

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21288 *Resolución de 9 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Denia n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas interesada sobre unas fincas registrales.*

En el recurso interpuesto por don F. C. F., en nombre y representación de la entidad Melf Match Propco, SL, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Denia número 2, doña Susana Juste Ribes, por la que se suspende la inscripción de la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas interesada sobre unas fincas registrales por entender que la causa estatutaria de extinción, consistente en «el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento», había sido derogada por acuerdo comunitario inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la extinción solicitada por el propietario de las fincas.

Hechos

I

Mediante escritura de extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas y desafección de fincas, otorgada el día 13 de enero de 2026 ante el notario de Fuengirola, don Francisco Javier Martín Mérida, la entidad Melf Match Propco, SL, que había adquirido estas fincas con anterioridad en virtud de procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, solicitaba la cancelación del régimen de multipropiedad que pesaba sobre sus fincas por entender que las causas estatutarias de extinción que le habían de ser aplicadas eran las vigentes a la fecha de la expedición de la certificación de cargas que dio inicio a la ejecución, sin que le afectasen las modificaciones posteriores que la comunidad había aprobado.

II

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

«Diario: 2026 Asiento 77.

Entrada 242 del 2026 de 13/01/2026.

Se presenta telemáticamente por Martín Mérida, Francisco Javier, el 13/01/2026, bajo el asiento de presentación número 77 del Diario de operaciones número 2026, y número 242 del Libro de Entrada, escritura de 13/01/2026, del notario de Fuengirola don Francisco Javier Martín Mérida, con el número de protocolo 102/2026, acreditando el pago del impuesto y la presentación en la oficina tributaria a efectos de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el día 30 de enero de 2.026.–

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los

artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes:

Hechos:

La escritura calificada formaliza la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas de las fincas 5181, 5182, 5183, 5184, 5185 y 5187 de este Registro, por parte del titular registral la mercantil Melf Match Propco, S.L., desafectando las citadas fincas, dando terminación a la multipropiedad.

Dichas fincas fueron adquiridas por Melf Match Propco, S.L en virtud de decreto firme de fecha quince de marzo de dos mil veinticuatro, dictado por el Letrado de la Administración de Justicia, don F. J. C. L. T., ordenando su inscripción en virtud de mandamiento de fecha diecisiete de mayo de dos mil veinticuatro y quedando inscritas en el registro el Veintiséis de noviembre de dos mil veinticuatro, inscripción 13.º

Se suspende la inscripción solicitada por el siguiente motivo:

Mediante escritura otorgada el 11 de Abril de 2022, ante el notario de Valencia don Vicente Tomás Bernat con el número 889 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos de la comunidad de titulares de participaciones indivisas en régimen de multipropiedad del Complejo (...) celebrada el día 3 de marzo de 2.022 en Junta extraordinaria, por la que se acordó por unanimidad la modificación de los párrafos 4.º y 6.º del artículo 18 y el artículo 26 de los Estatutos del complejo; la modificación del artículo 26 consistió en suprimir la posibilidad de extinguir el régimen de multipropiedad en caso de reunirse en un solo propietario todas las cuotas.

Dicha modificación estatutaria constaba inscrita a la fecha de su adquisición.

Fundamentos de Derecho:

Principio de tracto sucesivo, artículo 20 de la Ley hipotecaria, principio de fe Pública Registral, artículo 34 de la LH, así como el principio de Seguridad Jurídica, consagrado en el artículo 1.3 de la LH en base al cual, "los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley".

Y en base a lo expuesto, resuelvo suspender la inscripción interesada.

Denia, en la fecha indicada en el código de verificación de la firma electrónica.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Susana Juste Ribes registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Denia n.º 2 a día nueve de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. F., en nombre y representación de la entidad Melf Match Propco, SL, interpuso recurso el día 9 de marzo de 2026 mediante escrito con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Primero.—Viviendas objeto de la desafección.—

La compareciente es titular de pleno dominio de las siguientes viviendas:

1) Urbana: número cuatro. Vivienda dúplex, tipo B, situada en (...)

Tiene una superficie de noventa metros, treinta y tres decímetros cuadrados contruidos, distribuidos en dos plantas comunicadas mediante escalera interior; la planta primera consta de terraza cubierta, comedor-salón, cocina y aseo y la segunda planta de dos dormitorios, baño y terraza descubierta.

Linda: según se mira desde su linde Sur, derecha, vivienda número treinta y cuatro; izquierda, vivienda número treinta y dos, y fondo, zona ajardinada. Identificado con el número 33.

Cuota: 2'93 %.

Finca 5.181 del Registro de la Propiedad de Denia n.º 2 (CRU: 03055000410745).

Referencia catastral: 1613001BD5011S0004TY.

2) Urbana: número cinco. Vivienda dúplex, tipo B, situada en (...)

Tiene una superficie de noventa metros, treinta y tres decímetros cuadrados contruidos, distribuidos en dos plantas comunicadas mediante escalera interior; la planta primera consta de terraza cubierta, comedor-salón, cocina y aseo y la segunda planta de dos dormitorios, baño y terraza descubierta.

Linda: según se mira desde su linde Sur, derecha, vivienda número treinta y cinco; izquierda, vivienda número treinta y tres, y fondo, zona ajardinada. Identificado con el número 34.

Cuota: 2'93 %.

Finca 5.182 del Registro de la Propiedad de Denia n.º 2 (CRU: 03055000410769).

Referencia catastral: 1613001BD5011S0005YU.

3) Urbana. Componente número seis. Vivienda dúplex, tipo B. situada en (...)

Tiene una superficie de noventa metros, treinta y tres decímetros cuadrados contruidos, distribuidos en dos plantas comunicadas mediante escalera interior, la planta primera consta de terraza cubierta, comedor-salón, concina y aseo y la segunda planta de dos dormitorios, baño y terraza descubierta.

Linda: según se mira desde su linde sur, derecha, vivienda número treinta y seis; izquierda, vivienda número treinta y cuatro, y fondo, zona ajardinada. Identificado con el número 35.

Cuota: 2,93 %.

Finca: 5.183 del Registro de la Propiedad de Denia n.º2 (CRU: 03055000410783).

Referencia catastral: 1613001BD5011S0006UI.

4) Urbana: Componente número siete. Vivienda dúplex, tipo B, situado en (...)

Tiene una superficie de noventa metros, treinta y tres decímetros cuadrados contruidos, distribuidos en dos plantas comunicadas mediante escalera interior la planta primera consta de terraza cubierta, comedor-salón, cocina y aseo y la segunda planta de dos dormitorios, baño y terraza descubierta.

Linda: según se mira desde su linde Sur, derecha, vivienda número treinta y siete; izquierda, vivienda número treinta y cinco, y fondo, zona ajardinada. Identificado con el número 36.

Cuota: 2,93 %.

Finca: 5.184 del Registro de la Propiedad de Denia n.º 2 (CRU: 03055000410806).

Referencia catastral: 1613001BD5011S0007IO.

5) Urbana: Componente número ocho. Vivienda dúplex, tipo B, situada en (...)

Tiene una superficie de noventa metros, treinta y tres decímetros cuadrados contruidos, distribuidos en dos plantas comunicadas mediante escalera interior; la planta primera consta de terraza cubierta, comedor-salón, cocina y aseo y la segunda planta de dos dormitorios, baño y terraza descubierta.

Linda: según se mira desde su linde Sur, derecha, vivienda número treinta y ocho; izquierda, vivienda número treinta y seis, y fondo, zona ajardinada. Identificado con el número 37.

Cuota: Cuota: 2,93 %.

Finca: 5.185 del Registro de la Propiedad de Denia n.º 2 (CRU: 03055000410820).

Referencia catastral: 1613001BD5011S00080P.

6) Urbana: Componente número once. vivienda dúplex, tipo B, situada en (...)

Tiene una superficie de noventa metros, treinta y tres decímetros cuadrados contruidos, distribuidos en dos plantas comunicadas mediante escalera Interior; la planta primera consta de terraza cubierta, comedor-salón, cocina y aseo y la segunda planta de dos dormitorios, baño y terraza descubierta.

Linda: según se mira desde su linde Sur, derecha, vivienda número cuarenta y uno; izquierda, vivienda número treinta y nueve, y fondo, zona ajardinada. Identificado con el número 40.

Cuota: 2'93 %.

Finca: 5.187 del Registro de la Propiedad de Denia n.º 2 (CRU:03055000410882).

Referencia catastral: 1613001BD5011S00110P.

Segundo.—Situación jurídica de las fincas e inscripción anterior a la certificación de cargas.—

Las fincas descritas se encuentran sujetas a los estatutos de la Fase (...) del conjunto arquitectónico (...) que constan en la inscripción 19.^a de adaptación a La Ley 42/98 de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias de la finca 14.490, al folio 113 del tomo 273, libro 273 del Registro n.º 2 de Denia, según certificación literal (...), al momento de la expedición de la certificación de cargas.

En la Certificación del registro de la Propiedad de Denia, constan los estatutos vigentes al momento de producirse la Certificación de cargas, estatutos cuyo art. 26 establecen:

Art 26. Terminación de la multipropiedad: “el régimen de propiedad por periodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta v una participaciones Indivisas del apartamento”.

Tercero.—Certificación de cargas.

El día 27 de noviembre de 2014 se expidió certificación de cargas que se ordenó en el Procedimiento Judicial de Ejecución Hipotecaria N.º 528/2014, según antecedentes registrales, por la hipoteca objeto de la inscripción 7.^a, modificada y ampliada por la 8.^a, transmitido el derecho real de hipoteca por la 11.^a; en virtud de Mandamiento expedido el siete de mayo de dos mil catorce, por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Denia y diligencias de adición de fechas veintinueve de septiembre de dos mil catorce y cinco de noviembre de dos mil catorce, extendiéndose esta nota con arreglo al artículo 688 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

Cuarto.—Título.—

El título de propiedad es el Decreto de 15 de marzo de 2024, del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Denia, dictado en el procedimiento Ejecución Hipotecaria 528/2014 (...)

En el Decreto de adjudicación, se expresa:

“Se cancelan igualmente todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieren podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 656.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil, incluso las que se hubieran verificado después de la expedición de la certificación prevenida en el citado artículo, y en los términos expresados a todos los efectos y en todos sus extremos por la certificación registral correspondiente a la finca adjudicada y expedida por el Registro de la Propiedad N.º 2 de Denia a mandamiento judicial.”

Por lo tanto deben quedar canceladas todas las anotaciones e inscripciones posteriores al 27 de noviembre de 2014, sin que tales inscripciones puedan afectar la titularidad y disponibilidad de las fincas afectadas por la certificación de cargas.

Quinto.—Extinción del régimen sobre un apartamento en el mismo complejo urbanístico conforme Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.—

Con anterioridad a la presente, en el complejo (...) ya se ha producido la extinción del régimen de aprovechamiento por turno de otras fincas, en especial la N.º 18961 también perteneciente a la Fase (...) del complejo (...), conforme Resolución de la Dirección General de de [sic] Seguridad Jurídica y Fe Pública que, en su Resolución de 1 de junio de 2022 (...) y cuyos fundamentos hacemos nuestros.

Extractamos la resolución: “Así, cabe concluir que, si mediando acuerdo unánime de los titulares de las distintas cuotas recayentes sobre la propiedad de tal entidad se puede extinguir el régimen (conceptuado como de multipropiedad), en lo que a ella afecte, con mayor razón será admisible una decisión en el mismo sentido adoptada por el propietario único de la finca –y por ende titular registral único– en el sentido que ha quedado reflejado en la escritura calificada. Ello sin olvidar que ese departamento sigue estando plenamente incardinado en la supracomunidad (con las obligaciones de todo orden que de ello se deriven), pues tan solo ha quedado desligado respecto del régimen derivado de la propiedad por periodos referible a la subcomunidad (una parte o fase del complejo) de la que forman parte las viviendas sometidas a dicho régimen especial”

Sexto.—Sobre las comunidades existentes en el conjunto inmobiliario.—

Sobre el conjunto inmobiliario existen dos comunidades, la supracomunidad del conjunto inmobiliario del que forman parte todas las viviendas, y una subcomunidad de la que forman parte las viviendas sometidas al régimen de multipropiedad o aprovechamiento por turno, lo que supone que todas las viviendas están vinculadas a la supracomunidad, conforme a la división horizontal, en la que se determina el coeficiente de participación que cada vivienda tiene con respecto a la supracomunidad.

Entendemos que la pertenencia a una subcomunidad, no exime a la vivienda de formar parte de la supracomunidad del conjunto inmobiliario, y una vez desvinculada la vivienda del régimen de multipropiedad quedará vinculada legalmente a la supracomunidad del conjunto inmobiliario.

Séptimo.—Sobre la calificación del registrador.—

Manifiesta la calificación registral, para suspender la inscripción:

Mediante escritura otorgada el 11 de Abril de 2022, ante el notario de Valencia don Vicente Tomás Bernat con el número 889 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos de la comunidad de titulares de participaciones indivisas en régimen de multipropiedad del Complejo (...) celebrada el día 3 de marzo de 2.022 en Junta extraordinaria, por la que se acordó por unanimidad la modificación de los párrafos 4.º y 6.º del artículo 18 y el artículo 26 de los Estatutos del complejo; la modificación del artículo 26 consistió en suprimir la posibilidad de extinguir el régimen de multipropiedad en caso de reunirse en un solo propietario todas las cuotas.

Dicha modificación estatutaria constaba inscrita a la fecha de su adquisición.

La calificación supone ignorar el Decreto de 15 de marzo de 2024, del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Denia, que es el título de adquisición, Decreto que acuerda la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones, posteriores a la expedición de la certificación de cargas, expresada en el art 656 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Discrepamos de la calificación, por cuanto entendemos que la extinción del régimen de multipropiedad sobre las viviendas, debe regirse por los estatutos vigentes al momento de la Certificación de Cargas, que se produjo el día 27 de noviembre de 2014,

y no por la modificación introducido unilateralmente por un acuerdo de 3 de marzo de 2022, posterior a la certificación de cargas.

Al momento de la certificación de cargas, en los Estatutos inscritos consta: Capítulo 6.º Disposiciones finales. -Terminación de la multipropiedad.

Art 26: El régimen de propiedad por períodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todas los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento" (...)

Por lo tanto, conforme al art. 26 de los Estatutos del Régimen de Multipropiedad, vigentes al momento de la certificación de cargas, siendo mi representada, Melf Match Propco, SL, titular de pleno dominio de las viviendas, y por lo tanto titular de las 51 participaciones indivisas de cada apartamento, está legitimado para la extinción del régimen de multipropiedad, lo que los estatutos refieren como terminación de la multipropiedad, extinción que la norma estatutaria deja en manos del titular registral, en el presente caso mi representada, Melf Match Propco, SL, sin la exigencia de ningún otro requisito, más que la voluntad del titular registral, voluntad que se ha manifestado en la escritura de extinción, sujeta al presente recurso gubernativo.

La extinción del régimen de multipropiedad de las viviendas, implica para el propietario de dichas viviendas, la renuncia a los servicios que estuvieran exclusivamente afectos al régimen de multipropiedad, o que se presten exclusivamente a los adquirentes de las participaciones indivisas (copropietarios), sin que tal renuncia suponga un perjuicio para terceros copropietarios o titulares.

Octavo.—Sobre la coexistencia de dos regímenes estatutarios.—

No existe una regulación legal sobre la extinción de un régimen de multipropiedad o aprovechamiento por turno, así tanto la Ley 42/98 en su art. 6.4, como la Ley 4/2012, en su art. 27.4, regulan la modificación del régimen, pero sin mención alguna a la forma de extinguir el régimen constituido.

Según consta en el Registro de la Propiedad, coexisten dos normas estatutarias, por un lado los Estatutos del Régimen de Propiedad Horizontal (propiedad ordinaria), que afectan a todas las viviendas del conjunto inmobiliario, y los Estatutos del Régimen de Multipropiedad, subordinados a los anteriores, y que afectan exclusivamente a las viviendas afectas a ese régimen de multipropiedad.

De hecho, las propias notas simples de las fincas, manifiestan:

"Sujeta al régimen de propiedad horizontal que regula la ley de 21 de julio de 1960, y a las Normas estatutarias relacionadas en la inscripción 17.ª, de la finca 7.763. Sujeta a los estatutos de la Comunidad de Propietarios de la Fase (...) del Complejo (...) de la inscripción 18.ª que obra al folio 95 del tomo 1.356, publicada la adaptación a las disposiciones de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, por la inscripción 19.ª, rectificada por la 20.ª, quedando esta finca bajo la modalidad Jurídica de Multipropiedad por cuotas indivisas" (...).

Reiteramos que en los estatutos inscritos con anterioridad a la certificación de cargas consta (...) aportado:

Capítulo 6.º Disposiciones finales.—Terminación de la multipropiedad.

Art 26: El régimen de propiedad por períodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento" (...)

Noveno.—Sobre las cuotas de comunidad.—

La adscripción de las viviendas al régimen de multipropiedad, supone que una vivienda de idénticas características e idéntico coeficiente de participación, que se encuentra enclavada en la misma fase, no sujeta al régimen de multipropiedad, abone una cuota de comunidad aproximada de 50,00 euros mensuales, lo que supone una cuota anual aproximada de 600,00 euros, mientras que cualquiera de las viviendas que se pretenden desafectar, por el mero hecho de estar sujeta al régimen de multipropiedad, abonaría una cuota por semana aproximada de 400,00 euros, lo que supone una cuota anual de 20.800,00 euros (400,00 euros por semana, multiplicado por 52 semanas, 20.800,00 euros), es decir, mi representado solo por el hecho de estar sujeta la vivienda al régimen de multipropiedad, supone un sobre coste aproximado de 3.350% más por cada vivienda idéntica no sujeta al régimen de multipropiedad.

Décimo.—Situación actual de las viviendas e imposibilidad de la posesión, uso o disfrute.—

La sujeción de las viviendas al régimen de multipropiedad, supone una vulneración del art. 33 de la Constitución, que reconoce el derecho a la propiedad privada, sin que nadie pueda ser privado de sus bienes sino por causas justificadas de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

Pues bien, al existir una empresa de servicios o de mantenimiento, interesada en cobrar unas cuotas desmesuradas, y que con anterioridad a la adquisición de la vivienda por mi representada, tiene en su poder las llaves de las viviendas, al propietario, mi representada, se le ha negado la entrega de las llaves, sin que haya podido acceder a las viviendas, ni tomar posesión de las viviendas.

Esta situación es surrealista, pues el propietario, no solo no puede gozar, disfrutar o disponer libremente de la vivienda, sino que además se le impide la mera posesión, y se le obliga a soportar unas cuotas desmesuradas de aproximadamente 20.800,00 euros anuales por vivienda.»

IV

Mediante escrito, de fecha 24 de marzo de 2026, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo confirmando su nota de calificación. Del informe incorporado a dicho escrito constaba que la registradora efectuó el traslado del recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura calificada, a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que, por su parte, se hubieran emitido alegaciones en el plazo legalmente previsto.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4.1, 6.2, 7, 395, 400, 404, 544, 575, 599, 609, 1255, 1625, 1631, 1659, 1660, 1664, 1705 y 1706 del Código Civil; 224 del Código de Comercio; 1, 2, 8.4.º y 5.º, 18, 20, 38, 79, 80, 82, 107, 134 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3, 4, 9.1, 10.1, 13.3, 17.6.ª y 9.ª, 22.1 y 24.2.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 1.4, 3, 6.4 y 10 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias; 12, 23, 24, 27.4 y 33 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias; 7, 190, 192, 206.12.º, 208, 218, 237 y 433 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 1921, 29 de septiembre de 1924, 28 de abril de 1927, 1 de diciembre de 1960, 23 julio de 1966, 5 de mayo de 1970, 11 de mayo de 1978, 2 de noviembre de 1992, 19 de febrero y 28 de abril de 1993, 19 de enero

de 1994, 10 de enero y 18 de febrero de 2003, 20 de enero de 2005, 19 de abril de 2007, 3 de marzo de 2008, 29 de febrero de 2012, 30 de agosto de 2013, 21 de octubre de 2014, 5 de mayo de 2015, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 23 de abril y 19 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2022 y 22 de mayo de 2024.

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

El día 13 de enero de 2026, la entidad Melf Match Propco, SL, dueña de seis fincas registrales, otorgó escritura en los siguientes términos: «Primero: Que como titular único y en pleno dominio de la totalidad de las fincas descritas, Melf Match Propco SL procede a la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas bajo el que se encuentran las fincas descritas. Segundo: Que, asimismo, como consecuencia de la extinción de régimen, Melf Match Propco SL desafecta de éste las fincas descritas dando terminación a la multipropiedad, cuya modalidad jurídica está ampliamente recogida en la certificación que ha quedado unida a esta matriz».

En la parte expositiva de la citada escritura se añade lo siguiente: «II.—Que las fincas descritas se encuentran sujetas a los estatutos de la Fase (...) del conjunto arquitectónico (...) que constan en la inscripción 19.^a de adaptación a la Ley 42/98 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias de la finca 14.490, al folio 113 del tomo 273, libro 273, del Registro N.º 2 de Denia. III.—Que con fecha 27 de noviembre de 2014 se expidió certificación de cargas que se ordenó en el Procedimiento Judicial de Ejecución Hipotecaria N.º 528/2014, según antecedentes registrales (...) IV.—Que, en el Decreto judicial de procedimiento de ejecución hipotecaria N.º 528/2014 del juzgado N.º de Denia por el que se dispuso la adjudicación de las fincas a Melf Match Propco SL, fue acordado por el juzgado lo siguiente: “Se cancelan igualmente todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 656.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (...) y en los términos expresados a todos los efectos y en todos sus extremos por la certificación registral correspondiente a la finca adjudicada y expedida por el Registro de a Propiedad n.º 2 de Denia a mandamiento judicial.” V.—Que, por lo anterior, los Estatutos de la comunidad de Propietarios de la Fase (...), en su artículo 26 (dentro del capítulo 6.º Disposiciones finales, terminación de la multipropiedad), especifican que: “el régimen de propiedad por periodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento”».

La registradora opone en su calificación que: «Mediante escritura otorgada el 11 de Abril de 2022, ante el notario de Valencia don Vicente Tomás Bernat con el número 889 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos de la comunidad de titulares de participaciones indivisas en régimen de multipropiedad del Complejo (...) celebrada el día 3 de marzo de 2.022 en Junta extraordinaria, por la que se acordó por unanimidad la modificación de los párrafos 4.º y 6.º del artículo 18 y el artículo 26 de los Estatutos del complejo; la modificación del artículo 26 consistió en suprimir la posibilidad de extinguir el régimen de multipropiedad en caso de reunirse en un solo propietario todas las cuotas». Dicha modificación estatutaria quedó inscrita en la finca matriz 14.490 el día 20 de diciembre de 2022, es decir, con anterioridad a la adquisición del recurrente.

El recurrente alega que la referida modificación estatutaria no afecta al adquirente en virtud de ejecución judicial de hipoteca, por constar inscrita mediante asiento posterior a la fecha de la expedición de la certificación de cargas que inició dicha ejecución.

2. Respecto de la cuestión de fondo planteada, cabe recordar que la vigente Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias (si bien no procede en este momento analizar su régimen transitorio, pues la problemática de este recurso no lo requiere), en su

artículo 23, establece que el derecho real de aprovechamiento por turno no se puede vincular en ningún caso a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad. Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno grava, en conjunto, la total propiedad del alojamiento. El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, puede disponer libremente de todo o parte de su derecho de propiedad de acuerdo con las normas del Derecho privado.

El artículo 24 establece que la duración del régimen tiene que ser superior a un año y no puede exceder de cincuenta años, a contar de la inscripción de éste o desde la inscripción de la finalización de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción; y que, extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tienen derecho a ninguna compensación. El artículo 33, finalmente, determina que el titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede disponer libremente de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión de éste afecte a las obligaciones derivadas del régimen.

De este modo, los derechos de aprovechamiento por turno, en el marco de la vigente Ley 4/2012, son derechos reales temporales sobre cosa ajena que gravan la propiedad del inmueble o del apartamento, de manera que su renuncia, igual que pasa con el transcurso del plazo, comporta su extinción y la correlativa consolidación en el propietario del inmueble.

3. Pero en el presente recurso se trata de una situación diferente, como reflejan los asientos registrales vigentes, pues el recurrente es titular en pleno dominio de determina finca registral y decide «la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas bajo el que se encuentra la finca descrita»; estando la finca en cuestión integrada en una supracomunidad en la que una determinada fase de la misma está afecta al especial régimen de multipropiedad derivado de una adaptación realizada a la anterior Ley 42/1998.

4. Aunque no constituye propiamente el objeto de este recurso, debemos recordar que no son infrecuentes las renunciaciones a cuotas indivisas como modo de abandonar la titularidad y desligarse así de la especial situación jurídica (derecho de uso exclusivo temporal por turnos) que en tales casos afecte a determinado departamento, y respecto de lo cual este Centro Directivo tiene declarado (cfr. Resolución de 21 de octubre de 2014) que «la renuncia de un partícipe (cuyo derecho está sujeto, por razón de la relación jurídico real preexistente, al pago de las obligaciones que pesan sobre él por razón de la comunidad) exige para la extinción del derecho del renunciante -y, si nos atenemos a su presumible voluntad (cfr. artículo 1281 del Código Civil), lograr la liberación de su responsabilidad por aquéllas- el abandono del derecho en cuestión en poder de los “beneficiarios” (“abandono traslativo y liberatorio”)».

Dicha Resolución añade que: «Deviene forzoso, como se ha dicho, que, en caso de renuncia de uno de los dueños, el dominio del piso “pase a los demás dueños” y les “acrezca” ya que, “en cuanto titulares del dominio del edificio en su conjunto, sufren en él la comprensión del dominio de cada piso o local, dominio que opera sobre el edificio en su conjunto como un derecho real limitativo”. Lo que impone, como lógica consecuencia, que, cualquiera que sea el mecanismo por el que se produzca, el elemento renunciado pase, por razón de la renuncia del condueño o partícipe, a todos los demás en proporción a sus cuotas en el edificio en comunidad que, como afirma la Exposición de Motivos de la Ley sobre propiedad horizontal, expresan “activa y pasivamente (...) el valor proporcional del piso y cuanto a él se considera unido en el conjunto del inmueble”». Y concluye que: «Es por ello que, producida la renuncia y calificada positivamente su legalidad, debería procederse a inscribir el elemento independiente (o cuota indivisa) sobre la que recayó a nombre de todos los propietarios o cotitulares de inmueble (edificio o apartamento) en proindiviso ordinario y en la proporción correspondiente. No puede ser, sin embargo, así. Se comprende, visto lo dicho, que la inscripción de la renuncia no pueda ser automática. No basta con que el condueño que

la ejercita lo solicite así. Los demás pueden oponerse ("no se libra frente a los demás socios", dice el artículo 1706 del Código, aplicable aquí como allí -no cambia su "ratio"- tanto cuando el renunciante intente apropiarse beneficios, como desplazar gastos, que "deberían ser comunes") si le imputan mala fe, en particular, cuando la contraprestación no cubra los presumibles gastos futuros (o incluso pasados, que también comprende, según una sólida corriente doctrinal, la renuncia funcionalmente equivalente del artículo 395 del Código Civil)».

5. La regulación legal sobre la extinción de un régimen de multipropiedad o aprovechamiento por turno es escasa y dispersa; así, tanto la Ley 42/1998 como la Ley 4/2012 sólo contemplan como causa expresa de extinción el transcurso de su plazo de duración (artículos 3 de la Ley de 1998 y 24 de la Ley de 2012, siendo también aplicable el máximo de 50 años a todos los regímenes preexistentes, según la disposición transitoria segunda de la Ley 42/1998), aunque también puede considerarse como causa sobrevenida la disminución por debajo del mínimo de 10 alojamientos exigidos para constituir este régimen (artículos 1.2 de la Ley de 1998 y 23.2 de la Ley de 2012, y Resolución de 19 de mayo de 2021). Razón por la cual habrá de estarse, por un lado, a los estatutos del régimen de propiedad horizontal (propiedad ordinaria), que afectan a todas las viviendas del conjunto inmobiliario; de otro, a los estatutos del régimen de multipropiedad, subordinados a los anteriores, y que afectan exclusivamente a las viviendas afectas a ese régimen de multipropiedad.

En este sentido, en la documentación del expediente obran notas simples de 12 de enero de 2026 relativas a las seis fincas objeto de este recurso que indican lo siguiente: «Sujeta al régimen de propiedad horizontal que regula la ley de 21 de julio de 1960, y a las Normas estatutarias relacionadas en la inscripción 17.^a, de la finca 7.763. Sujeta a los estatutos de la Comunidad de Propietarios de la Fase (...) del Complejo (...) de la inscripción 18.^a, modificados por la 21.^a, que obra al folio 95 del tomo 1.356, publicada la adaptación a las disposiciones de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, por la inscripción 19.^a, rectificada por la 20.^a, quedando sometida al régimen jurídico unitario preexistente de Multipropiedad basado en participaciones indivisas por semanas (...)».

En el anterior fundamento primero han quedado expuestas dichas causas de extinción según el artículo 26 de los estatutos de la comunidad de propietarios, que originariamente contemplaba «el régimen de propiedad por periodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento». Aunque este artículo 26 fue modificado por acuerdo unánime de la comunidad, y así consta inscrito con anterioridad a la adquisición por el recurrente, suprimiendo la causa voluntaria.

6. Procede ahora analizar la naturaleza y efectos de la modificación estatutaria por parte de la comunidad de propietarios que, como se ha dicho, es la que está afecta al especial régimen de multipropiedad.

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 predominan 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 séptima 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 Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 24 de abril de 2014, 26 de febrero de 2015 y 29 de marzo de 2017), ha señalado que, en materia de propiedad horizontal, debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad. Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado *uti singuli* por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal).

Además, para que la modificación estatutaria aprobada por unanimidad de los propietarios sea oponible a tercero, es necesario que la misma conste inscrita en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal.

En el presente caso, la escritura de modificación de los estatutos de la fase del complejo elevó a público el acuerdo adoptado por unanimidad en junta extraordinaria para la revisión, entre otros, del artículo 26 relativo a la extinción del régimen de multipropiedad, y fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Denia número 2, en el folio de la finca matriz 14.490, el día 20 de diciembre de 2022, es decir, con anterioridad a la inscripción de la adquisición del pleno dominio de las seis fincas afectadas por parte del recurrente.

El acuerdo así inscrito produce efectos frente a terceros, quedando bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria) mientras se encuentre vigente. Por lo que el titular posterior no puede ignorar el contenido del folio registral de la finca afectada.

Y no es obstáculo para ello la consideración a la que alude el recurrente de que el asiento registral de la modificación estatutaria no debe afectarle por ser posterior a la fecha de la expedición de la certificación de cargas expedida en el procedimiento ejecutivo de hipoteca conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que, además de ser un asiento vigente que despliega su eficacia como se ha señalado en el párrafo anterior, los asientos posteriores a la inscripción de la hipoteca que han de ser cancelados son los que señala el artículo 134 de la Ley Hipotecaria: «El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento.

Tan sólo subsistirán las declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que ésta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones».

Es cierto que el artículo 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil alude a la cancelación de «las inscripciones y anotaciones posteriores», fórmula más amplia que la utilizada por el presente artículo, por lo que su interpretación ha de ser conjunta y, de esta manera, limitar la cancelación a los asientos que, siendo posteriores a la inscripción de la hipoteca, no puedan perjudicarla por el rango hipotecario ganado según su inscripción. Lo que, en modo alguno, puede incluir el asiento relativo a un acuerdo adoptado en forma legal por la comunidad de propietarios a que está afecta la finca con anterioridad a la constitución de hipoteca, pues el objeto hipotecado ya está limitado de origen por su integración en dicho régimen (v.gr. Resolución de esta Dirección de 22 de mayo de 2024).

Por último, tampoco es válida la renuncia unilateral del propietario al régimen de multipropiedad al que están sujetas las fincas adquiridas, pues, como se ha señalado en el fundamento cuarto anterior, la inscripción de la renuncia no pueda ser automática, y no basta con que el condueño que la ejercita lo solicite así porque los demás propietarios afectados pueden oponerse si le imputan mala fe, en particular, cuando la contraprestación no cubra los presumibles gastos futuros.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 9 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.