

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3515 *Resolución de 6 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de dicha comunidad en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don J. F. N. N., abogado, en nombre y representación de la «Comunidad de Propietarios (...)», del edificio situado en (...) Madrid, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, 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 17 de julio de 2024 por el notario de Madrid, don Rafael Bonardell Lenzano, con el número 2.189 de protocolo, se elevó a público el acuerdo adoptado el día 25 de abril de 2024 por la junta general ordinaria de una comunidad de propietarios de Madrid, por el cual se aprobó modificar los estatutos de dicha comunidad para añadir un nuevo artículo con la siguiente redacción: «Vigesimotavo. Las viviendas del edificio no podrán tener como destino el uso turístico que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio».

Constaba en dicha escritura que el acuerdo fue aprobado «con 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, y que los propietarios que no asistieron a la reunión en los plazos previstos legalmente no han manifestado su disconformidad al acuerdo, excepto el propietario de la vivienda (...) cuyo coeficiente es de cero enteros y veinticinco centésimas de entero por ciento (0,25 %)».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con respecto al título que precede, copia autorizada de escritura otorgada el diecisiete de Julio de dos mil veinticuatro ante el Notario de Madrid don Rafael Bonardell Lenzano, número 2.189 de protocolo, que fue presentado a las trece horas y cuarenta minutos del día dieciocho de Julio de dos mil veinticuatro, originando el Asiento número 1.064 del Diario 2.024, el registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del citado documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo en base a los siguientes: Hechos: I) No consta la unanimidad de todos los copropietarios, ya que el acuerdo de Comunidad de Propietarios que se eleva a público prohíbe el uso de las viviendas y de los locales que integran el edificio para uso turístico; II) No consta la notificación a los no asistentes a la Junta de la Comunidad de Propietarios en la forma y

con los requisitos de los artículos que se citan en Fundamentos. Fundamentos de Derecho: I) Conforme a la interpretación de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 7 de noviembre de 2022 del apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal esta norma “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 el de hospedería o viviendas turísticas en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística”, no resultando que el acuerdo objeto de esta calificación se refiera al hospedaje o alquiler de ese sector regulado. La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 3 de octubre de 2022 señala: “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 la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística.”; II) Artículos 9 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Stampa y Piñeiro registrador/a titular de Madrid 29 a día veintitrés de septiembre del dos mil veinticuatro.»

Dicha calificación se notificó al interesado el día 29 de octubre de 2024.

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. N. N., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios, interpuso recurso el día 15 de noviembre de 2024 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Motivos

Previo. Antecedentes de hechos (...)

Cabe resaltar desde este primer momento, que los propietarios que no asistieron a la reunión en los plazos previstos legalmente no han manifestado su disconformidad al acuerdo, excepto el propietario de la vivienda (...) cuyo coeficiente es de cero enteros y veinticinco centésimas de entero por ciento (0,25 %), tal y como consta en el Certificado de 17 de julio de 2024 emitido por D. C. S. R., con DNI n.º (...), Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios (...) así como en la propia escritura pública de protocolización del acuerdo alcanzado (Disposición Segunda, 2.º).

1.2 Que, a fecha 29 de octubre de 2024, se ha notificado a esta parte la calificación negativa de la inscripción de la escritura de protocolización solicitada (...) del titular del Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid, don Javier Stampa y Piñeiro, quien fundamenta la calificación negativa en dos inesperados motivos que esta parte no puede compartir:

- i. La imposibilidad de aplicar el régimen del Art. 17.12 LPH a la prohibición de destinar las viviendas de la comunidad para el alquiler turístico.
- ii. Que no consta la notificación del acuerdo a los no asistentes a la Junta celebrada por la Comunidad de Propietarios.

Que, no estando conforme con los motivos expuestos por el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea, con los debidos respetos, es por lo que interponemos el presente recurso, en base a los siguientes motivos que pasamos a exponer.

Primero. De la incorrecta aplicación de la regla recogida en el art. 17.12 LPH tras la reciente Sentencia dictada por la Sala del Civil del Tribunal Supremo n.º 1232/2024, de 3 de octubre de 2024.

El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que conforme a la doctrina registral sobre el Art. 17.12 LPH, citando en concreto la Resoluciones de 3 de octubre de 2022 y de 7 de noviembre de 2022, dictadas por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, no resulta aplicable la regla prevista en el precepto citado consistente en 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, para aprobar los acuerdos por los que se limite o condicione el alquiler turístico de los pisos que formen parte de la Comunidad.

Concretamente, mantiene el Sr. Registrador que no es aplicable esta regla puesto que el acuerdo que nos ocupa no se adecua al régimen específico determinado por la normativa sectorial turística, y al no concurrir la unanimidad de los propietarios (consta la disconformidad de un propietario que representa el 0,25% de las cuotas) califica negativamente el acuerdo, sin aportar mayor fundamentación, entendiéndose esta parte que la problemática es que el acuerdo refiere expresamente que “Las viviendas del edificio no podrán tener como destino el uso turístico (...)”, cuando el Art. 17.12 LPH señala expresamente “limite o condicione”.

Pues bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17, apartado 12, de la LPH:

“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 (relativo a ‘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’), 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 al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.”

Observamos que, en virtud de dicha regla, no es necesario el rígido quórum legal de la unanimidad para la adopción de acuerdos de limitación de uso turístico de la vivienda, sino solamente un quórum reforzado de tres quintas partes de los propietarios y cuotas de participación.

Como punto de partida, en la Resolución de 19 de diciembre de 2019, de la DGRN, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mahón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en virtud de los cuales se modifican los estatutos de la misma (BOE 63/2020, de 12 de marzo de 2020, Ref Boletín: A-2020-3557), surgida con ocasión de la discrepancia acerca de si, el artículo 17.12 LPH, que contempla un supuesto en que la ley exceptúa la unanimidad, puede utilizarse para levantar prohibiciones de uso para la explotación turística con sólo con el voto de tres quintas partes, que representan tres quintas partes de las cuotas de participación, se clarifica cuál es la finalidad del precepto al que venimos haciendo mención: la finalidad de dicho apartado es facilitar la introducción de restricciones o prohibiciones de uso para explotación turística donde no las hubiere, no la de levantar las ya existentes. De modo que se concluye que el régimen de mayorías señalado por el citado artículo solamente puede amparar el acuerdo que limite o restrinja el uso turístico;

no una modificación estatutaria para habilitar dicho uso cuando ya constare una prohibición.

De dicha resolución podemos extraer que, de conformidad con el tenor literal del artículo citado, su ámbito de aplicación se encuentra restringido al acuerdo por el que se "limite o condicione" el ejercicio de dicha actividad. En síntesis "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".

Por su parte, la Resolución de 16 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 n.º 37 de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios en virtud de la cual se modifican los estatutos de la misma (BOE 209/2020, de 3 de agosto de 2020, Ref Boletín: A-2020-9053), examina si es válido el acuerdo de una comunidad de propietarios que decidió "prohibir con fundamento en el nuevo apartado 12 del artículo 17 de la Ley de propiedad horizontal (...), la utilización de cualquier vivienda o departamento del edificio de la Comunidad a fines turísticos, estableciéndose que ningún piso o departamento podrá destinarse a hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero".

Los pactos se aprobaron por nueve de los catorce propietarios, que supone el 53,48 % de las cuotas de participación sobre el 82,94 % de las cuotas de participación; votaron en contra cuatro propietarios que representan el 26,39 % de las cuotas de participación, absteniéndose un propietario que representa el 3,07 % de las cuotas de participación (reunía las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan las tres quintas partes de las cuotas de participación).

El Registrador de la Propiedad competente otorgó calificación negativa a la inscripción, puesto que, a su juicio, para adoptar dichos acuerdos se requiere la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, declarando que "con el quórum previsto en el artículo 17.12 de la ley de propiedad horizontal, sólo puede tener por objeto lo previsto en el mismo, es decir, aquel 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, mientras que para cualquier otra modificación de los estatutos se requiere la unanimidad, al amparo del apartado 6 del artículo citado" (situándose en la corriente doctrinal que sostiene que con ese quórum cabe limitar o condicionar pero no prohibir que los inmuebles sean destinados a alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico).

La parte recurrente (comunidad de propietarios) mostró disconformidad con la interpretación restrictiva de la norma, manifestando que la norma ha de interpretarse ajustadamente, dentro de un contexto y conforme la realidad social vigente (ex art. 3 CC). Al respecto, pone de relieve que en dicha realidad se encuentra el marcado encarecimiento de los alquileres, siendo la razón de ser del Real Decreto-ley, que introdujo el citado apartado, recordando que "la regla según la cual puede prohibir la Comunidad la existencia dentro de ella de apartamentos turísticos, se encuentra en la propia modificación del artículo 17 LPH apartado 12, que, al contemplar el régimen de mayorías para acordarlo, está admitiendo la posibilidad del acuerdo y consecuentemente, facultando a la adopción del mismo". Tras ello, declara que también una interpretación literal de la norma refrenda lo anteriormente señalado, por cuanto, al aludir "a 'se limite', es decir, 'poner límites a algo', en modo alguno está reñida con la prohibición de una actividad. Es más, la utilización de la 'o', cuando se dice 'limite o condicione', nos indica claramente que se refiere a supuestos distintos, alternativos, yendo de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen ex novo en la Comunidad de Propietarios". Por todo ello, justifica que el hecho de 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, concretando la mayoría necesaria para dichas decisiones comunitarias, de tal manera que vino a establecer una nueva mayoría para una clase de acuerdos que se podían hacer antes por unanimidad, lo que supone 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.

La Dirección General acogió dichos motivos, recordando que 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 y del preámbulo del Real Decreto-ley 7/2019 puede inferirse que su finalidad es reducir la mayoría necesaria para el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico, razón por la que en el anterior supuesto señalado no aceptó la validez del acuerdo al perseguir la finalidad contraria (que pretendía permitir de manera expresa dicha actividad), sin embargo, en el caso ahora analizado “no se amplía esa actividad sino que por el contrario, se prohíbe”, por lo que, teniendo en cuenta que en el acuerdo objeto de controversia se prohíbe o no se permite de manera expresa la misma, declara que debe aceptarse la validez del acuerdo respecto a las limitaciones y prohibiciones que se corresponden con el ámbito a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la LAU, para ser adoptado con la mayoría del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal.

En este mismo orden de ideas se puede citar la Resolución de 22 de enero de 2021, de la DGSJFP (BOE 37/2021, de 12 de febrero de 2021 Ref Boletín: A-2021- 2087), 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 dicha resolución la Dirección General subraya que el apartado 12 del artículo 17 de la LPH contempla uno de los supuestos que la propia ley, atribuyendo competencias a la junta de propietarios, excluye de la unanimidad. Para solventar la cuestión, la DGRN expresa que ya en resoluciones contemporáneas puso de relieve que dicha norma, al permitir limitar o condicionar la actividad de alquiler de índole turístico de viviendas también admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad. En consecuencia, no entiende fundada la calificación de la registradora de la propiedad, que estima que el acuerdo aprobado excede del ámbito contemplado por el artículo 17, apartado 12, de la LPH, por lo que no puede confirmarla, ya que el acuerdo debatido fue adoptado en los términos exigidos por dicha regla, contando con el voto favorable de más de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representaban más las tres quintas partes de las cuotas de participación.

También se acoge el anterior criterio en la Resolución de 27 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso planteado contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad porque tales acuerdos no fueron unánimes (BOE 119/2021, de 19 de mayo de 2021 Ref Boletín: A-2021-8318). Una vez más, la DGSJFP rememora que nos hallamos ante uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad (el previsto en el apartado 12 del art. 17 LPH), en el que se basó la escritura calificada y se ampara el recurrente, considerando que basta la mayoría de tres quintos, no siendo necesaria la unanimidad, por lo que la Dirección General acordó estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

La DGSJFP clarifica que “al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente 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”, aplicado al caso de análisis resulta “evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios”.

De forma parecida, en la Resolución de 29 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la

registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad (BOE 119/2021, de 19 de mayo de 2021 Ref Boletín: A-2021-8321), se exponen las diferencias existentes entre los requisitos de los acuerdos que han de adoptarse por unanimidad para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal y el acuerdo de prohibición de dedicar las viviendas de la Comunidad a alquiler vacacional, que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17, apartado 12, de la LPH, no exige unanimidad, sino únicamente 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. En el supuesto planteado, “habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios”. En consecuencia, la Dirección General estimó el recurso y revocó la calificación impugnada.

Confirma esta conclusión la Resolución de 29 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso formulado contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad (BOE 119/2021, de 19 de mayo de 2021 Ref Boletín: A-2021-8322). En dicha ocasión los acuerdos de la junta general de propietarios de una comunidad de vecinos en régimen de propiedad horizontal incorporaban una norma estatutaria, según la cual se prohibía “expresamente, y a todos sus efectos, la comercialización de las viviendas del inmueble como viviendas vacacionales”. El acuerdo fue aprobado por los asistentes, propietarios de 23 pisos y locales del total de 47 elementos privativos, pero la registradora de la propiedad expidió calificación negativa a la inscripción pretendida, al no coincidir con los titulares registrales todos los propietarios que de los elementos privativos del edificio constan en la relación incorporada al título calificado, requiriendo que deben prestar su consentimiento a la modificación estatutaria quienes figuran en el Registro como propietarios de los departamentos al tiempo de adoptar el acuerdo, salvo que se acredite que los propietarios son los que figuran en dicha certificación (en definitiva, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la prohibición de la comercialización de las citadas viviendas como vacacionales, se exigía unanimidad), mientras que, como indica el recurrente, conforme a la norma sectorial y especial aplicable, la exigencia es del 3/5.

La Dirección General en la resolución que venimos analizando acoge los fundamentos esgrimidos y, al igual que en el caso anterior, determina que “al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente 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, es evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios”.

En idéntico sentido se soluciona el caso examinado por la Dirección General en Resolución de 8 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad (BOE 154/2021, de 29 de junio de 2021 Ref Boletín: A-2021-10791). La cláusula controvertida, aprobada por acuerdo de la junta general de propietarios de una comunidad de propietarios, prohibía expresamente, y a todos sus efectos, la comercialización de las viviendas del inmueble como viviendas vacacionales. Tal acuerdo fue adoptado por la mayoría establecida en el apartado 12 del artículo 17 de la LPH. A pesar de ello, fue suspendida su inscripción por no coincidir la totalidad de los titulares que lo han adoptado (Registros de la Comunidad conforme artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, con los recogidos en el Registro de la

Propiedad, obligando a localizar a todos y cada uno de los titulares registrales para notificarles el acuerdo.

No obstante, el recurrente muestra su disconformidad con la nota de calificación que suspende la inscripción solicitada del acuerdo cuyo quórum fijado por la Ley para su validez es únicamente 3/5 del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación (titulares que figuran en el registro de la Comunidad de Propietarios como tales, conforme a las obligaciones contenidas en el artículo 9 de la misma, no titulares registrales), mientras que en el caso de autos se está exigiendo unanimidad, pero, y lo que es más grave, unanimidad conforme los datos del Registro, lo que, como expone la Dirección General, es un error, ya que se trata de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente 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.

Adviértase que el citado artículo debe ser interpretado en el siguiente sentido: “habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible, aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios”.

Obsérvese en cuanto al ámbito de aplicación de la regla contenida en el artículo 17, apartado 12, LPH, lo reflejado en la Resolución de 8 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 22, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad (BOE 154/2021, de 29 de junio de 2021 Ref Boletín: A-2021-10792). Dicha resolución trae causa de una escritura que recogía el acuerdo adoptado por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se modifican sus estatutos, incorporando una cláusula en los siguientes términos: “Las viviendas del edificio solo podrán tener como destino el uso residencial. 2. Ningún piso del edificio podrá destinarse a hospedería alquiler vacacional apartamento turístico o vivienda o uso turístico que supongan la explotación de la vivienda como uso hostelero (...)”. Sin embargo, se impidió su acceso al Registro, al ser aprobado simplemente por mayoría de votos a favor que representaban un porcentaje superior a tres quintas partes del total de los propietarios y, a su vez, de las cuotas de participación, no por unanimidad.

El registrador fundamentó su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que era necesaria la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, pues las prohibiciones que se acuerdan implican la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, que no se limitan a la letra e) del artículo 5 de la LAU, a la que se remite el apartado 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal. La Dirección General en esta resolución (a diferencia de lo enunciado en la Resolución de 16 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE 209/2020, de 3 de agosto de 2020 Ref Boletín: A-2020-9053), supuesto en que, excediendo del ámbito de aplicación de la letra e) del artículo 5 de la LAU, acordó la inscripción parcial –de las limitaciones y prohibiciones que estuvieran en el ámbito de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas–, debido a que en los acuerdos adoptados estaban claramente diferenciadas unas limitaciones y prohibiciones de otras), confirmó el defecto invocado por el registrador, dado que el citado acuerdo no sólo limitaba o condicionaba el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas, sino que excedía del ámbito de aplicación de la letra “e)” del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Así, la Dirección General sienta esta interesante doctrina:

La “nueva norma (artículo 17, apartado 12, de la LPH) 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 la vivienda, como es cualquier uso no residencial de la vivienda o el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística”.

La Dirección General también confirma la calificación de la registradora de la propiedad en Resolución de 3 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 17, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios (BOE 261/2022, de 31 de octubre de 2022 Ref Boletín: A-2022-17777). En dicha ocasión se aprobó limitar el uso de las viviendas de la Comunidad como pisos turísticos, incorporando una cláusula que acordaba: “Limitar 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”.

En este último caso la controversia o defecto advertido no se refería al quórum exigido para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico, reconociéndose que “el acuerdo adoptado (...) no es uno de los casos en los que haya de exigirse la unanimidad conforme al artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, sino que conforme al artículo 17.12 de la misma, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se 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”, sino que la cuestión debatida se centra en si es necesario que se exprese la identidad de los propietarios que, presentes, representados o debidamente notificados, hayan tenido intervención en el acuerdo adoptado (puesto que en la certificación de la aprobación de dicho acuerdo únicamente se señalaban el número total de propietarios, cuántos de ellos votaron a favor y sus cuotas de participación), concluyendo que “tratándose de un acuerdo que requiere sólo la mayoría legal, es preciso que se identifiquen los partícipes de ese voto favorable para comprobar que representen al menos las tres quintas partes de las cuotas de participación de titulares registrales en el momento de presentación del acuerdo para su inscripción en el Registro”.

Retomando la discrepancia relativa a la interpretación de si el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal permite mediante la aplicación de su apartado 12 la prohibición del destino de las viviendas como alquiler turístico conforme a la definición del art. 5.e) de la LAU o si sólo autoriza limitar o condicionar el ejercicio de dicha actividad con el voto favorable de al menos tres quintas partes de propietarios y coeficientes, la Resolución de 7 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de los estatutos de una comunidad (BOE 53/2023, de 3 de marzo de 2023 Ref Boletín: A-2023-5670), da respuesta al recurso interpuesto por el presidente y administrador de una comunidad de vecinos contra la calificación del registrador de la Propiedad que suspende la inscripción de la norma de los estatutos de dicha comunidad que prohibía destinar viviendas como alquiler turístico conforme a la definición del artículo 5.2 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. El acuerdo se aprobó con los votos favorables de propietarios que representaban el 77,35% de las cuotas de propiedad, en los términos del artículo 17.12 LPH, pero el registrador consideró insuficiente dicha mayoría, apuntando que no resulta de la escritura presentada ni de las certificaciones que en la misma se insertan la unanimidad que requiere la modificación estatutaria cuya inscripción se solicita, por lo que se suspende la inscripción interesada. Empero, el registrador parte de

la concepción equivocada de que la aprobación la norma estatutaria para la prohibición de arrendamientos turísticos en las viviendas requiere la unanimidad de todos los propietarios. Entiende que la Ley sobre propiedad horizontal permite que se limite o condicione el alquiler turístico de las viviendas, pero no que se prohíba dicha actividad.

No obstante lo anterior, no podemos perder de vista la constante doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que hemos tenido ocasión de extraer de las resoluciones analizadas, donde se determina tajantemente que “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” y “al permitir dicha norma limitar o condicionar la actividad de alquiler de índole turística de las viviendas también admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad” (requiriéndose únicamente las citadas mayorías), de tal forma que revoca la calificación impugnada, puesto que el acuerdo debatido es válido, al haber sido adoptado en los términos previstos en la regla duodécima del artículo 17 de la Ley sobre 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 las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Por último, la Resolución de 28 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de una comunidad (BOE 67/2023, de 20 de marzo de 2023 Ref Boletín: A-2023-7294) también aborda el tema de la adopción por la junta de la comunidad de propietarios de una norma estatutaria que prohibía el ejercicio, en las viviendas del edificio, de la actividad de 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, y realizada con finalidad lucrativa, cuando estuviese sometida a un régimen específico, derivado de la normativa sectorial turística, de conformidad con lo que dispone el apartado 12 del artículo 17 de la ley de propiedad horizontal, en concordancia con la letra e) del artículo 5 del texto vigente de la LAU, encontrando problemas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En dicho supuesto, pese a estar de acuerdo con la mayoría exigida (de las tres quintas partes), el registrador de la propiedad entendió que no se alcanzaba dicha mayoría puesto que la finca registral se describía como un solo edificio destinado a vivienda de alquiler compuesto por dos portales, no por dos comunidades. Por ello consideró que, aun cuando puede diligenciarse un libro de actas para cada portal, por la escritura que se califica se formaliza una modificación de los estatutos que supone una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, y, por ello, no es suficiente que únicamente hayan votado el acuerdo, y hayan sido informados del mismo, los propietarios de uno de los portales, sino que deben ser informados todos los propietarios del edificio, es decir los propietarios de los dos portales, y ser aprobado dicho acuerdo por las tres quintas partes del total de los propietarios de los dos portales que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. La Dirección General acordó desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada por no cumplir con los requisitos para el reconocimiento de la existencia de una verdadera comunidad jurídica distinta de la constituida por todos los propietarios del edificio en su conjunto (la subdivisión en régimen de propiedad horizontal debía resultar de los Estatutos, estableciéndose de modo indubitado, que determinados asuntos han de ser decididos por una Junta que es especial por estar constituida solo por esos propietarios).

Por otra parte, también el Tribunal Supremo se manifestó mediante sus SSTs de 27 y 29 noviembre de 2023 (STS, Civil, Sec. 1.ª, 27.11.2023 [...]; STS, Civil, Sec. 1.ª, 29.11.2023 [...]) sobre la prohibición de alquiler turístico por la comunidad de propietarios, pero desde el punto de vista de la prohibición genérica de actividades económicas en las viviendas prevista en las “normas de comunidad” (ya que, de acuerdo con el artículo 7.2 de la LPH, “al propietario y al ocupante del piso o local no les está

permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos [...]”), no bajo el prisma del acuerdo comunitario del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), de modo que la conclusión a la que llegamos, como apuntaba C. P. es la siguiente:

“Una modificación de estatutos para incluir de futuro prohibición de ‘actividades económicas’ requiere unanimidad, conforme al artículo 17.6 LPH, pero una ‘prohibición’ específica de dedicación a pisos turísticos requiere sólo el 3/5 de las cuotas.”

Toda esta controversia suscitada en torno a la interpretación de lo dispuesto en el artículo 17.12 de la LPH, ha quedado resuelta mediante la reciente y relevante Sentencia del Tribunal Supremo 1232/2024, 3 de octubre de 2024, dictada por la Sala I (de lo Civil) del Tribunal Supremo, y en concreto su fundamento jurídico N.º 4, donde dispone expresamente a este respecto, que:

“(…) En definitiva, impedir el uso para alquiler turístico constituye una prohibición, que es legítima y que, por lo tanto, no cabe negar, dado que no altera el contenido esencial del derecho de propiedad. O dicho de otra forma, las facultades de los propietarios, para definir el destino de sus pisos o locales, no son omnímodas, sino susceptibles de ser sometidas a límites tanto legales como convencionales. Ello es así, dado que la titularidad dominical de los comuneros no abarca una relación de pertenencia absoluta con facultades inquebrantables de gozar y disponer, puesto que caben legítimas restricciones al *agere licere* (al actuar permitido) que les corresponde y, específicamente, en el régimen de la propiedad horizontal. (…).”

Debemos destacar íntegramente el fundamento jurídico N.º 6 de la mencionada Sentencia, en el que especialmente se señala que:

“Decisión de la Sala. El art. 17.12 LPH permite la prohibición de la actividad de alquileres turísticos si el acuerdo se adopta por la doble mayoría de tres quintos (...) La cuestión controvertida, que constituye el objeto de este proceso y del recurso de casación, consiste en determinar si la expresión normativa del art. 17.12 LPH, referente 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’, permite la prohibición de tal destino (...) Conforme a lo dispuesto en el art. 3.1 CC, la interpretación de las normas jurídicas deberá llevarse a efecto ‘según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas’ (...) lo que ha hecho el legislador es permitir que las comunidades puedan delimitar el ejercicio de la actividad de pisos turísticos, lo que, en su caso, incluye la posibilidad de su prohibición. 5.–En cuanto a la interpretación teleológica, a los efectos de determinar la finalidad pretendida por las leyes, la jurisprudencia suele acudir a sus preámbulos o exposiciones de motivos, en tanto en cuanto constituyen un instrumento privilegiado para desvelar la razón de ser de su regulación normativa (sentencias 205/2001, de 27 de febrero; 877/2024, de 19 de junio; 929/2024, de 1 de julio; y 1015/2024, de 17 de julio, entre otras muchas). El preámbulo del RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, justifica precisamente la urgencia de su aprobación con fundamento en las dificultades de los ciudadanos de acceso a la vivienda en régimen de alquiler, así como por haberse generado, en los últimos tiempos, un notorio incremento de las rentas, y, consecuentemente, de los porcentajes de esfuerzo de los ingresos familiares para cubrir las necesidades de habitación (...) Conforme a estas intenciones expresas del legislador, el espíritu y finalidad de la norma no es contrario, sino que propicia precisamente la interpretación de que la limitación de la actividad del alquiler turístico comprenda su prohibición. La voluntad del legislador es proclive a favor del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico, que se pretende restringir con la finalidad de incrementar el parque de viviendas para la venta y arrendamiento, con la natural repercusión sobre los

precios y correlativa reducción del esfuerzo de las economías familiares (...) Finalmente, el art. 17.12 LPH supone una excepción a la regla de la unanimidad (cada vez más en retroceso, tras las últimas reformas legales, como demuestra la modificación de la LPH por el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre), al introducir la doble mayoría de tres quintos, por lo que sería contradictorio someter la prohibición de los alquileres turísticos al régimen de unanimidad, puesto que ello sería tanto como hacerla imposible, ya que bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedirlo. (...)."

De tal forma, que una vez pronunciado el Tribunal Supremo al respecto, cabe concluir que al amparo del art. 17.12 LPH es posible adoptar la prohibición de desarrollar la actividad mencionada a través del acuerdo adoptado por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, extremo que se cumplió en el presente caso, entendiéndose por ello que la calificación negativa que ahora nos ocupa, se debe a la aplicación de un criterio ya corregido, modificado y aclarado por nuestro Ilustre Tribunal Supremo.

Segundo. De la correcta comunicación del acuerdo a los ausentes en la junta de propietarios celebrada el 25 de abril de 2024.

En la relación con el segundo motivo que lleva al Sr. Registrador a dictar la resolución de calificación negativa, no podemos más que corregirlo y decir que no se corresponde con la realidad, toda vez que el acuerdo adoptado acerca de la prohibición de alquileres turísticos en la Comunidad de Propietarios, fue expresamente comunicado a todos los ausentes, quedando palmariamente acreditado este extremo mediante dos documentos que nos vemos en la obligación de reiterar y transcribir:

1.º Consta acreditado en la Escritura de Protocolización otorgada por la Comunidad de Propietarios (...) expresamente en su Disposición Segunda, 2.º, cuyo tenor literal es el siguiente:

"2.º) El compareciente, según interviene, manifiesta que el acuerdo fue adoptado con 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, y que los propietarios que no asistieron a la reunión en los plazos previstos legalmente no han manifestado su disconformidad al acuerdo, excepto el propietario de la vivienda (...) cuyo coeficiente es de cero enteros y veinticinco centésimas de entero por ciento (0,25 %)."

2.º Consta acreditado mediante el Certificado de fecha 17 de julio de 2024 emitido por el Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios en el que se manifiesta expresamente lo siguiente (...):

El acuerdo fue adoptado con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan las tres quintas partes de las cuotas de participación, y que los propietarios que no asistieron a la reunión en los plazos previstos legalmente no ha manifestado su disconformidad al acuerdo, excepto el propietario de la vivienda (...) cuyo coeficiente es de cero enteros y veinticinco centésimas de entero por ciento (0,25 %).

De tal forma que tal comunicación a los ausentes a la junta fue comunicada correctamente, y prueba irrefutable de ello es la disconformidad de uno de los propietarios, por lo que entendemos este motivo de calificación negativa desde la perspectiva de un error cometido por el Sr. Registrador.

Por todo ello, la calificación impugnada no puede ser confirmada.

A los motivos anteriores, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Procedimiento. De conformidad con el Art. 324 LH, contra las calificaciones negativas del registrador podrá recurrirse potestativamente ante la Dirección General de

los Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes.

II. Legitimación. En virtud del Art. 325.a) LH, concurre legitimación en el compareciente en su condición de apoderado de la Comunidad de propietarios, como representante legal de la comunidad (...)

III. Requisitos (plazo). El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el Art. 326 LH (...) e interesando que se siga su tramitación conforme dispone el Art. 327 de dicho texto legal.

En su virtud,

Solicito: Que, habiendo presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación con la inscripción del acuerdo de prohibición de uso de vivienda como vivienda turística adoptado mediante Junta General Ordinaria de Propietarios celebrada el 25 de abril de 2024, debidamente protocolizado y elevado a público ante el Notario de Madrid, don Rafael Bornardell Lenzano, protocolo n.º 2.189, en fecha 17 de julio de 2024, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el presente recurso y modificando/revocando la calificación registral negativa impugnada ordene la práctica de la inscripción correspondiente, todo ello de conformidad con lo que dispone el Art. 327 de la Ley Hipotecaria.»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 20 de diciembre de 2024. Según constaba en el expediente, dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, sin que haya 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; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990, 7 de septiembre de 2007 y de 3 de octubre de 2024; 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, 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, 31 de enero, 7 de febrero, 28 de julio y 12 de diciembre de 2023 y 24 de julio de 2024 y 29 de enero de 2025.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se eleva a público el acuerdo adoptado el día 25 de abril de 2024 por la junta general ordinaria de la comunidad de propietarios de determinado edificio en régimen de propiedad horizontal por el cual se aprobó modificar los estatutos de dicha comunidad para añadir un nuevo artículo con la siguiente redacción: «Vigesimoctavo. Las viviendas del edificio no podrán tener como destino el uso turístico que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en

canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio».

Consta en dicha escritura que el acuerdo fue aprobado «con 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, y que los propietarios que no asistieron a la reunión en los plazos previstos legalmente no han manifestado su disconformidad al acuerdo, excepto el propietario de la vivienda (...) cuyo coeficiente es de cero enteros y veinticinco centésimas de entero por ciento (0,25 %)».

El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que no consta la unanimidad de todos los copropietarios, ya que el acuerdo que se eleva a público prohíbe el uso de las viviendas y de los locales que integran el edificio para uso turístico en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística y no resulta que dicho acuerdo se refiera al hospedaje o alquiler de ese sector regulado. Y añade que no consta la notificación a los no asistentes a la referida junta de la comunidad de propietarios en la forma y con los requisitos de los artículos 9 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

2. La Ley sobre propiedad horizontal atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. los artículos 14 y 17), 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 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.

Recientemente, esa regla duodécima del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal ha sido modificada por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, de modo que –con efectos de 3 de abril de 2025– se establece su aplicación no sólo al acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere sino también al acuerdo expreso por el que se apruebe o prohíba dicha actividad (por cierto, como había interpretado este Centro Directivo respecto del acuerdo prohibitivo –*vid.* las Resoluciones de 16 de junio y 5 de noviembre de 2020, 15 y 22 y 8 de enero y 8 de junio de 2021, 21 de diciembre de 2022 y 7 de febrero de 2023– y ha confirmado el Tribunal Supremo en Sentencia número 1232/2024, de 3 de octubre). Y se complementa con la adición de un nuevo apartado 3 al artículo 7 de la citada Ley sobre propiedad horizontal, según el cual el propietario de cada vivienda que quiera realizar 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, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo 17 de esta ley.

Es indudable que norma vigente reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite, condicione o prohíba 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, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional o el uso turístico en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística (*vid.* las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de junio y 16 de octubre de 2020, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021, 22 de junio, 3 de octubre y 7 de noviembre de 2022 y 31 de enero y 28 de julio de 2023, entre otras).

En el presente caso, se adopta un acuerdo que comprende algunas limitaciones y prohibiciones que exceden del ámbito a que se refiere la antes transcrita letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, pues –además de algunos usos que sí que estarían incluidos en dicho ámbito– se refiere al uso turístico en general aun cuando no esté sometido a un régimen específico derivado de su normativa sectorial y, por ello, no puede ser adoptado con la mayoría establecida en la regla duodécima del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Debe, por tanto, confirmarse la objeción opuesta por el registrador al exigir el acuerdo unánime de todos los propietarios, circunstancia ésta que hace innecesario decidir sobre la segunda de las objeciones expresadas en la calificación, toda vez que consta la oposición de uno de los propietarios.

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, 6 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.