

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20539 *Resolución de 24 de julio 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 San Sebastián de La Gomera, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de una comunidad en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. P., en nombre y representación de la «Comunidad de Propietarios (...)» de La Gomera, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, doña María Crespo Álvarez, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de dicha comunidad en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de octubre de 2022 por la notaria de San Sebastián de La Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, con el número 1.336 de protocolo, se elevó a público el acuerdo adoptado el día 15 de junio de 2022 por la junta general extraordinaria de la una comunidad de propietarios por el cual «queda prohibido expresamente y a todos los efectos la comercialización de las viviendas del complejo inmobiliario como viviendas vacacionales, esto es, la concertación de arrendamientos turísticos de corta estancia».

Según constaba en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado con 53 votos favorables (de quienes representan el 86,6807 % de las cuotas de participación con derecho a voto) y 9 votos en contra.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña I. P. M., el día 12/04/2024, bajo el asiento número 1196, del tomo 39.º del Libro Diario y número de entrada 631, que corresponde al documento otorgado por la notario de San Sebastián de La Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, con el número 1336/2022 de su protocolo, de fecha 06/10/2022, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Se presenta la Elevación a Público de Acuerdo de Junta de Propietarios con los datos que obran en el párrafo anterior, por medio de la cual se incluye un nuevo artículo en la «Comunidad de Propietarios (...)», solicitándose se añada un nuevo párrafo al artículo 9 de los Estatutos ya inscritos en éste Registro respecto de dicha Comunidad de Propietarios, que literalmente [sic] expresa lo siguiente: «Queda prohibido expresamente

y a todos los efectos la comercialización de las viviendas del complejo inmobiliario como viviendas vacacionales, esto es, la concertación de arrendamientos turísticos de corta estancia”.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción de la cláusula solicitada en los términos solicitados. Siguiendo el criterio de la Resolución de 12 de diciembre de 2.023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, publicada en el BOE núm. 16, de 18 de enero de 2.024., la excepción a la regla general de la exigencia de unanimidad en la adopción de los acuerdos que supongan la modificación del título constitutivo o cláusula estatutaria prevista en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, regla 12, debe interpretarse de forma restrictiva.

La excepción alude al acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siendo tal actividad “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”.

Así mismo, la citada resolución recoge el tratamiento que popularmente se hace de forma equivalente entre la vivienda de alquiler vacacional respecto al alquiler turístico, entendiendo la citada resolución que por acuerdo de la mayoría recogida en el citado 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, podrá limitarse la actividad en los términos estrictos de artículo 5 letra e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, entendiendo excluido el alquiler vacacional.

La cláusula cuya inscripción excede los términos de los preceptos citados.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra la anterior nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Crespo Álvarez registrador/a de Registro Mercantil [sic] de San Sebastián de La Gomera a día doce de abril del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. P., en nombre y representación de una comunidad de propietarios de La Gomera, interpuso recurso el día 15 de mayo de 2024 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Hechos (...)

Se suspende la inscripción de la cláusula solicitada en los términos solicitados. Siguiendo el criterio de la Resolución de 12 de diciembre de 2.023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, publicada en el BOE núm. 16, de 18 de enero de 2.024., la excepción a la regla general de la exigencia de unanimidad en la adopción de los acuerdos que supongan la modificación del título constitutivo o cláusula estatutaria prevista en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, regla 12, debe interpretarse de forma restrictiva.

La excepción alude al acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siendo tal actividad “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”.

Así mismo, la citada resolución recoge el tratamiento que popularmente se hace de forma equivalente entre la vivienda de alquiler vacacional respecto al alquiler turístico, entendiendo la citada resolución que por acuerdo de la mayoría recogida en el citado 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, podrá limitarse la actividad en los términos estrictos de artículo 5 letra e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, entendiendo excluido el alquiler vacacional.

La cláusula cuya inscripción excede los términos de los preceptos citados.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra la anterior nota de calificación (...).

Segundo [sic]. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, con base en que, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales debe suspenderse la inscripción del acuerdo, contradiciendo la doctrina sentada por la Dirección General de Seguridad Jurídica en gran diversidad de resoluciones:

Efectivamente, en fecha 24 de marzo de 2022 se adoptó por la junta general extraordinaria de la Comunidad de propietarios, celebrada junto a continuación de la junta ordinaria, el acuerdo por el que se añade un nuevo párrafo al art. 9 de los entonces estatutos comunitarios, en atención al cual “Queda prohibido expresamente y a todos los efectos la comercialización de las viviendas del complejo inmobiliario como viviendas vacacionales, es, la concertación de arrendamientos turísticos de corta estancia”.

Como consecuencia del citado acuerdo, el art. 9 de los Estatutos comunitarios inscritos en el Registro de la Propiedad que anteriormente tenía el siguiente tenor:

Artículo 9. Los apartamentos que forman la Manzana (...) habrán de dedicarse exclusivamente a vivienda.

Queda prohibido por tanto a sus propietarios u ocupantes desarrollar en ellos actividades que supongan alteración de dicho destino. También queda prohibido el desarrollo de actividades dañosas para la Urbanización, peligrosas, incómodas, insalubres o atentatorias contra la moral, buenas costumbres y orden público, o que supongan perturbación del silencio y tranquilidad necesaria para el reposo de los restantes moradores, o molestias de cualquier otra naturaleza, que se puedan producir a través de los elementos comunes.

Pasó a tener la siguiente redacción:

Artículo 9. Los apartamentos que forman la Manzana (...) habrán de dedicarse exclusivamente a vivienda.

Queda prohibido por tanto a sus propietarios u ocupantes desarrollar en ellos actividades que supongan alteración de dicho destino. También queda prohibido el desarrollo de actividades dañosas para la Urbanización, peligrosas, incómodas, insalubres o atentatorias contra la moral, buenas costumbres y orden público, o que supongan perturbación del silencio y tranquilidad necesaria para el reposo de los restantes moradores, o molestias de cualquier otra naturaleza, que se puedan producir a través de los elementos comunes.

Queda prohibido expresamente y a todos los efectos la comercialización de las viviendas del complejo inmobiliario como viviendas vacacionales, esto es, la concertación de arrendamientos turísticos.

El mencionado acuerdo fue adoptado con el 84 % de los propietarios presentes a la reunión con derecho a voto, los cuales representaban el 83,2898 % del total de cuotas de

participación existentes en la comunidad. Dicho acuerdo fue notificado a los propietarios ausentes, con la advertencia de que disponían de 30 días naturales para la manifestar su parecer en relación con el mismo, y que en caso de no indicar nada al respecto, se procedería a computare su decisión en sentido favorable al acuerdo.

Una vez transcurridos 30 días naturales desde la comunicación del acuerdo a los ausentes, se procedió a levantar un anexo al acta con el objetivo de dejar constancia del resultado final de la votación. Dicho anexo, de fecha 6 de agosto de 2022, refleja que finalmente el acuerdo se adoptó favorable del 85,4838 % del total de los propietarios integrantes de la comunidad con derecho a voto, los cuales representaban el 86,6807 % de las cuotas de participación con derecho a voto. Esto es, superándose con holgura las 3/5 partes de propietarios y cuotas que prevé la LPH para los acuerdos que entren dentro del ámbito de lo dispuesto en el art. 17.12 LPH.

Es de significar, igualmente, que el acuerdo finalmente resultante fue notificado a todos los propietarios, sin que ninguno de ellos haya interpuesto acción judicial alguna frente al mismo en el año siguiente a la notificación, razón por la cual, en virtud de lo dispuesto en el art. 18 LPH, el mismo ha devenido firme e inatacable.

En estas circunstancias, la Comunidad de propietarios procede a solicitar la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad. Se acompaña a la presente como bloque documental 3 tanto la instancia como las resoluciones presentadas junto a la escritura de elevación a público de acuerdo.

La solicitud fue denegada sobre la base de dos argumentos:

1. El primero de ellos es el de que el art. 17.12 LPH alude al acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a la que se refiere la letra c) del art. 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siendo tal actividad “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”.

2. De forma extraordinariamente farragosa, señala la resolución dictada, o así cree entender esta parte, que la limitación del arrendamiento vacacional excede del ámbito de aplicación del art. 17.12 LPH y por consiguiente queda sujeto a la unanimidad prevista en el art. 17.6 de ese mismo texto legal. Para ello, hace mención la Registradora a la RDGSJFP de 12 de diciembre de 2023, publicada en el BOE núm 16, de 18 de enero de 2024.

Esta parte discrepa, todo sea dicho con los debidos respetos, del criterio de la Registradora, recogido en la nota de calificación Registral por cada uno de los argumentos que expondremos a continuación.

No obstante lo cual, es de significar, en sede de principio, que el acuerdo que se pretende inscribir se adoptó al amparo de las disposiciones promulgadas por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo (BOE de 5 de marzo de 2019), el cual introduce en su artículo 20 diferentes Medias de Reforma del régimen de Propiedad Horizontal, entre ellas, la modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, introduciendo “un nuevo apartado 12 en el artículo Diecisiete:

‘12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el 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. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá 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 a 120 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.”

Permitiendo así, que la Comunidad que represento, cumpliendo los requisitos exigidos de notificación a los no asistentes, siendo aprobado el acuerdo por los tres quintos de propietarios que a su vez representan también los tres quintos del coeficiente de propiedad, tenga la facultad de impedir legalmente destinar los inmuebles que forman parte de ésta a la actividad turística. Todo ello, con independencia de las normas municipales y de la comunidad autónoma.

En el caso que nos ocupa y tal y como es de ver en el certificado del acta y en el anexo al mismo que se elevaron a público en la escritura pública presentada a inscripción, el acuerdo superó con creces las tres quintas partes de propietarios y cuotas del complejo, tanto teniendo en cuenta los propietarios u cuotas partícipes en la votación, como, posteriormente, teniendo en cuenta los votos y cuotas de los propietarios ausentes a la junta. Por dicha razón, entiende quien suscribe, en la representación que ostenta, que el acuerdo en cuestión se encuentra amparado dentro de la nueva redacción del artículo 17.12 LPH y por ello y por las razones que expondremos, procede su inscripción en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera.

Tercero. En primer lugar, entiende esta parte que yerra la Registradora al considerar que lo que se está limitando en el acuerdo estatuario sometido a inscripción hace referencia a supuestos fácticos distintos del régimen especial de arrendamientos al que hace mención la letra e) del art. 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

A tal efecto, cúmpleme indicar que lo que se prohíbe en el acuerdo estatuario es la actividad de explotación de las viviendas como “viviendas vacacionales”. Esta y no otra es la denominación con la que en la Comunidad Autónoma de Canarias regula los arrendamientos turísticos tal y como es de ver en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo.

De hecho, en la exposición de motivos de la citada norma se justifica la aprobación de la misma de la siguiente forma:

En el ámbito de esta competencia exclusiva y en el ejercicio de la potestad legislativa, se aprobó la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que en su redacción actual, establece que los servicios de alojamiento turístico se ofertarán dentro de las modalidades hotelera o extrahotelera; así como que el Gobierno de Canarias reglamentaría los tipos de establecimientos comprendidos dentro de cada modalidad. Este mandato legal se realizó con la aprobación del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

Posteriormente, las Cortes Generales aprobaron la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que en su artículo primero, apartado 2, añade una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por la que queda excluida del ámbito de aplicación de la citada Ley, “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 y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

Es misma norma, en su art. 2, define las viviendas vacacionales de la siguiente forma:

a) Viviendas vacacionales: las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.

Resulta, pues, evidente, que, a diferencia del criterio sustentado por la Registradora, tanto por la definición de la figura de las “viviendas vacacionales”, en Canarias como por

el ámbito de la citada norma, nos hallamos ante el régimen específico Canario, derivado de su normativa sectorial turística, al que se refiere el apartado e) del art. 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, por ende, le resulta de plena aplicación lo dispuesto en el apartado 12 del art. 17 LPH, según el cual:

12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el 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.

Por dicha razón, carece de todo fundamento el hecho de que la Registradora señale que el acuerdo adoptado excede de los términos previstos en el art. 17.12 LPH, ya que, lo que se determina en el acuerdo es la prohibición de comercialización de las viviendas del complejo como "viviendas vacacionales".

La calificación realizada, en los escuetos razonamientos que recoge, parece dar a entender que lo que se está prohibiendo por la comunidad es el arrendamiento vacacional y fruto de ello hace mención a una resolución que nada tiene que ver con el caso que nos ocupa, como es la RDGSJFP de 12 de diciembre de 2023, cuando si se atiende a la letra de la norma se comprueba que lo prohibido es la comercialización de las viviendas del complejo inmobiliario como viviendas vacacionales, con el significado que "viviendas vacacionales" tiene en el régimen jurídico canario. En aquel caso lo que se pretendía inscribir es una modificación estatutaria que establecía la prohibición de que las viviendas del bloque pudieran tener un uso de destino vacacional, algo muy distinto a lo que se examina en el caso que nos ocupa.

Cuarto. Llegados a este punto y aunque la nota de calificación no argumente más al respecto, la registradora subraya en el párrafo segundo de los Fundamentos de Derecho de la misma, los términos limite o restrinja, por lo que, sin justificarlo expresamente, pudiera dar a entender de forma implícita que su criterio es una prohibición que los supuestos que contempla dicha norma. Sobre este tema se ha pronunciado en reiteradas ocasiones la DGSJFP en el sentido de que la habilitación del legislador prevista en el art. 17.12 LPH se extiende también a la prohibición. A tal efecto, cúmplenos hacer mención a las siguientes resoluciones.

En primer lugar, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de noviembre de 2020 estima un recurso interpuesto contra la calificación negativa del propio Registrador de la Propiedad número 25, que es el mismo titular contra cuya calificación formulamos el presente recurso gubernativo, por la que se considera correcto que las comunidades de propietarios en base a lo previsto en el artículo 17,12 de la Ley de Propiedad Horizontal prohíban la actividad turística en acuerdo tomado mayoritaria que no unánimemente. En una primera fase, se planteaba el debate jurídico de si no conteniéndose expresamente el término "prohibir" en la modificación de la LPH era posible acordar válidamente con la mayoría cualificada que no se podía realizar en absoluto la actividad de alquiler turístico. Pues bien, esa Dirección General ha establecido reiteradamente que la expresión "limitar o condicionar" que utiliza el legislador al modificar la exigencia de unanimidad para acordar determinadas modificaciones estatutarias ampara con toda claridad la prohibición total de realizar determinada actividad puesto que, en definitiva, hablamos de limitar más o menos intensamente una actividad en concreto.

Esta interpretación normativa ya se había adoptado en la resolución de 16 de junio de 2020 en la que la Dirección General afirma "en cuanto al alcance que la modificación que se pueda hacer en los Estatutos amparándose en la mayoría especial establecida por el artículo 17.12 de la Ley de propiedad horizontal, el propio texto de la norma, literalmente entendido cuando alude a que se limite; es decir, poner límites a algo en modo alguno impide la prohibición de una actividad. Es más, cuando expresa límite o condicione, la disyuntiva indica claramente que se refiere a supuestos distintos y

alternativos, admitiéndolos de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen a la comunidad de propietarios.”

En este punto, señala el Centro Directivo en su resolución de 2 de diciembre de 2022 (BOE n o 289 de 2 de diciembre de 2022, ps 165469 y ss.) una vez reiterados los argumentos que acabamos de exponer, contempla en sus fundamentos de derecho tercero a quinto las siguientes consideraciones, plenamente aplicables al caso que nos ocupa:

La modificación de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con el tema del alquiler vacacional viene motivada por la necesidad de adaptar las normas de convivencia en los edificios con figuras que no se conocían en absoluto cuando se vertebra en nuestro sistema jurídico el tema de la adopción de acuerdos de modificación estatutaria.

Efectivamente, la existencia de un turismo masivo y la posibilidad de encontrar alojamiento por unos días en localidades que nunca se han visitado, gracias a la tecnología han motivado la existencia del alquiler vacacional que causa tanto provecho económico al propietario que decide emprenderlo como incomodidades al resto de los vecinos que toleran un continuo trasiego de personas que no tienen el menor interés en el inmueble y que habitualmente se encuentran de vacaciones, por lo que sus horarios colisionan con los de los propietarios que se encuentran en uso de su vivienda habitual.

Con la antigua redacción de la Ley de Propiedad Horizontal, al exigir unanimidad para la adopción de acuerdos, nos encontrábamos con la imposibilidad de prohibir o limitar este nuevo fenómeno que en el centro de las ciudades o en las zonas costeras ha llegado a constituir un auténtico problema. Las comunidades de propietarios se veían obligadas a tolerar este problema porque el propietario que dedicaba su vivienda al alquiler vacacional, votaba en contra de cualquier acuerdo que limitase la actividad e imponía a los demás su perjudicial y unilateral decisión.

Para solventar esta situación, se modifica el texto de la Ley de Propiedad Horizontal eliminando la unanimidad y estableciendo un sistema de mayoría cualificada para adoptar los acuerdos relativos a la restricción del alquiler vacacional. Basta ver las veces que la Dirección General a que me dirijo ha tenido que pronunciarse sobre este tema para comprender que la reforma atiende a una necesidad social que los Notarios han entendido inmediatamente; pero que en determinados Registros de la Propiedad está dando muchos problemas. Lo cierto es que la función de legalidad que implica la calificación registral nunca debe ejercitarse de forma contraria al espíritu de las leyes, impidiendo el acceso a los libros del Registro de escrituras de modificación de Estatutos perfectamente válidas. Si los Registradores de la Propiedad insisten en exigir la unanimidad de voto para la adopción de acuerdos relativos al arrendamiento vacacional, anulan por completo la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal que es particularmente adecuada para solventar el problema de convivencia que esta nueva figura plantea.

La calificación registral olvida que el derecho de propiedad ha sido uno de los que más ha evolucionado desde el punto de vista constitucional y legislativo, pasando de entenderse como el derecho individual y personal por antonomasia a articularse como una institución jurídica objetiva cargada de limitaciones impuestas por la función social a la que se encuentra sujeta.

La progresiva incorporación de finalidades sociales relacionadas con el uso y aprovechamiento de los distintos tipos de bienes sobre los que puede recaer el derecho de la propiedad ha producido una diversificación de la institución dominical en una pluralidad de figuras o situaciones jurídicas reguladas con un significado y alcance diverso.

La doctrina y la jurisprudencia han venido reconociendo la flexibilidad o plasticidad actual del dominio, que se manifiesta en la existencia de diferentes tipos de propiedades dotadas de estatus jurídicos diversos de acuerdo con la naturaleza de los bienes sobre los que cada derecho de propiedad recae. Así se especifica en sentencias del Tribunal Constitucional 152/2003, 204/2004, 281/2005 y la inicial de 37/1987.

El propio Tribunal Constitucional señala que el concepto de propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a este subyacen, sino que deben incluir igualmente la necesaria referencia a la función social entendida no como mero límite externo a la definición de su ejercicio sino como a parte integrante del derecho mismo.

La Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege ciertamente como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también y al mismo tiempo como un conjunto de derechos y obligaciones establecido de acuerdo con las leyes en atención a valores e intereses de la comunidad en su conjunto.

Esta visión actual de las facultades dominicales se refleja en la posibilidad de limitar el derecho individual de cada propietario sobre su vivienda en aras de un uso más armónico del edificio en su conjunto, dejando en manos de la mayoría cualificada de los comuneros si quieren que en el inmueble sobre el que operan los estatutos, la norma esencial sea la rentabilidad o la tranquilidad de los residentes.

La calificación que impugnamos no ha tenido en cuenta en realidad el texto de la modificación estatutaria, que no prohíbe las residencias de estudiantes o el arrendamiento parcial sino que limita estas actividades cuando las mismas impliquen o supongan genéricamente la prestación de alojamiento turístico. Es decir, se limita la posibilidad de residencias de estudiantes siempre y cuando impliquen la prestación de alojamiento turístico que es, exactamente, lo que permite la Ley de Propiedad Horizontal en su actual redacción del artículo 17,12. No se pretende con la modificación estatutaria la prohibición genérica de estas actividades; sino la limitación de las mismas cuando impliquen la prestación de alojamiento turístico.

En definitiva, la modificación estatutaria es perfectamente válida, acorde con la actúa legislación y debe acceder al Registro de la Propiedad (...)."

Estos mismos argumentos son reiterados en una gran diversidad de resoluciones de la DGSJFP como, entre otras, las de 16 de junio, 16 de octubre, 5 de noviembre de 2020, 15 y 22 de enero de 2021 o 21 de diciembre de 2022.

Según consta en la escritura pública acompañada, el acuerdo fue aprobado con el voto favorable de quienes representan el 85 % del total de propietarios y el 86 % de las cuotas de participación, habiendo votado en contra quienes representan el restante 15 % y 14 %. Dicho acuerdo es firme por no haber sido impugnado por ningún propietario. La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que se requiere la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, toda vez que la excepción prevista en el apartado 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal permite limitar o condicionar el ejercicio del arrendamiento al que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, en canales de oferta turística), hecho que es exactamente lo que la comunidad pretende prohibir y aun así no ha permitido su inscripción.

Respecto de la cuestión planteada en la calificación, cabe recordar que 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 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 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 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 de índole 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.

La Dirección General ha entendido que esa norma introducida en la Ley sobre propiedad horizontal por el Real Decreto-ley 7/2019 es aplicable a los acuerdos sobre el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional (cfr. las Resoluciones de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020), excepción que no se da en el presente caso, pues únicamente se prohíbe el uso turístico y no otros acuerdos.

En el presente caso el registrador no basa su calificación negativa de la norma estatutaria debatida en que se exceda del ámbito de actividades a que se refiere dicha norma especial sino en que, a su juicio, lo que se permite en esa norma especial es limitar o condicionar, pero no establecer una prohibición absoluta de la actividad de alquiler o explotación de índole turística de las viviendas. Por ello el presente recurso debe ceñirse a esta concreta cuestión (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria); cuestión que ya ha sido abordada por la Dirección General, en el sentido de admitir esa

prohibición total de la actividad específica a que se refiere la norma. Cabe recordar lo que expresamente se afirmó en la Resolución de 16 de junio de 2020:

“En cuanto al alcance de la modificación que se pueda hacer en los estatutos amparándose en la mayoría especial establecida por el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, (...) el propio texto de la norma, literalmente entendido, cuando alude a que ‘se limite’, es decir, ‘poner límites a algo’, en modo alguno impide la prohibición de una actividad. Es más, cuando expresa ‘limite o condicione’, la disyuntiva indica claramente que se refiere a supuestos distintos y alternativos, admitiéndolos de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen a la comunidad de propietarios.

El Centro Directivo ha puesto de relieve (Resolución de 19 de diciembre de 2019) que, en cuanto a la adopción de acuerdos relativos al alquiler turístico o vacacional, el texto literal del artículo 17.12 de la Ley de propiedad horizontal restringe su ámbito de aplicación al acuerdo por el que se ‘limite o condicione’ el ejercicio de dicha actividad. Además, el preámbulo del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (norma esta que introduce ese nuevo apartado 12 en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), expresa que ‘en materia de viviendas de uso turístico, también se recoge en el título II una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad’; es decir, su finalidad es reducir la mayoría necesaria para el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico, no para el acuerdo adoptado con una finalidad contraria como es permitir de manera expresa esa actividad. En el supuesto de este expediente, no se amplía esa actividad sino que por el contrario, se prohíbe. Por tanto, en este supuesto, en el que la finalidad no es contraria a esa actividad, y se prohíbe o no se permite de manera expresa la misma, debe aceptarse la validez del acuerdo”.

Según la escritura calificada, el acuerdo debatido ha sido adoptado en los términos previstos en la regla 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, pues cuenta con el voto favorable de más las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan más las tres quintas partes de las cuotas de participación (como ha quedado expuesto sólo se opuso el propietario de un piso), siquiera sea esta una mayoría en parte presunta, como permite la regla 8 de tal precepto, al haberse notificado a los propietarios ausentes, sin que estos se hayan opuesto en el plazo de 30 días naturales. Por ello, la calificación denegada debe de ser aceptada por cumplir con los requisitos que pide la ley.

Desde un punto de vista constitucional, si bien el cambio de uso a vivienda de uso turístico pueda considerarse el reflejo del ejercicio de una facultad del derecho de propiedad reconocido a nivel constitucional –art. 33 CE– no puede obviarse que tiene un desarrollo, situado en el régimen de propiedad especial de la Propiedad Horizontal, del que se derivan una serie de limitaciones (artículo 33.2 CE en relación con el 7 de la LPH). El Tribunal Constitucional (STC de 21 de octubre de 1993 y de 8 de marzo de 1999), estimó que, en el régimen de Propiedad Horizontal, la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de pisos, justifica la fijación, legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares, sin que ello afecte al artículo 33 de la CE. Es aquí donde está el mal entendido del apartado 12 del artículo.

Ello se refiere a que los términos “limitación” o “restricción” se refieren en la doctrina y jurisprudencia, al derecho de propiedad de cada piso o local de manera global; no a cada una de las facultades o posibilidades de ejercicio que se derivan del derecho de uso y disfrute. La Jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS de 5 de mayo de 2015 y 3 de diciembre de 2014 y de 1 de octubre de 2013), señala 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 que,

referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio del uso del inmueble, deben constar de manera expresa. En consecuencia, si a nivel estatutario puede recogerse una prohibición de desarrollo de una concreta actividad o cambio de uso del inmueble –no sometida a plazo alguno–, no tiene mucho sentido que una prohibición de este tipo, acordada con posterioridad a la Junta de Propietarios se viera sometida a limitaciones temporales.

Que la intensidad de la limitación pueda consistir en la plena o total prohibición de alquiler turístico se desprende del mismo artículo 17.12 de la LPH, por cuanto es la concreción de la mayoría necesaria para una decisión comunitaria que ha de enlazarse necesariamente con el artículo 4 LPH, que establece que el título podrá contener disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso y destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, y con el artículo 7.2, que señala que al ocupante y propietario del piso o local, no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble, actividades prohibidas en los estatutos. De estos preceptos se deduce que el nuevo artículo 17.12 no introduce ninguna facultad referente a la comunidad, sino que el legislador se limita a establecer una nueva mayoría para una clase de acuerdos que se podían hacer antes por unanimidad y que ahora lo es con una doble mayoría personal y de cuotas de tres quintos.

En consecuencia, con lo expuesto, es claro que la limitación a la que se refiere expresamente el artículo 17.12 de la LPH, puede comportar la prohibición total de las actividades citadas.”

Quinto. En idénticos términos y ante un caso similar calificado negativamente por la Registradora titular del Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, la DGSJFP dictó la resolución de 29 de abril de 2021 (BOE número 119 de 19 de mayo de 2021), estimándose el recurso frente a la nota de calificación, revocando la misma y basándose, a su vez, en la resolución anterior de 25 de julio de 2020, llega a la conclusión de que: “según la escritura calificada, el acuerdo debatido ha sido adoptado en los términos previstos en la regla 12 del art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues cuenta con el voto favorable de más de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan más de las tres quintas partes de las cuotas de participación (sic). Por ello la calificación impugnada no puede ser confirmada”, no pudiendo sostenerse fundado el criterio mantenido por la Registradora en la nota de calificación que se impugna.

En este punto, y dada el gran número de resoluciones dictadas en idéntico sentido por la Dirección General, hacemos expresa mención al art. 327 LH, en cuanto que las resoluciones publicadas devienen vinculantes para los Registradores, en tanto que no sean anuladas.

Sexto. A las consideraciones expuestas anteriormente, se une un argumento adicional al que se hizo mención por la administradora de la finca en la instancia de solicitud de inscripción presentada, cual es el hecho de que nos encontramos ante un acuerdo comunitario que jurídicamente es firme e inatacable, pues, como se indica por el administrador no ha sido objeto de impugnación por ninguno de los propietarios habiendo transcurrido ya más de dos años desde su adopción.

Sobre el particular, debe recordarse que el art. 18 LPH en su número 3 determina que la acción para impugnar los acuerdos caduca a los tres meses de adoptarse el mismo, salvo que se trate de acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año.

Luego, resulta que se trata de una decisión comunitaria, amparada en Derecho como hemos visto, plenamente vigente y eficaz conforme a la normativa civil, e inatacable y, en cambio, se le impide el acceso al registro bajo un argumento difuso y contrario a las alegaciones expuestas, generando con ello la posibilidad de que ingresen en la comunidad terceras personas que desconozcan la realidad del acuerdo en cuestión y frente a las cuales no sería oponible el mismo, en aplicación a lo previsto en el art. 5 LPH, con el consiguiente perjuicio para el desarrollo de la normal convivencia en la comunidad.

En este punto, es de recordar la doctrina jurisprudencial sentada por la sala primera del Tribunal Supremo al respecto del tema de la impugnación de los acuerdos comunitarios, llegando a la conclusión de que en principio los actos contrarios a la Ley son nulos de pleno derecho, conforme al art. 6.3 CC, pero este precepto añade "salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para su contravención". Precisamente, es lo que hace el art. 18.1 a) LPH, que exige la necesidad de impugnar las posibles. Infracciones de la Ley o los Estatutos, pues, de no ser así, sufriría el normal desenvolvimiento de la comunidad.

En este sentido, la sala ha consolidado un cuerpo de doctrina al distinguir entre acuerdos meramente anulables, y por tanto susceptibles de sanación una vez transcurrido el plazo legal previsto para su impugnación, de aquellos que son radicalmente nulos. En el primero estarían comprendidos aquellos cuya ilegalidad tenga su origen en cualquier infracción de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la Comunidad, mientras que en el segundo se incluirían los que infrinjan cualquier otra Ley imperativa o prohibitiva, sin un efecto diferente para el caso de contravención, los que sean contrarios a la moral o al orden público, o los que impliquen fraude de Ley (en este sentido, véanse las SSTS de 7 de junio de 2018, 5 de marzo de 2014, 25 de febrero de 2012, 11 de octubre de 2007, 18 de abril de 2007).

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

- Artículos 13, 14, 17, 18, 20, 32, 38, 324, 325, 326, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria y concordantes.
- Artículos 5, 9 y 17.12 LPH.
- Exposición de Motivos, art. 2 y art. 12 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas Vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- La sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995.
- Las sentencias de la sala 1.^a del Tribunal Supremo de 7 de junio de 2018, 5 de marzo de 2014, 25 de febrero de 2012, 11 de octubre de 2007, 18 de abril de 2007.
- 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; 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019.
- Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 16 de junio de 2020, 5 de noviembre de 2020, 16 de octubre de 2020, de 22 de enero de 2021, 15 de enero de 2021, 19 de mayo de 2021 y 7 de noviembre de 2022».

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General. Según constaba en dicho informe, se dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, sin que hayan formulado alegaciones.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 396 y 397 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 19 bis, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 2 y 12 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1, 5, 11 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020 y 15 y 22 de enero, 27 y 29 de abril, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021, 22 de junio, 3 de octubre, 7 de noviembre y 21 de diciembre de 2022 y 31 de enero, 7 de febrero y 12 de diciembre de 2023.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se eleva a público el acuerdo adoptado el día 15 de junio de 2022 por la junta general extraordinaria de la comunidad de propietarios de determinado edificio en régimen de propiedad horizontal por el cual «queda prohibido expresamente y a todos los efectos la comercialización de las viviendas del complejo inmobiliario como viviendas vacacionales, esto es, la concertación de arrendamientos turísticos de corta estancia».

Según consta en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado con 53 votos favorables (de quienes representan el 86,6807 % de las cuotas de participación con derecho a voto) y 9 votos en contra.

La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que se requiere la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, toda vez que la excepción prevista en el apartado 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal permite limitar o condicionar el ejercicio del arrendamiento al que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, en canales de oferta turística), debe interpretarse de forma restrictiva, por lo que no alcanza a los acuerdos relativos a otros usos de la vivienda como es el mero alquiler vacacional.

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 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 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 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 veinte por ciento, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional (vid. las Resoluciones de esta Dirección General de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020, 15 de enero, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021 y 7 de febrero de 2023).

Lo que ocurre es que, en el presente caso, no se establece una prohibición de mero alquiler vacacional, sino «la concertación de arrendamientos turísticos de corta estancia», disposición estatutaria que debe interpretarse en el sentido más adecuado para que produzca efectos (cfr. artículo 1284 del Código Civil), conforme a la normativa sectorial turística a que se refiere el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que en este caso está constituida por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, cuyo artículo 12.2 establece que «cuando se trate de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, solo podrán comercializarse como viviendas vacacionales aquellas en las que expresamente no se prohíba dicha actividad por los estatutos de la Comunidad de propietarios», y el artículo 2 –de forma análoga al apartado e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos– dispone que «(...) se entiende por: a) Viviendas vacacionales: las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio», por lo que hay que entender que esos arrendamientos turísticos de corta estancia son los amparados por la referida normativa sectorial canaria relativa a las viviendas vacacionales.

Por ello, la calificación objeto de este recurso no puede ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 24 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.