la misma que se incorpora a la escritura objeto de calificación por la que se eleva a público, resulta "Aprobación, en su caso, de la prohibición de viviendas o pisos para uso turístico y su inclusión como cláusula estatutaria", mientras que lo que se aprueba es la inclusión como cláusula estatutaria el texto referido en el anterior apartado Hechos, aprobación por mayoría de diez votos a favor que representan el 79,472% de coeficientes frente a tres votos en contra que representan el 11,328%, siendo necesario para el acuerdo de prohibir, vedar o impedir el uso o ejecución de lo acordado, como parece ser el caso, la unanimidad del total de los propietarios que a su vez representen el total de las cuotas de participación, unanimidad que no está conseguida. Artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de su Reglamento y 17, puntos 6 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Se procede a la prórroga del asiento de presentación que ha motivado este documento, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá interponerse recurso (...).»

Esta calificación se notificó al interesado el 7 de febrero de 2020.

## III

El 7 de marzo de 2020, don D.H., como presidente de la comunidad de propietarios del edificio situado en calle (...) de Madrid, interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que entró en el referido Registro el 10 de marzo, con las siguientes alegaciones:

«Primera.—La cláusula estatutaria cuya inscripción se pretende dice:

"Las viviendas o pisos del edificio no podrán destinarse a alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero."

El acuerdo de Junta de la Comunidad fue adoptado, tal y como recoge la resolución del Registrador, por mayoría de 10 votos que representan el 79,472 % de coeficientes frente a tres votos que representan el 11,328%.

El registrador entiende que para que este acuerdo sea inscrito es preceptivo que para su adopción se cuente con la unanimidad del total de los propietarios que a su vez representen el total de las cuotas de participación y que por tanto la unanimidad no se ha conseguido. La razón esgrimida es que ese acuerdo pretende "...prohibir, vedar o impedir el uso o ejecución de lo acordado como parece el caso" siendo de aplicación por tanto, a criterio del registrador, el artículo 17 apartados 6 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

La comunidad de propietarios coincide con la apreciación normativa realizada y que es aplicable a este supuesto. Concretamente el artículo 17.6 dice:

"Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, 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, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación."

Y el apartado 12 del artículo 17 introducido por el RD Ley 7/2019 de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler dice:

"El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el 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. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá 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 20% Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos."

Por consiguiente, la LPH no exige unanimidad para la adopción del acuerdo referente regular el uso de las viviendas para que, si son arrendadas, no sean destinadas a uso hotelero bajo la cobertura de alquiler vacacional o turístico.»

## IV

El registrador de la propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 14 de abril de 2020.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 606 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995; y 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; y la Resolución de esta Dirección General de ... marzo y ... de mayo de 2020.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el 29 de octubre de 2019 por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se modifican los estatutos de la misma. Concretamente se acuerda que las «viviendas o pisos del edificio no podrán destinarse a alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero». Según se acredita en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado por mayoría de diez votos a favor que representan el 79,472 % de coeficientes sobre el total del 100 %, frente a tres votos en contra que representan el 11,328 %.

El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que no se ha acreditado que el acuerdo de la junta aprobando el establecimiento de la referida norma de comunidad haya sido adoptado por unanimidad de todos los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

2. 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 predominen 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).

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 20%, 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 la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística. Por ello, la calificación objeto de impugnación debe ser confirmada.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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, 5 de abril de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.