

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16274 *Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Alcaraz, por la que se deniega la inscripción de la certificación de un acuerdo de modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios relativa a arrendamientos turísticos.*

En el recurso interpuesto por don J. M. L., en nombre y representación y como presidente de la «Comunidad de Propietarios (...)», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Alcaraz, doña Alba Marqués Botella, por la que se deniega la inscripción de la certificación de un acuerdo de modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios relativa a arrendamientos turísticos.

Hechos

I

Mediante acta de la reunión de una comunidad de propietarios de edificio sito en Ossa de Montiel, de fecha 12 de junio de 2022, se recogía los acuerdos de la citada comunidad entre los que se acordaba la modificación de estatutos de la propiedad horizontal prohibiendo el arrendamiento turístico en las fincas integrantes de la citada propiedad horizontal.

La citada acta constaba en un testimonio notarial por exhibición de la misma, expedido el día 20 de junio de 2022 por el notario de Valdepeñas, don José Álvarez Fernández, extraído del libro de actas de la comunidad de propietarios.

II

Presentado el día 11 de febrero de 2025 el referido testimonio en el Registro de la Propiedad de Alcaraz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña Alba Marqués Botella, Registradora de la Propiedad titular de Alcaraz y su partido, previa calificación del precedente documento (Acta de Junta General Ordinaria, presentado en este Registro de la Propiedad el día 11 de Febrero de 2025, causando el asiento de presentación 152 del Diario 2025), tras examinar los antecedentes del Registro ha resuelto suspender la inscripción del citado documento, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho

Primero. De conformidad con el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.

Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Segundo. No cabe la inscripción del documento presentado al no cumplirse el requisito de titulación auténtica del artículo 3 de la Ley Hipotecaria en virtud del cual las inscripciones en el Registro de la Propiedad solo podrán practicarse en virtud de documento público.

Además, al tratarse de modificación de estatutos de un edificio en régimen de división horizontal, deberá constar en escritura pública otorgada ante Notario.

Dispone el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos”.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho

Deniego la inscripción por el defecto indicado.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alba Marqués Botella registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alcaraz a día cuatro de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. L., en nombre y representación y como presidente de una comunidad de propietarios interpuso recurso el día 20 de mayo de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

I. (...)

II. Sobre la titulación pública del acuerdo.

El acuerdo cuya inscripción se solicita consta en acta notarial autorizada por fedatario público, en la que se recogen todos los extremos exigidos por el artículo 17.12 LPH: constancia de la convocatoria con el punto expreso en el orden del día, representación del 100 % de las cuotas, adopción por mayoría de $\frac{3}{4}$ partes, designación de presidente y secretario, y la oportuna certificación del acuerdo.

Según reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el acta notarial de la junta debidamente formalizada, conforme al artículo 17.12 LPH, constituye título inscribible, sin necesidad de otorgar escritura pública adicional.

– Resolución de 25 de junio de 2020: “El acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios, por mayoría de $\frac{3}{5}$, que limita el uso turístico de las viviendas, puede acceder al Registro de la Propiedad como limitación estatutaria, siempre que conste en acta notarial debidamente certificada por el secretario y con el visto bueno del presidente”.

– Resolución de 13 de noviembre de 2020: “En los acuerdos adoptados al amparo del art. 17.12 LPH, no se exige el consentimiento individualizado de los propietarios, ni el otorgamiento de escritura pública, siendo suficiente su constancia en acta notarial cumpliendo los requisitos de la LPH”.

– Resolución de 7 de junio de 2022: “Cuando una comunidad de propietarios acuerda la limitación del uso turístico de las viviendas, dicho acuerdo puede ser objeto de inscripción siempre que se recoja en acta notarial, se certifique adecuadamente su adopción, y se cumpla con el régimen de notificaciones a ausentes”.

– Resolución de 22 de septiembre de 2023: “No es exigible el otorgamiento de escritura pública para la inscripción de un acuerdo limitativo del alquiler turístico si consta en acta notarial certificada conforme al artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal”.

III. Sobre la naturaleza del acuerdo: limitación de uso y no carga real.

La Registradora fundamenta su negativa en la necesidad de escritura pública, asimilando erróneamente este tipo de acuerdos a una modificación del título constitutivo o constitución de una carga real. No obstante:

– El acuerdo adoptado no modifica elementos esenciales del título constitutivo, ni crea servidumbre o derecho real alguno, sino que impone una limitación al uso privativo de las viviendas.

– Este tipo de limitaciones están expresamente autorizadas por el artículo 17.12 LPH, como manifestación del principio de autonomía de la comunidad, sin necesidad de consentimiento unánime ni de otorgamiento de escritura.

– Su naturaleza es obligacional-estatutaria, y su inscripción es meramente declarativa y tiene efectos de oponibilidad erga omnes, no constitutivos.

IV. Jurisprudencia del tribunal supremo.

El Tribunal Supremo ha establecido que las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler turístico mediante acuerdos adoptados por mayoría de tres quintos, conforme al artículo 17.12 LPH. En particular:

– Sentencias del Tribunal Supremo n.º 1232/2024 y 1233/2024, de 3 de octubre de 2024: El alto tribunal resolvió que la expresión “limitar o condicionar” del artículo 17.12 LPH incluye la posibilidad de prohibir el alquiler turístico, siempre que se adopte con la mayoría cualificada de tres quintos. Estas sentencias zanján la controversia existente en la jurisprudencia menor y confirman la validez de tales acuerdos.

– Sentencia del Tribunal Supremo n.º 4790/2024, de 3 de octubre de 2024: Reitera que las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler turístico mediante acuerdos adoptados por mayoría de tres quintos, sin necesidad de unanimidad, y que tales acuerdos pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad para su oponibilidad frente a terceros.

Estas sentencias confirman que el acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios (...) es válido y susceptible de inscripción registral.»

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de mayo de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 606, 1218, 1220 y 1230 y siguientes del Código Civil; 17 y 17 bis de la Ley del Notariado; 3 de la Ley Hipotecaria; 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; el título IV y en especial los artículos 144, 147, 198, 207, 211, 251 y 262 del Reglamento Notarial; los artículos 107 y siguientes del Reglamento de Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de junio y 13 de noviembre de 2020, 7 de junio de 2022 y 22 de septiembre de 2023.

1. Se presenta en el Registro un testimonio de un acta de la reunión de una comunidad de propietarios de edificio sito en Ossa de Montiel, de fecha 12 de junio de 2022, en el que se recogen los acuerdos de la citada comunidad entre los que se incluye la modificación de estatutos de la propiedad horizontal prohibiendo el arrendamiento turístico

en las fincas integrantes de la citada propiedad horizontal. La citada acta consta en un testimonio notarial por exhibición de ésta, de fecha 20 de junio de 2022, extraído del libro de actas de la comunidad de propietarios.

La registradora señala que no cabe la inscripción del documento presentado al no cumplirse el requisito de titulación auténtica en virtud del cual las inscripciones en el Registro solo podrán practicarse en virtud de documento público. Además, al tratarse de modificación de estatutos de un edificio en régimen de división horizontal, deberá constar en escritura pública otorgada ante notario.

El recurrente alega lo siguiente: que el acta notarial de la junta debidamente formalizada constituye título inscribible, sin necesidad de otorgar escritura pública adicional; que el acuerdo adoptado no modifica elementos esenciales del título constitutivo, ni crea servidumbre o derecho real alguno, sino que impone una limitación al uso privativo de las viviendas; que su naturaleza es obligacional-estatutaria, y su inscripción es meramente declarativa y tiene efectos de oponibilidad «erga omnes», no constitutivos.

2. Previamente, ante la alegación del recurrente relativa a que «no es exigible el otorgamiento de escritura pública para la inscripción de un acuerdo limitativo del alquiler turístico si consta en acta notarial certificada», hay que aclarar que el documento objeto de este expediente no es un acta notarial, sino el testimonio de un documento privado del acta de una junta de la comunidad de propietarios que en absoluto constituye un acta notarial.

Por esto se hace necesario distinguir unos documentos de los otros. El Reglamento Notarial recoge entre los documentos notariales dos grupos muy distintos por su naturaleza y efectos:

- los instrumentos públicos, regulados en el capítulo II del título IV, que a su vez se dividen en las escrituras matrices (sección segunda); las pólizas (sección tercera); las actas notariales, en sus diversas clases y variantes (sección cuarta); las copias de los anteriores documentos (sección quinta), y los testimonios del Libro Registro (sección sexta).

- y otros documentos notariales, que se regulan en el capítulo III del título IV, entre los que están los testimonios por exhibición (sección primera); testimonios por vigencia de leyes (sección segunda); testimonios de legitimación de firmas (sección tercera), y las legalizaciones (sección V).

La primera categoría –instrumentos públicos– implica fe pública, que no es más que el valor y la eficacia jurídica que en la normalidad de la vida jurídica y en el proceso tienen por sí mismo los documentos públicos. El documento público es un documento privilegiado, en el proceso y fuera de él, como consecuencia de la intervención notarial. Además de los efectos procesales y sustantivos, el documento notarial tiene una eficacia general, definida por la ley. Así, el artículo 17 bis de la Ley del Notariado recoge las exigencias de los instrumentos públicos: «a) (...) el notario deberá dar fe de la identidad de los otorgantes, de que a su juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido prestado libremente y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes (...) b) Los documentos públicos autorizados por Notario...gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes».

Y el artículo 1218 del Código Civil, según el cual: «Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste». Por tanto, el documento público no sólo tiene efectos «inter partes», sino que también frente a terceros, ya en contra de terceros (oponibilidad), ya a favor de terceros (utilizabilidad o invocabilidad), tal y como resulta de los artículos 1219, 1220 y 1230 del Código Civil.

Así pues, la escritura pública es título legitimador en la esfera extrajudicial y en el tráfico jurídico en general. La escritura goza de una eficacia plena o sintética: todos tienen el deber jurídico de actuar conforme a ella y su copia es título en el tráfico. De ahí su inscribibilidad y su oponibilidad frente a cualquier tercero en los términos de los artículos 606 y 1218 del Código Civil.

El instrumento notarial es un título de tráfico y aunque nació como un medio de prueba, hoy no sólo es una prueba «procesal», sino también «civil» y de ahí la regulación «civil» que del documento público contiene el Código Civil. Tradicionalmente, las calificaciones del notario engendran, en juicio, presunciones iuris tantum y, fuera de él, legitimaciones para el tráfico.

El instrumento notarial es título inscribible en registros públicos. Uno de los efectos sustantivos fundamentales de la escritura pública es su condición de título inscribible en los registros públicos: artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio. El documento notarial tiene una doble autenticidad, de forma y de fondo, criterio que además sigue el derecho comunitario (v.gr. Reglamento n.º 44/2001, de 22 de diciembre de 2000); y el control de legalidad de notario y registrador operan en un plano distinto, pues como recuerda la doctrina de este Centro Directivo, el notario controla el negocio documentado y el registrador el título presentado.

Caso especial es la elevación a escritura pública de un documento privado, en el que el notario convierte en público un documento privado por medio de una escritura, con lo cual debe diferenciarse de la simple legitimación de firmas o del acta de protocolización. Es un documento notarial habitual en el derecho societario (artículos 107 y siguientes del Reglamento de Registro Mercantil) y puede ser frecuente en compraventas que se formalizan inicialmente en documento privado: subjetivamente, la escritura tiene que ser otorgada por las mismas partes que formalizaron el documento privado o por sus representantes con poder bastante en el momento de la elevación. Si alguna de las partes ha fallecido, por sus herederos. En cuanto a la formalización, por su propia naturaleza, el notario no puede alterar el contenido del documento privado, pero sí debe complementarlo y realizar su control de legalidad ordinario, tal como se desprende del artículo 147 del Reglamento Notarial.

El efecto fundamental es que, mediante la elevación, el documento privado queda convertido en público y, por tanto, desde la fecha del otorgamiento, surte los efectos típicos de un documento público notarial, tanto procesales como sustantivos y fiscales.

3. En cuanto a los testimonios, el artículo 17 de la Ley del Notariado se limita a indicar que «el Notario (...) expedirá copias, testimonios, legitimaciones y legalizaciones», sin precisar más. Se trata pues de una categoría «residual» que comprende distintas actuaciones notariales de carácter heterogéneo. El artículo 144 del Reglamento Notarial señala con más precisión que los testimonios tienen como delimitación, en orden a su contenido, la que este Reglamento les asigna. Careciendo pues de una regulación general reglamentaria, su concepto puede delimitarse en sentido negativo: frente a las escrituras y pólizas, en que no contienen declaraciones de parte, no se incorporan al protocolo, ni, tampoco al Libro-Registro; frente a las actas, en que, en los testimonios, la actuación notarial es más dinámica y que no se incorporan al protocolo.

La falta de incorporación al protocolo siempre ha sido una característica de los testimonios, estos circulan en original, frente a todos los instrumentos anteriormente citados; si bien, la reforma reglamentaria del año 2007 ha robustecido el Libro Indicador que cobra un nuevo papel e importancia.

El artículo 251 del Reglamento Notarial, define el testimonio por exhibición: «Mediante los testimonios por exhibición, los Notarios efectúan la reproducción auténtica de los documentos originales que les son exhibidos a tal fin o dan fe de la coincidencia de los soportes gráficos que les son entregados con la realidad que observen (...) El testimonio por exhibición no implica el juicio del notario sobre la autenticidad o autoría del documento testimoniado (...)».

Con carácter general, el artículo 262 del Reglamento Notarial, aunque ubicado al final de la regulación del testimonio de legitimación de firmas debe considerarse aplicable a todos los testimonios: «La diligencia del testimonio se extenderá en el propio documento testimoniado. De no ser posible se unirá a éste un folio de papel exclusivo para documentos notariales en el que se realizará la diligencia, reseñando en el documento testimoniado la numeración del folio que la contiene (...)».

En definitiva, los testimonios por exhibición, no generan los efectos que los instrumentos públicos, sean actas notariales, escrituras públicas, pólizas, copias autorizadas o testimonios del Libro Registro.

En el concreto supuesto de este expediente, se trata de un testimonio por exhibición al que se refiere el artículo 251 del Reglamento Notarial, siendo que las actas notariales que permitirían la inscripción se regulan en los artículos 198, 207 y 211 del Reglamento Notarial. Por eso no pueden ser considerados título hábil para la inscripción del acta de la comunidad de propietarios porque no se cumplen por tanto las exigencias de titulación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado.

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, 10 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.