

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**16385** *Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Barbate a una solicitud de asignación de número de registro de alquiler para su uso como vivienda con fines turísticos.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. B. J. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Barbate, don Ignacio Rodríguez Morazo, a una solicitud de asignación de número de registro de alquiler para su uso como vivienda con fines turísticos.

#### Hechos

##### I

Con fecha 7 de abril de 2025 se presentó telemáticamente, en el Registro de la Propiedad de Barbate, una instancia de fecha 5 de abril de 2025 en virtud de la cual doña M. G. B. J. solicitó la asignación de número de registro de alquiler para la finca número 15.507 del término municipal de Barbate (código registral único 11024000192479), para su uso como vivienda con fines turísticos.

##### II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Barbate, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria he calificado el documento presentado en este Registro bajo el asiento número 940 del Diario de Operaciones 2025, y he resuelto por lo que resulta de él y de los libros del Registro, no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes:

#### Fundamentos de hecho.

Con fecha siete de abril del año dos mil veinticinco se presentó telemáticamente en este Registro una instancia de fecha cinco de abril del año dos mil veinticinco, en virtud de la cual solicita la asignación de número de registro de alquiler para la finca número 15507 del término municipal de Barbate, con CRU: 11024000192479, para las siguientes unidades: (...)

Según consta en el artículo 15 de los estatutos de la propiedad horizontal de la finca matriz, registral 14.807 de Barbate “las viviendas se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidas, prohibiéndose a todo propietario, dedicarla o cederla total o parcialmente a usos comerciales o mercantiles”, tal y como consta en la inscripción 4.<sup>a</sup> de dicha finca, de fecha uno de agosto de dos mil.

#### Fundamentos jurídicos.

R.D. 1312/2024, de 23 de Diciembre, sobre alquileres de corta duración. Ley 49/1960, de 21 de Julio de Propiedad Horizontal.

El defecto señalado puede subsanarse con escritura de modificación estatutaria. El defecto habrá de subsanarse dentro de los siete días hábiles siguientes.

Por ser el defecto señalado de carácter subsanable, no cabe la práctica de anotación preventiva de suspensión, conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Por ser el defecto señalado de carácter subsanable, cabe la práctica de anotación preventiva de suspensión, conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria [sic]

La notificación de la presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación, durante el plazo contemplado en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Rodríguez Morazo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Barbate a día veintinueve de abril del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. G. B. interpuso recurso el día 7 de mayo de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone:

Esta administración ha denegado la inscripción de mis viviendas en el Registro único para su uso como vivienda con fines turísticos, basándose en el artículo 15 de los Estatutos de la comunidad de propietarios, que dice lo siguiente:

“Las viviendas se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidas, prohibiéndose a todo propietario, dedicarla o cederla total o parcialmente para usos comerciales o mercantiles”.

Teniendo en cuenta el artículo 21 de dichos estatutos:

“El copropietario de cada vivienda (...) podrá arrendarlos libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines mencionados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos.”

Se expone lo siguiente:

1. La vivienda de uso turístico se destina precisamente al uso residencial, aunque de forma temporal, y no constituye un uso comercial o mercantil en sí mismo, al no suponer la implantación de una actividad económica en el interior del inmueble (no se alquila para crear un negocio, comercio, etc.), sino a la cesión temporal del uso como residencia. Por tanto, el destino como Vivienda de Uso Turístico se ajusta al uso residencial exigido por los Estatutos.

2. Los Estatutos de la comunidad fueron redactados hace 25 años, en un contexto legal en el que no existía el concepto de “vivienda de uso turístico” ni normativa autonómica que lo regulase, ya que esta figura surge con posterioridad, concretamente a partir del Decreto 28/2016, de 2 de febrero. Por tanto, es jurídicamente discutible que puedan interpretarse en el sentido de prohibir una figura jurídica inexistente en el momento de su redacción.

3. No existe ninguna modificación posterior de los Estatutos, ni acuerdo adoptado en Junta de Propietarios, ni ningún otro documento o norma comunitaria que haya prohibido de forma expresa el uso turístico de las viviendas.

4. La práctica habitual en la comunidad es que una parte importante de los vecinos alquilan sus viviendas durante la temporada de verano, dado que se trata de una zona costera y claramente orientada al turismo vacacional. Esta costumbre evidencia que ni la comunidad ha interpretado el uso turístico como contrario a los estatutos, ni se ha ejercido nunca acción alguna para impedirlo.

5. La única solución que se nos ofrece es cambiar los estatutos, pero esa opción no es viable, ya que para ello se requiere la unanimidad de todos los propietarios tal y como se establece en el artículo 43 de dichos estatutos y en una comunidad de más de 60 vecinos conseguir la unanimidad es inviable.

6. Dada la imposibilidad de modificar los estatutos, y teniendo en cuenta que estos fueron redactados en agosto del año 2000, en un contexto legal muy diferente al actual, donde aún no había una legislación que regulase el funcionamiento de viviendas turísticas, considero que esta parte de los estatutos está obsoleta y que no se ajusta a la realidad actual de la comunidad, en la que, como se ha mencionado anteriormente, una parte importante de los vecinos alquilan sus viviendas durante la temporada de verano.

7. Ruego que se tenga en cuenta que la urbanización Aretusa Luz tiene varias fases y está compuesta por un gran número de viviendas. Si se prohíbe el alquiler turístico en todas ellas, va a suponer un perjuicio grave para el turismo de la localidad, o peor aún, fomentará que muchas personas opten por alquilar sus viviendas de forma ilegal, fuera del control de las autoridades competentes y sin garantías para los visitantes.

Por todo lo expuesto anteriormente, solicito la revocación de la denegación y la inscripción de mis viviendas en el Registro Único, al no existir una prohibición expresa y clara en los Estatutos que impida el uso turístico, mantener el uso residencial conforme a derecho, y tratarse de una práctica ampliamente aceptada y permitida en la comunidad.»

#### IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico (modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía); las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 y 23 de mayo y 13 de junio (1.ª y 2.ª) de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Con fecha 7 de abril de 2025 se presentó telemáticamente, en el Registro de la Propiedad de Barbate, una instancia de fecha 5 de abril de 2025, en virtud de la cual la recurrente solicitó la asignación de número de registro de alquiler para la finca número 15.507 del término municipal de Barbate (código registral

único 11024000192479): «para su uso como vivienda con fines turísticos» (así lo indica la recurrente en su escrito).

La solicitud fue objeto de la siguiente calificación: «Según consta en el artículo 15 de los estatutos de la propiedad horizontal de la finca matriz, registral 14.807 de Barbate “las viviendas se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidas, prohibiéndose a todo propietario, dedicarla o cederla total o parcialmente a usos comerciales o mercantiles”, tal y como consta en la inscripción 4.ª de dicha finca, de fecha uno de agosto de dos mil. Fundamentos jurídicos.–R.D. 1312/2024, de 23 de Diciembre, sobre alquileres de corta duración. Ley 49/1960, de 21 de Julio de Propiedad Horizontal. El defecto señalado puede subsanarse con escritura de modificación estatutaria».

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– Ha de tenerse en cuenta el artículo 21 de los estatutos comunitarios que dispone: «El copropietario de cada vivienda (...) podrá arrendarlos libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines mencionados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos».

– «La vivienda de uso turístico se destina precisamente al uso residencial, aunque de forma temporal, y no constituye un uso comercial o mercantil en sí mismo, al no suponer la implantación de una actividad económica en el interior del inmueble (no se alquila para crear un negocio, comercio, etc.), sino a la cesión temporal del uso como residencia. Por tanto, el destino como Vivienda de Uso Turístico se ajusta al uso residencial exigido por los Estatutos».

– «Los Estatutos de la comunidad fueron redactados hace 25 años, en un contexto legal en el que no existía el concepto de “vivienda de uso turístico” ni normativa autonómica que lo regulase, ya que esta figura surge con posterioridad, concretamente a partir del Decreto 28/2016, de 2 de febrero. Por tanto, es jurídicamente discutible que puedan interpretarse en el sentido de prohibir una figura jurídica inexistente en el momento de su redacción».

– «No existe ninguna modificación posterior de los Estatutos, ni acuerdo adoptado en Junta de Propietarios, ni ningún otro documento o norma comunitaria que haya prohibido de forma expresa el uso turístico de las viviendas».

– «La práctica habitual en la comunidad es que una parte importante de los vecinos alquilan sus viviendas durante la temporada de verano, dado que se trata de una zona costera y claramente orientada al turismo vacacional. Esta costumbre evidencia que ni la comunidad ha interpretado el uso turístico como contrario a los estatutos, ni se ha ejercido nunca acción alguna para impedirlo».

– «Dada la imposibilidad de modificar los estatutos, y teniendo en cuenta que estos fueron redactados en agosto del año 2000, en un contexto legal muy diferente al actual, donde aún no había una legislación que regulase el funcionamiento de viviendas turísticas, considera que esta parte de los estatutos está obsoleta y que no se ajusta a la realidad actual de la comunidad, en la que una parte importante de los vecinos alquilan sus viviendas durante la temporada de verano».

2. Así las cosas, hay que partir que el artículo 8 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, establece: «Para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se registrará por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultados del cual comprobará

toda la documentación presentada: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo expresado en la calificación en estos términos:

«Según consta en el artículo 15 de los estatutos de la propiedad horizontal de la finca matriz, registral 14.807 de Barbate “las viviendas se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidas, prohibiéndose a todo propietario, dedicarla o cederla total o parcialmente a usos comerciales o mercantiles”, tal y como consta en la inscripción 4.ª de dicha finca, de fecha uno de agosto de dos mil.»

Cierto es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual, para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

3. La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente sentencia del alto tribunal de 29 de noviembre de 2023, abordó la problemática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; poniendo de relieve: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo.

No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad.

Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios».

En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como

consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras.

4. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto: Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000; con doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015.

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada sentencia: «(...) ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Pero hemos de recordar, de nuevo, que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Dicho artículo recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito y, en consecuencia, que la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos -como ahora es el caso- a cualquier propietario.

5. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realiza una recopilación de la doctrina del Alto Tribunal, al conocer de otros recursos de casación, en torno a determinadas previsiones estatutarias y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. La resolución adoptada en cada caso exigió llevar a efecto una interpretación del contenido y significado de la previsión del título constitutivo o de la concreta norma estatutaria, que regían las relaciones de propiedad horizontal.

Así, en la Sentencia número 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula estatutaria establecía con respecto a los pisos: «[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial».

En la Sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: «[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado».

En el supuesto enjuiciado por la Sentencia número 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: «Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa».

En el litigio resuelto por la Sentencia del Tribunal Supremo número 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: «[I]os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca».

Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley».

En las precitadas Sentencias –en suma–, se consideró que las respectivas normas estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para llegar a dicha conclusión

En resumen, pues, la posibilidad de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que establece la sujeción a su obtención a lo dispuesto en el citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, impone, para su obtención, que no resulte del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles la existencia de resolución obstativa alguna; incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, causa impeditiva que sí concurre en el presente caso.

Por lo demás, la propia alegación de la recurrente que seguidamente se reseña tampoco puede prosperar, pues choca claramente con el citado artículo 15 de los estatutos, al que se remite el artículo 21 que invoca («el artículo 21 de los estatutos (...) que dispone: “El copropietario de cada vivienda (...) podrá arrendarlos libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines mencionados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos”»). Expuesto en el recurso que la pretendida asignación lo era «para uso como vivienda con fines turísticos», tal actividad (claramente económica) pugna, como indica la calificación, con el artículo 15 de los estatutos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 16 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.