

Resolución de 2 de octubre 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 Toledo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público del acuerdo de una comunidad de propietarios.

(BOE de 13 de noviembre de 2024)

Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Elevación a público de un acuerdo adoptado en junta extraordinaria. Limitación de los arrendamientos al uso de vivienda de larga duración. Falta de unanimidad de los propietarios.

Uno de los supuestos en que la Ley de Propiedad horizontal exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del artículo 17, introducido 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» en 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.

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**. En el caso concreto, se adopta un acuerdo que comprende limitaciones y prohibiciones que están incluidas en el ámbito a que se refiere la Ley de Arrendamientos Urbanos, y, por ello, puede ser adoptado con la mayoría establecida en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, pero también comporta otras limitaciones que exceden del mismo –p. ej. hospedería, alquiler temporal–.

La excepción regulada en el apartado 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal debe ser interpretada de manera restrictiva, no pudiendo por lo tanto incluirse en la posibilidad de modificación de estatutos 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 cualquier limitación que no sea la expresamente prevista en el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos al que se remite el citado artículo de la Ley sobre propiedad horizontal. Fuera de estos supuestos excepcionales, al ser la modificación de estatutos un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad, debe ser aprobada conforme a la regla general del apartado 6 del mismo artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que exige la **unanimidad del total de los propietarios** que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, para los acuerdos no regulados expresamente en dicho artículo que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o los requisitos en los estatutos de la comunidad, que es el supuesto ahora analizado, pues por modificación de estatutos debe entenderse cualquier alteración de los mismos, de su forma o de su contenido, incluida por tanto la que consista en una remisión a determinada normativa.

En el recurso interpuesto por don F. J. H. L., en nombre y representación y como presidente de la «Comunidad de Propietarios (...)» de Toledo, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Toledo número 3, doña Cristina Rueda Sánchez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un acuerdo de dicha comunidad de propietarios.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de mayo de 2024 por el notario de Toledo, don Jorge Hernández Santonja, como sustituto legal por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, don Iván Fernández-Oliva Díaz, se otorgaba elevación a público de un acuerdo de una comunidad de propietarios de Toledo.

Interesa a los efectos de este expediente que el acuerdo literal era el siguiente: «Los propietarios de los inmuebles que componen el edificio, esto es, las unidades inmobiliarias sitas en las plantas primera, segunda, tercera y cuarta ático, únicamente podrán destinar sus inmuebles a un uso estrictamente residencial de larga duración (lo que supondrá que en caso de arrendar estos inmuebles, únicamente podrá hacerse por medio de contratos de arrendamiento para uso de vivienda, con las duraciones previstas en la Ley de arrendamientos urbanos)». El acuerdo propuesto se aprobó por 9 votos representativos del 70,009 % de cuotas totales, lo que supone el 78,17 % de las cuotas presentes.

II

Presentada el día 4 de junio de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Toledo número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 2811 del año: 2024

Asiento N.º: 240 Diario: 2024

Presentado el 04/06/2024 a las 11:09:07

Presentante: R. C. N., V.

Interesados: Comunidad Propietarios (...)

Naturaleza: Escritura Pública

Objeto: modificación estatutos

N.º Protocolo: 975/2024 de 16/05/2024

Notario: Iván Fernández-Oliva Díaz, Toledo

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la Registradora que suscribe, ha calificado el precedente documento y ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Antecedentes de hecho

Por la escritura presentada se solicita la inscripción de la modificación de los Estatutos de la comunidad de propietarios de la calle (...) de Toledo, cuya finca registral matriz es la 73.316. La modificación supone una nueva redacción del artículo número 4 de los Estatutos, cuya nueva redacción será literalmente: “Los propietarios de los inmuebles que componen el edificio, esto es las unidades inmobiliarias sitas en las plantas primera, segunda, tercera y cuarta ático, únicamente podrán destinar sus inmuebles a un uso estrictamente residencial de larga duración (lo que supondrá que en caso de arrendar estos inmuebles, únicamente podrá hacerse por medio de contratos de arrendamiento para uso de vivienda, con las duraciones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos)”.

Dicho acuerdo no puede ser encuadrado en los supuestos previstos en el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal por lo que, implicando una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, es necesaria la adopción de dicha adopción por unanimidad de todos los propietarios.

Fundamentos de Derecho

El artículo 17.12 de la Ley Propiedad Horizontal dispone: “...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 al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos...”.

El citado artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que “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”.

La Dirección General en reiteradas resoluciones, entre ellas la de 7 de noviembre de 2022, 28 de julio y 12 de diciembre de 2023, ha reiterado que si bien el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal... “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 el de hospedería o viviendas turísticas en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística”.

Por lo tanto, no encuadrándose la modificación prevista en el citado artículo de la ley de Propiedad Horizontal, será necesaria la unanimidad de todos los propietarios.

No se practica anotación de suspensión por defecto subsanable por no haberlo solicitado expresamente el interesado.

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Rueda Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Toledo n.º 3 a día veintitrés de julio del dos mil veinticuatro».

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. H. L., en nombre y representación y como presidente de una comunidad de propietarios de Toledo, interpuso recurso el día 25 de julio de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Motivos

Primero. (...)

Cuarto. (...) Pues bien, esta parte considera que la Sra. Registradora de la Propiedad, dicho sea, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, incurre en un error, toda vez que la certificación —elevada a escritura pública— que se pretende inscribir en el de la Propiedad, recoge el acta de la Junta Extraordinaria de la comunidad de Propietarios, en el que se aprobó el primer punto del orden del día por mayoría de 3/5.

Dicho punto del orden del día se aprobó por 9 votos representativos del 70,009 % de cuotas totales, lo que suponía el 78,17 % de las cuotas presentes, de conformidad lo previsto en el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, el cual requiere el voto favorable de 3/5 para 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 de Arrendamientos Urbanos (en adelante, «LAU»), circunstancia que en este caso se cumplió.

A este respecto, conviene mencionar que el acuerdo aprobado por la junta extraordinaria por mayoría de 3/5 se realizó cumpliendo con lo preceptuado en el artículo 17.12 LPH, que establece:

“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 Lev 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 al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.”

Pues bien, en el presente caso, se aprobó el punto 1 del orden del día de la junta extraordinaria (que se ha expuesto anteriormente) que tuvo lugar el día 7 de mayo de 2024 por el que se estableció una «limitación de los usos». Transcribo de nuevo el punto 1 del orden del día aprobado:

“1) Limitación de los usos permitidos en los pisos primero, segundo, tercero y cuarto ático del edificio que conforma la comunidad de propietarios. En concreto, se votará la limitación de su uso a un uso estrictamente [sic] residencial de larga duración (lo que supondrá que, en caso de arrendar estos inmuebles, únicamente podrían hacerse por medio de contratos de arrendamiento para un uso de vivienda, con las duraciones previstas en la ley de arrendamientos urbanos).”

Es decir, en la junta general extraordinaria se aprobó limitar los usos recogidos en la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin exceder de los usos que recoge dicho artículo. Extracto a tenor literal el contenido del artículo 5 e) LAU:

“Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: (...)

e) 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 definitiva, ha quedado debidamente acreditado que se cumplen los requisitos necesarios para inscribir la certificación del acta de la junta extraordinaria elevada a escritura pública, donde consta que el punto 1 del orden del día (relativo a la limitación de usos turísticos) fue aprobado por mayoría de 3/5 de propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.12 LPH, en relación con el artículo 5 e) de la LAU, debiendo ser, por tanto, estimado el presente recurso y revocada la calificación negativa emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad, que por la presente se impugna.

A los anteriores motivos le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

I. (...)

IV. Fondo del asunto.

La Resolución de 21 de diciembre de 2022 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 3, por la que se suspendió la inscripción de determinada norma de una comunidad de propietarios, estableció:

“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 para 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 o 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 (...)

Por último, con independencia del mayor o menor acierto en la cita de las normas que regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, es indudable que lo que se prohíbe es el ejercicio de la actividad a que se refiere la citada regla duodécima del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal en los términos establecidos en la normativa sectorial turística aplicable.

Por ello, la calificación impugnada no puede ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.”

Y, del mismo modo la Resolución de 15 de enero de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Madrid n.º 28, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad:

“El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, a su juicio, la aprobación del acuerdo de inclusión de cláusula estatutaria para la prohibición de

arrendamientos turísticos en las viviendas del edificio requiere la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, unanimidad que no está conseguida en este caso por haber votado en contra un propietario. Entiende el registrador 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, 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 comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometido a un régimen específico (...))

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 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 ello, la calificación impugnada no puede ser confirmada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada».

IV

Mediante escrito, de fecha 1 de agosto de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 606 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 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 5 de abril, 1, 11 y 16 de junio, 16 de octubre y 5 de noviembre de 2020, 22 de enero y 27 y 29 de abril de 2021, 22 de junio, 3 de octubre, 7 de noviembre y 21 de diciembre de 2022, 31 de enero, 7 de febrero y 12 de diciembre de 2023 y 24 de julio de 2024 (7.ª).

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un acuerdo adoptado el día 7 de mayo de 2024 por la junta extraordinaria de la comunidad de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal, por el cual se modifica determinado artículo de los estatutos cuyo texto literal queda redactado de la forma siguiente: «Los propietarios de los inmuebles que componen el edificio, esto es, las unidades inmobiliarias sitas en las plantas primera, segunda, tercera y cuarta ático, únicamente podrán destinar sus inmuebles a un uso estrictamente residencial de larga duración (lo que supondrá que en caso de arrendar estos inmuebles, únicamente podrá hacerse por medio de contratos de arrendamiento para uso de vivienda, con las duraciones previstas en la Ley de arrendamientos urbanos)».

El acuerdo propuesto se aprobó por 9 votos representativos del 70,009 % del total las cuotas de participación.

Las registradora señala 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, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, mientras que para cualquier otra modificación de los estatutos, como es la acordada en este caso, se requiere la unanimidad de todos los propietarios.

La comunidad recurrente alega que en la junta general extraordinaria se aprobó limitar los usos recogidos en la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin exceder de tales usos.

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 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 20 %, 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 y 12 de diciembre de 2023, entre otras).

3. En el caso concreto, se adopta un acuerdo que comprende limitaciones y prohibiciones que están incluidas en el ámbito a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, por ello, puede ser adoptado con la mayoría establecida en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal (la utilización de cualquier vivienda o departamento del edificio para fines turísticos y cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda o departamento amueblado y comercializado con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística), pero también comporta otras limitaciones que exceden del mismo –p. ej. hospedería, alquiler temporal–.

Respecto a la modificación de estatutos para establecer limitaciones al ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas, este Centro Directivo ha afirmado (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la excepción regulada en el apartado 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal debe ser interpretada de manera restrictiva, no pudiendo por lo tanto incluirse en la posibilidad de modificación de estatutos 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 cualquier limitación que no sea la expresamente prevista en el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos al que se remite el citado artículo de la Ley sobre propiedad horizontal (vid. Resolución de 11 de junio de 2020, reiterada por muchas otras, como las de 8 de junio de 2021 y 12 de diciembre de 2023). Conforme a la doctrina mencionada, «fuera de estos supuestos excepcionales, al ser la modificación de estatutos un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad, debe ser aprobada conforme a la regla general del apartado 6 del mismo artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que exige la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, para los acuerdos no regulados expresamente en dicho artículo que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o los requisitos en los estatutos de la comunidad, que es el supuesto ahora analizado, pues por modificación de estatutos debe entenderse cualquier alteración de los mismos, de su forma o de su contenido, incluida por tanto la que consista en una remisión a determinada normativa».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez