

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14262 *Resolución de 11 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Girona n.º 2, por la que se inscribe una escritura de protocolización de estatutos de una comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por doña L. C. P. T., en nombre y representación y como administradora de la sociedad «Opción Costa Brava, SL», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Girona número 2, doña Rosa Ana Archilla Andrés, por la que se inscribe una escritura de protocolización de estatutos de una comunidad de propietarios.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 9 de enero de 2024 por el notario de Girona don José María Mateu García, se protocolizaron los acuerdos de una comunidad de propietarios en virtud de los cuales se modificaban los estatutos de la comunidad prohibiendo el alquiler para explotación o destino turístico.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Girona número 2, causó la inscripción 8.^a de modificación de estatutos con fecha 16 de febrero de 2024.

III

Contra la anterior calificación, doña L. C. P. T., en nombre y representación y como administradora de la sociedad «Opción Costa Brava, SL», interpuso recurso el día 21 de marzo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que la inscripción de dichos estatutos vulnera lo previsto en la DGSJFP Resol 12 de diciembre de 2023 por exigir unanimidad para la prohibición del alquiler vacacional en una comunidad de propietarios (RIU 2/24 febrero 2024).

El mero alquiler vacacional no puede considerarse alquiler o explotación turística de una vivienda y, por tanto, su prohibición requiere la unanimidad de la comunidad de propietarios y no una simple mayoría de tres quintos.

La DGSJPF desestima el recurso interpuesto por una comunidad de propietarios contra la calificación registral que suspende la inscripción de una cláusula estatutaria que prohibía destinar las viviendas a un uso vacacional.

La comunidad recurrente acordó, en junta general ordinaria y con el voto favorable de quienes representaban las tres quintas partes de propietarios, que representaban las tres quintas partes de las cuotas de participación modificar las normas de la comunidad para incluir la cláusula –las viviendas de este bloque no pueden tener un uso de destino vacacional–.

Elevado a público, el Registrador suspendió la inscripción por considerar que este acuerdo requería la unanimidad. Lo que se pretende prohibir no es la actividad de alquiler turístico definido en la LAU artículo 5.e, sino el mero alquiler vacacional. Por

tanto, la mayoría exigida no son los tres quintos de la LPH artículo 17.12, sino la unanimidad de la LPH artículo 17.6 (DGSJFP Resol 16 de octubre de 2020).

Por su parte, la DGSJFP, desestima el recurso con el mismo argumento que el Registrador, distingue a estos efectos el mero alquiler vacacional de la actividad de alquiler turístico. La reducción de la mayoría necesaria para modificar los estatutos a los tres quintos supone una excepción a la regla de la unanimidad que no puede extenderse a otros acuerdos que limiten el uso de las viviendas o locales, como es, por ejemplo, destinarlos al mero alquiler vacacional.

Efectivamente, el alquiler o explotación turística de las viviendas es la actividad descrita como tal en la LAU artículo 5 y requiere:

- La cesión temporal de uso de la totalidad de la 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;
- Realizada con finalidad lucrativa;
- Sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

No cumpliendo estos requisitos, un mero alquiler vacacional no puede considerarse alquiler turístico y su prohibición ha de hacerse por unanimidad de la junta de propietarios.

En base a todo lo expuesto, con todo respeto impugnamos la calificación efectuada el pasado 16 de febrero de 2024.»

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de abril de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 40, 42, 43, 82, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 marzo, 20 de junio y 3 de octubre de 2018 y 4 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 20 de junio de 2020.

1. Se presenta recurso en el que se solicita la modificación de una calificación por la que se han inscrito unos estatutos de la comunidad de propietarios prohibiendo el alquiler para explotación o destino turístico, que se han adoptado sin unanimidad.

La recurrente alega que el mero alquiler vacacional no puede considerarse alquiler o explotación turística de una vivienda y, por tanto, su prohibición requiere la unanimidad de la comunidad de propietarios y no una simple mayoría de tres quintos.

2. Los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria disponen lo siguiente: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que

entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley». Es indudable que, a la vista de esto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (*vid.*, por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, no siendo el recurso el cauce procedimental oportuno para ordenar la cancelación de una inscripción, pues para ello es necesario el consentimiento del titular registral debidamente causalizado o resolución judicial firme que ordene la cancelación.

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación o rectificación de asientos ya practicados.

3. En las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 marzo de 2018 y 5 de junio de 2020 se señala que «conforme a lo establecido en el primer párrafo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”. En nuestro sistema registral rige el principio de voluntariedad de la inscripción. De ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados expresamente por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, y mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes al caso concreto. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo. Sentencia de 22 de mayo de 2000 (*vid.*, por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018, el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente».

Y, conforme a la Resolución de 22 de octubre de 2020, debe recordarse que el recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, el recurso debe ser desestimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.