

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21178 *Resolución de 1 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de «ampliación de normas estatutarias» de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don L. M. G. C., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, por la que se suspende la inscripción de una escritura de «ampliación de normas estatutarias» de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 8 de julio de 2021 por el notario de Cádiz, don Carlos Agustín Cabrera Barbosa, con el número 1.830 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos adoptados el día 25 de noviembre de 2020 por la junta general ordinaria de una comunidad de propietarios de un edificio situado en Chiclana de la Frontera por los que se aprobó la modificación de los estatutos de dicha comunidad, de modo que se incluían los nuevos artículos 14 a 26 en los que se establecía, por una parte que «las viviendas que sean destinadas a alquiler turístico, actividad profesional o comercial serán gravados con un 20% adicional al importe de la cuota que le pertenezca ante el aumento del uso y el futuro mantenimiento de las zonas comunes por el uso no residencial de las mismas» (artículo 24) y, además, se disponían otras prohibiciones y obligaciones impuestas a los propietarios de todas las viviendas (entre otras, la obligación de contratar un seguro de cobertura de daños impuesta a todo propietario que deseara formalizar cualquier contrato de alquiler; prohibición de utilizar elementos comunes de la comunidad que se imponía a todo propietario que alquilase su inmueble mientras estuviese arrendado éste; etc.).

Se incorporaba a dicha escritura certificación expedida el 5 de julio de 2021 por el secretario administrador de la comunidad, don L. M. G. C., con el visto bueno del presidente, según la cual el acuerdo fue aprobado por todos los propietarios asistentes que suponen el 76,138% del total de las cuotas de participación. Y se añadía que tales acuerdos se adoptaron conforme al artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y de conformidad con el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la escritura otorgada en Cádiz, el día 8 de julio de 2021, ante el Notario don Carlos Agustín Cabrera Barbosa, número 1830/2021 de protocolo.

Hechos

Primero. Con fecha dieciséis de julio del año dos mil veintiuno, bajo el asiento 1401 del tomo 216 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad copia autorizada de la indicada escritura, en virtud de la cual la “Comunidad de Propietarios del edificio sito en Chiclana de la Frontera, en la calle (...)”, representada por su presidente, amplían las normas estatutarias de la finca registral número 4999, edificio en calle (...).

Segundo. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente defecto que impide su inscripción:

“No resulta de la escritura presentada ni de la certificación en la misma inserta la unanimidad que requiere la modificación estatutaria cuya inscripción se solicita.”

Fundamentos de Derecho

I. El fundamento jurídico del defecto observado se encuentra en el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, que dispone: “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”.

En el presente caso, solamente asistieron a la reunión de la Junta de Propietarios nueve de los doce propietarios, que, a su vez, representaban una cuota del 76,138% de las cuotas de participación, requiriendo la modificación pretendida la unanimidad de los propietarios de todos los departamentos.

Parte dispositiva

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su inscripción por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación negativa puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador/a de Registro Propiedad de Chiclana de la Frontera 2 a día cinco de agosto del dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. G. C., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios, interpuso recurso el día 21 de septiembre de 2021 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«(...) Entendemos de aplicación el art. 17.12 de la LPH y no el 17.6 de dicha Ley al ser todos los artículos aprobados referidos exclusivamente a los propietarios que alquilen sus viviendas como alquileres turísticos.

Tal como consta en el art. 17.12 de la LPH: 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.”

Los artículos aprobados que amplían los Estatutos de la Comunidad son únicamente de aplicación de las viviendas en régimen de alquileres turísticos y no a otras viviendas. Ello consta expresamente recogido en el punto 4.º del Acta de la Comunidad de la Junta de 25 de noviembre de 2020 que obra unida a la escritura notarial referenciada.

Dichos artículos, como expresamente recoge el art. 17.12 de la LPH lo que hacen es “limitar” o “condicionar” la forma de actuación de las viviendas que puedan existir en régimen de alquiler turístico, estableciéndose normas en los estatutos específicamente aplicables a dichas viviendas.

Por ello entendemos aplicable el contenido del artículo 17.12 de la LPH en cuanto al quorum de su aprobación que dicho artículo establece en 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 quorum que se alcanzó en la junta de su aprobación (9 propietarios del total de 12 de la comunidad que representan a su vez el 76,138% del total de coeficientes de la comunidad).

Se establece además la norma específica para viviendas en régimen de alquiler turístico de un aumento del 20% en la cuota que le corresponda pagar a la vivienda en la comunidad lo que igualmente viene recogido en el tan citado artículo 17.12 de la LPH.

Por todo ello solicitamos la estimación de este recurso y la procedencia de la inscripción en ese Registro».

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2021. Según consta en el expediente, dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante, quien lo recibió el día 23 de septiembre de 2021, sin que haya formulado alegaciones.

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 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, y 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 y 22 de enero, 27 y 29 de abril y 8 de junio de 2021.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el día 25 de noviembre de 2020 por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se modifican los estatutos de esta. Concretamente se incluyen los nuevos artículos 14 a 26 en los que se establece, por una parte que «las viviendas que sean destinadas a alquiler turístico, actividad profesional o comercial serán gravadas con un 20% adicional al importe de la cuota que le pertenezca ante el aumento del uso y el futuro mantenimiento de las zonas comunes por el uso no residencial de las mismas» (artículo 24) y, además, se disponen otras prohibiciones y obligaciones impuestas a los propietarios de todas las viviendas (entre otras, la obligación de contratar un seguro de cobertura de daños impuesta a todo propietario que desee formalizar cualquier contrato de alquiler; prohibición de utilizar

elementos comunes de la comunidad que se impone a todo propietario que alquile su inmueble mientras esté arrendado éste; etc.).

Según consta en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado por todos los propietarios asistentes que suponen el 76,138% del total de las cuotas de participación. Y se añade que tales acuerdos se adoptaron conforme al artículo 17, regla 12, de la Ley sobre propiedad horizontal y de conformidad con el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, según el artículo 17, regla 6, de la Ley sobre propiedad horizontal, es necesaria la unanimidad del total de 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 cualquier alquiler en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística.

En el presente caso, el recurrente alega que los nuevos artículos que se incluyen en los estatutos de la comunidad son únicamente de aplicación a las viviendas en régimen de alquileres turísticos y no a otras viviendas. Pero, a la vista del contenido de la escritura calificada, esta afirmación no puede compartirse, pues –como ha quedado expuesto– se imponen determinadas obligaciones y prohibiciones a los propietarios de todas las viviendas y no sólo a las destinadas a alquiler turístico.

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, 1 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.