

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8898** *Resolución de 11 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad.*

En el recurso interpuesto por doña M.A.P., como presidenta de la comunidad de propietarios del edificio situado en calle (...) de Madrid, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid número 27, doña María Isabel Bañón Serrano, por la que se suspende la inscripción determinada cláusula de los estatutos de dicha comunidad.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario don Jesús Leonart Castro, como sustituto del notario de Madrid don Pedro Garrido Chamorro, el 18 de diciembre de 2019, con número 2.788 de protocolo, se elevan a público los acuerdos de la junta general ordinaria de propietarios de la citada comunidad celebrada el 3 de abril de 2019 en la que se aprobó una nueva norma estatutaria, según la cual «Se prohíbe cualquier actividad de arrendamiento que no está amparada por normativa municipal, autonómica o estatal». Se incorpora a dicha escritura certificación expedida el 2 de diciembre de 2019 por el administrador de la comunidad, con el visto bueno de la presidenta, según la cual el acuerdo fue aprobado por propietarios que suponen el 56,86 % de las cuotas de participación, y fue notificado a los propietarios ausentes de los cuales se opusieron un número de ellos que suponen el 8,72 % de las cuotas de participación.

II

Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27 y fue objeto de calificación negativa en los siguientes términos:

«Calificado el precedente documento de conformidad con lo dispuesto en el Art. 18 de la Ley Hipotecaria y los antecedentes obrantes en el Registro de la Propiedad, en base a los siguientes hechos:

Primero. Con fecha 24 de diciembre de 2019 se presenta copia de la relacionada escritura, por la que la que Doña M.A.P., en su calidad de Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Casa en Madrid, Calle (...), protocoliza el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de la citada Comunidad de Propietarios en su reunión celebrada con fecha 13 de marzo de 2019, con la asistencia de propietarios asistentes y representados que suponían el 56,86% de las cuotas de participación.

Segundo. Se incorpora en el documento calificado, Certificación expedida el 2 de diciembre de 2019 por Don J. C. S. P., Secretario-Administrador de la Comunidad, con el Visto Bueno de la nombrada Presidenta, y de cuyo Certificado resulta que la Junta General relacionada acordó la modificación de los Estatutos de la Comunidad, mediante la incorporación de del artículo vigesimocuarto con el siguiente tenor literal: “Se prohíbe cualquier actividad de arrendamiento que no está amparada por normativa municipal, autonómica o estatal”.

Tercero. El referido acuerdo, según la Certificación invocada se adoptó por la mayoría de los propietarios presentes, que representaban una cuota total de participación de cincuenta y dos enteros dieciocho centésimas por ciento, con los votos en contra de los propietarios que representaban una cuota conjunta en la propiedad de cuatro enteros sesenta y ocho centésimas por ciento, habiendo sido notificado tal acuerdo a los propietarios no asistentes manifestaron su discrepancia lo propietarios que representaban un coeficiente de cero enteros sesenta y cinco centésimas por ciento, un entero sesenta y dos centésimas por ciento y un entero setenta y siete centésimas por ciento.

Calificado el precedente documento, dentro del plazo legal, y en virtud de la misma, se suspende la inscripción por los siguientes defectos y fundamentos de derecho:

1. El contenido del nuevo Artículo 24 de los Estatutos de la Comunidad excede el ámbito contemplado por el Artículo Diecisiete.12, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, y constituye una modificación de los Estatutos y en consecuencia del título constitutivo de la Propiedad Horizontal y ello exige la unanimidad de todos los propietarios del edificio exigida por el artículo 5 de la propia Ley de Propiedad Horizontal.

No se toma Anotación Preventiva de Suspensión por defectos subsanables, por no haberse solicitado.

Queda prorrogado el asiento de presentación en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante esta Nota de calificación cabe solicitar, en el plazo de quince días, la calificación alternativa o sustitutoria que prevé el Art. 19.BIS párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto.

Contra esta Nota de Calificación (...)

Madrid, 17 de enero de 2020. La Registrador, María Isabel Bañón Serrano.»

### III

Contra la anterior calificación, doña M.A.P., como presidenta de la comunidad de propietarios del edificio situado en calle (...) de Madrid, interpuso recurso, con las siguientes alegaciones:

«Se ha calificado por la registradora de la propiedad del registro número 27 de Madrid negativamente la escritura de elevación a público del acuerdo adoptado por la comunidad en fecha 18 de diciembre de 2019 en base a considerar que se requiere unanimidad para la adopción de dicho acuerdo. La comunidad entiende que en base a la modificación operada en la LPH a través del Real Decreto Ley 7/2019 por el que se modifica la ley 49/1960 introduciendo un nuevo apartado 12 se permite la limitación o condicionamiento de determinados arrendamientos.

En virtud de dicha modificación, la comunidad de propietarios en ejercicio de su autonomía adoptado un acuerdo que no supone ninguna merma de derechos para ningún propietario ya que se remite a la normativa municipal, autonómica o estatal. Es decir, si cualquier actividad no cumple normativa para el desarrollo de la misma, no se puede desarrollar con independencia de que la comunidad lo autorice y, en el caso de que cumpla la normativa se permite el arrendamiento. La comunidad únicamente desea que figure expresamente inscrito en el registro de la propiedad para que todo propietario antes de arrendar se cerciore de que es legal el arrendamiento que pretende realizar.

En resumen, aun cuando en el acuerdo adoptado figura literalmente “Se prohíbe cualquier actividad de arrendamiento que no esté amparado por normativa municipal, autonómica o estatal” el acuerdo constituye realmente una limitación porque todos los arrendamientos que cumplan normativa están permitidos y además la limitación es objetiva ya que la imponen los poderes públicos dentro de sus competencias y no los propios vecinos en base a intereses subjetivos.»

## IV

La registradora de la propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 11 de febrero de 2020.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 396, 397 y 606 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995; y 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.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el 18 de diciembre de 2019 por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se modifican los estatutos de la misma para incluir una nueva disposición según la cual «Se prohíbe cualquier actividad de arrendamiento que no está amparada por normativa municipal, autonómica o estatal». Tal acuerdo fue aprobado por propietarios que suponen el 56,86 % de las cuotas de participación, y fue notificado a los propietarios ausentes de los cuales se opusieron un número de ellos que suponen el 8,72 % de la totalidad de las cuotas.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, se trata de una modificación de estatutos que, conforme al artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, debe ser aprobada por unanimidad de todos los propietarios del edificio.

La recurrente sostiene que dicha modificación estatutaria no supone ninguna merma de derechos para ningún propietario ya que se remite a la normativa municipal, autonómica o estatal.

2. La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominen sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973).

Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la de la regla 7 del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual – cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–), salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al

artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas («la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística» son los términos que emplea la letra “e)” del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

Fuera de estos supuestos excepcionales, al ser la modificación de estatutos un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad, debe ser aprobada conforme a la regla general del apartado 6 del mismo artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que exige la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, para los acuerdos no regulados expresamente en dicho artículo que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o los requisitos en los estatutos de la comunidad, que es el supuesto ahora analizado, pues por modificación de estatutos debe entenderse cualquier alteración de los mismos, de su forma o de su contenido, incluida por tanto la que consista en una remisión a determinada normativa.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, 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, 11 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.