

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

943 *Resolución de 12 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Medio Cudeyo-Solares, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de una comunidad en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. P., abogada, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios (...) de Entrambasaguas, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares, don Pablo Graíño García, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de dicha comunidad en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de junio de 2023 por la notaria de Solares, doña María Ángeles Mazorra Ruescas, con el número 771 de protocolo, se elevó a público el acuerdo adoptado el día 18 de abril de 2023 por la junta general ordinaria de una comunidad de propietarios de Entrambasaguas, por el cual «las viviendas de este bloque no pueden tener un uso de destino vacacional».

Según constaba en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado con voto favorable de quienes representaban las tres quintas partes de propietarios, que representaban las tres quintas partes de las cuotas de participación.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la escritura autorizada en Solares el 27/06/2023 por la Notario doña María Ángeles Mazorra Ruescas, número 771 de protocolo, que motivó el asiento 1684 del Diario 27, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender la inscripción solicitada por los defectos que constan en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

1. En la presente escritura se adopta un acuerdo por la Junta General de Propietarios del edificio 2 de un régimen de propiedad horizontal constituido en la finca 8.323 de Entrambasaguas, por el que se adiciona una norma de comunidad mediante la cual las viviendas de ese bloque no pueden tener uso de destino vacacional. Se adopta dicho acuerdo por mayoría de tres quintos. Sin embargo, el acuerdo adoptado requiere unanimidad, conforme al artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, no siendo encuadrable en el supuesto del 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 de índole 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). En este sentido se pronuncia la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (Resolución de 16 de octubre de 2020, entre otras), que 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.

2. El acuerdo indicado adiciona una norma de comunidad al edificio 2 de la propiedad horizontal. Sin embargo, las normas de comunidad que constan inscritas en la finca 8.323 son de los edificios 2 y 3, que fueron objeto de división horizontal conjuntamente en la inscripción 18.^a de la finca. Por tanto, no se podrá adicionar una norma de comunidad aisladamente para el edificio 2, sino que deberá hacerse para los edificios 2 y 3, lo que requerirá la unanimidad de propietarios de ambos bloques, salvo que se constituya una subcomunidad para cada edificio con sus propias normas de comunidad, lo que requerirá la misma unanimidad indicada (artículos 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal).

3. Para adoptar el acuerdo objeto de esta escritura será necesario que la unanimidad de propietarios lo sea de los titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo accede al Registro, por lo que se requiere que conste el nombre de los propietarios ausentes que fueron notificados para comprobar que coinciden con dichos titulares registrales (artículos 38 de la Ley Hipotecaria, 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de octubre de 2022).

La presente calificación podrá (...)

Solares, a 9 de agosto de 2023. Firmado: Pablo Graíño García».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. P., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Entrambasaguas, interpuso recurso el día 21 de septiembre de 2023 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Única. Que la Comunidad que represento presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 1 de Medio Cueyo-Solares escritura autorizada en Solares, Cantabria de fecha 27 de junio del 2023, protocolo 771 de la Notario D.^a M.^a Ángeles Mazorra Ruescas, que motivó el asiento 1684 del Diario 27, denegando la inscripción de la mismas al considerar precisa la unanimidad en lugar de 3/5 partes del total de los propietario que a su vez representen las 3/5 partes de su cuota de participación ante la norma comunitaria mediante la cual las viviendas de ese bloque no pueden tener uso de destino vacacional.

Pues bien, la Dirección General de Seguridad y Fe Pública de 29 de abril de 2021 que resuelve un recurso de una comunidad de vecinos, establece que los pisos turísticos y su desarrollo están en manos de las comunidades de propietarios. Así lo señala dicha resolución y establece que una mayoría de 3/5 ayudaría a frenar su comercialización.

La Comunidad que represento ha cumplido la normativa con la suscripción de la correspondiente escritura pública debidamente otorgada ante notario, elevando a publico los acuerdos de la junta general de propietarios de la comunidad, en la que se aprobó una nueva norma estatutaria, según la cual se prohibía expresamente, y a todos sus efectos, la comercialización de las viviendas del inmueble como viviendas vacacionales.

Siguiendo con los trámites legales exigidos se incorporó a la escritura pública la certificación oportuna expedida por el secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente, en la que se acreditaba haber realizado los trámites exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal, cuestión fundamental en estos supuestos, es decir la aprobación en junta de propietarios,

El criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública es el de interpretar la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, al introducir un nuevo apartado 12 en el artículo 17 de la ley, referido a los acuerdos para la limitación del uso como vivienda turística. Dicho artículo indica que esta limitación de dicha actividad “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, siempre como marca la norma sin efecto retroactivo”.

Se aparta de la interpretación que habían tenido determinadas resoluciones anteriores en cuanto a que fuera necesaria la unanimidad del artículo 5 de la LPH para la inscripción registral, sino únicamente y como indica el tenor literal de la ley solo el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios”.

Dicha resolución tiene una interpretación extensiva y se aleja de otras donde las limitaciones que se impusieran sobre el alquiler turístico debían circunscribirse al marco de la normativa sectorial turística o de los instrumentos de planeamiento urbanístico que limiten los usos turísticos, considerando que, fuera de estos supuestos, el acuerdo prohibitivo o limitativo del uso requeriría la unanimidad, cuestión que queda superada en este caso al admitir la inscripción del acuerdo limitativo del uso de la vivienda con destino vacacional fuera del ámbito sectorial.

Esta resolución se incardina en la doctrina administrativa interpretativa del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal dado por el Real Decreto-ley 7/2019 que rebajó el quórum legal exigible para la adopción de acuerdos comunitarios prohibitivos de la actividad de arrendamiento de viviendas de uso turístico.

Aceptada ya por la doctrina administrativa y por los tribunales (sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia número 129/2020, de 21 de abril) la validez de los acuerdos prohibitivos –y no meramente limitativos– de esta actividad de alojamiento turístico, la cuestión que se plantea en la presente resolución es de carácter estrictamente registral.

La finalidad de la citada resolución flexibiliza los requisitos de inscripción de estos acuerdos comunitarios, facilitando a las comunidades los trámites para poder dotar de la necesaria publicidad a dichas limitaciones de uso en aras de garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, introdujo la posibilidad de que las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos que “limiten” o “condicionen” el ejercicio de los arrendamientos de viviendas para uso turístico. A este respecto, recuerda que la condición era que siempre que lo hagan con la mayoría cualificada de las tres quintas partes de propietarios, que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación existentes en el edificio, según el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal. “Hasta ese momento, las prohibiciones estatutarias de cualquier tipo de actividad estaban sujetas al riguroso régimen de la unanimidad del artículo 17.6 LPH, lo que dificultaba extraordinariamente la adopción de este tipo de acuerdos”.

La duda interpretativa que genera la norma es si la misma permite a las comunidades de propietarios prohibir de forma absoluta el desarrollo de la actividad de arrendamientos para uso turístico con la citada mayoría especial, pues bien, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública parece haberse decantado definitivamente por considerar que sí es admisible, al amparo del artículo 17.12 LPH, prohibir de forma absoluta el arrendamiento turístico.

Por tal motivo las resolución dictada ha de modificarse accediendo a la inscripción interesada por mi mandante, por se conforme a la ley a la reciente resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública.

En cuanto al requisito 2 de la citada resolución, procede hacer constar que el edificio referido (...) está llevando a efecto el mismo tramite que el que nos ocupa, siendo este un requisito subsanable, al igual que el tercero de los puntos contenidos en la resolución, el cual es del mismo modo plenamente subsanable a los efectos de la inscripción del acuerdo».

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 3 de octubre de 2023. Según constaba en el expediente, dio traslado del recurso interpuesto a la notaria 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 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, 15 y 22 de enero, 27 y 29 de abril, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021, 22 de junio, 3 de octubre, 7 de noviembre y 21 de diciembre de 2022 y 31 de enero y 7 de febrero de 2023.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se eleva a público el acuerdo adoptado el día 18 de abril de 2023 por la junta general ordinaria de la comunidad de propietarios de determinado edificio en régimen de propiedad horizontal por el que «las viviendas de este bloque no pueden tener un uso de destino vacacional».

Según consta en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado con voto favorable de quienes representan las tres quintas partes de propietarios, que representan las tres quintas partes de las cuotas de participación.

El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que –además de otros defectos no impugnados– 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 es el mero alquiler vacacional.

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 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 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 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, por ejemplo, el mero alquiler vacacional (vid. las Resoluciones de esta Dirección General de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020, 15 de enero, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021 y 7 de febrero de 2023), o, como ocurre en el presente caso, el uso vacacional.

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, 12 de diciembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.