

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2087 *Resolución de 22 de enero 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 Madrid n.º 27, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad.*

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

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid don Luis Quiroga Gutiérrez, el 22 de julio de 2020, con número 1.233 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos adoptados el 10 de abril de 2019 por la junta general ordinaria de la comunidad de propietarios del edificio situado en la calle (...) de Madrid por los que se aprobó una nueva norma estatutaria, conforme a la propuesta de «Acuerdo para prohibir el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas, de conformidad con lo que dispone el nuevo 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 Ley de Arrendamientos Urbanos». Mediante dicho acuerdo se introduce un artículo en los estatutos de dicha comunidad, según el cual «Los apartamentos, oficinas y locales comerciales que conforman el edificio, sólo se permite dedicarlos al uso o actividad que les es propio, excluyendo expresamente el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas». Según consta en dicha escritura el referido acuerdo fue adoptado por unanimidad de los asistentes, 30 propietarios, que representan el 56,60 % de las cuotas de la comunidad, fue notificado (por el procedimiento establecido en el artículo 17.8 de la Ley sobre propiedad horizontal) a los propietarios no asistentes, de los cuales sólo votó en contra el propietario de uno de los pisos que representa un porcentaje de participación en la comunidad de setenta y cinco centésimas de un entero por ciento, y en consecuencia se aprobó prohibir el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas.

II

Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27 y fue objeto de calificación negativa por la registradora, doña María Isabel Bañón Serrano, el 7 de septiembre de 2020 en los siguientes términos:

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

Primero: Con fecha 17 de Agosto de 2.020 se presenta primera copia de la relacionada escritura, por la que la que Doña C.G.C., en su calidad de Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Casa en Madrid, Calle (...), de Madrid, eleva a público el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de la citada Comunidad de Propietarios en su reunión celebrada con fecha 10 de Abril de 2.019, manifestando que

se modifica el artículo Séptimo de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, que en lo sucesivo tendrá la siguiente redacción: "Los apartamentos, oficinas y locales comerciales que conforman el edificio, sólo se permite dedicarlos al uso o actividad que les es propio, excluyendo expresamente el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas".

Segundo: Se incorpora en el documento calificado, Certificado expedido el 2 de octubre de 2.019 por Don J.G.L.L., Secretario-Administrador de la Comunidad, con fuma legitimada, y de cuyo Certificado resultan los siguientes extremos:

– Que la Junta General relacionada adoptó el siguiente acuerdo: "Tercero. Acuerdo para prohibir el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas, de conformidad con lo que dispone el nuevo 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 Ley de Arrendamientos Urbanos".

Dicho acuerdo fue adoptado por unanimidad de los asistentes, 30 propietarios, que representaban el 56,60% del total de la Comunidad.

– Que el acuerdo fue notificado a los propietarios no asistentes, de los cuales únicamente votó en contra el propietario del piso (...), que representa un porcentaje de participación en la Comunidad del cero enteros setenta y cinco centésimas por ciento, y en consecuencia "se aprueba prohibir el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas".

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

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

2. Debe aclararse la discrepancia existente entre el texto literal del acuerdo adoptado por la Junta, que consta en la Certificación que se incorpora en el documento calificado, y la redacción dada al Artículo Séptimo de los Estatutos por la Presidenta al elevar a público tal acuerdo.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que en la escritura la Presidenta de la Comunidad, modifica el artículo Séptimo de los Estatutos, si bien las Normas de Comunidad inscritas en este Registro son únicamente seis.

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

El asiento de presentación a que hace referencia este documento, queda prorrogado por el plazo de sesenta días contados desde que esta nota de calificación haya sido notificada. Al amparo de los artículos 323 322 de la Ley Hipotecaria.

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

Contra esta Nota de Calificación cabe (...).»

La calificación se notificó al interesado el 11 de septiembre de 2020.

III

Doña C.G.C., como presidenta de la comunidad de propietarios del edificio situado en la calle (...) de Madrid, interpuso recurso contra la anterior calificación, el 13 de

octubre de 2020 mediante escrito que entró en el referido Registro el 22 de octubre, con las siguientes alegaciones:

«Primera. En relación con el Primer Fundamento de Derecho de la Nota de Calificación que indica lo siguiente:

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

Respecto a esto, nos parece oportuno indicar 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 5-3-2019), que introduce diferentes Medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal, entre ellas, la modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal en su artículo segundo, 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.

Por tanto, como ya se indicó en la escritura que se pretende inscribir, durante la celebración de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de (...) el 10.04.2019, sometida a votación la decisión de impedir el destino de las viviendas a la actividad turística se aprobó por unanimidad de los asistentes, 30 propietarios que representan el 56,50% del total de la Comunidad.

Y, al no alcanzar el número de propietarios y coeficiente exigido por el nuevo apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, se notificó el acuerdo fehacientemente a los no asistentes para que, en el plazo de 30 días naturales, pudieran manifestar lo que estimasen sobre el acuerdo adoptado, significándose que, transcurrido el mismo, se consideraría que presta su conformidad al mismo.

Habiendo recibido hasta la fecha únicamente un voto en contra del propietario del (...) y habiendo sido notificado el presente acuerdo de forma fehaciente a cada comunero, siendo el resultado de la votación 0.75% en contra y 99,25% a favor, 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, se aprobó prohibir el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas, de conformidad con lo que dispone el nuevo 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 Ley de Arrendamientos Urbanos en la finca sita en (...).

Y de igual modo se hizo constar en el Acta de la Junta General Ordinaria celebrada el pasado día 10 de abril de 2019 y así quedó reflejado en la Certificación emitida por el Secretario-Administrador de la finca, don J.G.L.L., el 02.10.2019, elevada a público el 22.07.2020 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Luis Quiroga Gutiérrez al núm. de su protocolo 1.233. Se aporta la citada escritura como DOCUMENTO N22.

Por tanto, entendiendo que el acuerdo se encuentra amparado dentro de la nueva redacción del Artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal por las razones expuestas en la presente, procede su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, esto es, Registro de la Propiedad núm. 27.

Segunda. En relación con el Segundo Fundamento de Derecho de la Nota de Calificación que indica lo siguiente:

2. Debe aclararse la discrepancia existente entre el texto literal del acuerdo adoptado por la Junta, que consta en la Certificación que se incorpora en el documento calificado, y la redacción dada al Artículo Séptimo de los Estatutos por la Presidenta al elevar a público tal acuerdo.

Asimismo debe tenerse en cuenta que en la escritura la Presidenta de la Comunidad, modifica el artículo Séptimo de los Estatutos, si bien las Normas de Comunidad inscritas en este Registro son únicamente seis.

En relación al segundo párrafo, respecto al ordinal que se le asigna a este nuevo precepto de los Estatutos, como bien se indica, siendo únicamente seis los artículos que conforman los mismos, se modifican los Estatutos a fin de añadir un nuevo artículo, asignándole el precepto Séptimo.

A fin de corroborar esto último, se aporta junto a la presente como documento 3 copia de la escritura de División Horizontal y Adjudicación de Herencia de 21.06.1977 al núm. 1.093 del protocolo del Notario de Madrid D. Emilio Duran Corsanego, donde se elevan a público los Estatutos de la finca sita en (...).

Como se puede comprobar con su lectura, los Estatutos de la finca que se contemplan son únicamente seis, no teniendo ninguno de ellos referencia alguna respecto a las viviendas de uso turístico, se amplían con un nuevo precepto, como decíamos, el séptimo, que recogerá el acuerdo aprobado por la Comunidad de Propietarios que contempla la modificación de los Estatutos para incluir en los mismos prohibir el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas, de conformidad con lo que dispone el nuevo 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 Ley de Arrendamientos Urbanos.

Respecto a la aclaración solicitada sobre la redacción del artículo séptimo.

Como se indicaba anteriormente, el destino del meritado artículo de los Estatutos es incluir la prohibición de implantar viviendas turísticas en los inmuebles que conforman la Comunidad de Propietarios sita en la Calle (...).

Siendo el contenido del mismo incluir el acuerdo aprobado que reza lo siguiente: "prohibir el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas, de conformidad con lo que dispone el nuevo 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 Ley de Arrendamientos Urbanos", la redacción otorgada al artículo séptimo de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios no difiere en modo alguno, quedando redactado de la siguiente forma: "Los apartamentos, oficinas y locales comerciales que conforman el edificio, sólo se permite dedicarlos al uso o actividad que les es propio, excluyendo expresamente el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas".

Como se puede observar, tanto el contenido del acuerdo como la redacción que se le otorga en los Estatutos es prácticamente la misma, siendo el espíritu y el único fin del acuerdo prohibir la implantación de viviendas turísticas en los inmuebles que conforman la Comunidad de Propietarios de la finca sita en (...).»

IV

La registradora de la propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 28 de diciembre de 2020. En dicho informe expresa que el dio traslado del recurso al notario autorizante el 26 de octubre de 2020 sin que se haya obtenido acuse de recibo de dicha remisión.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 606 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre de 2006, 9 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero y 22 de septiembre de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 25 de abril, 1 de julio y 27 de noviembre de 2013, 7 de abril, 30 de junio y 24 de julio de 2017, 9 de mayo de 2018, 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019; y las Resoluciones de esta Dirección General de 1, 5, 11 y 16 de junio, 16 de octubre y 5 de noviembre de 2020 y 15 de enero de 2021.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el 10 de abril de 2019 por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se modifican los estatutos de esta. Concretamente se aprobó una nueva norma estatutaria, conforme a la propuesta de «Acuerdo para prohibir el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas, de conformidad con lo que dispone el nuevo 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 Ley de Arrendamientos Urbanos». Por dicho acuerdo se introduce un artículo en los estatutos de dicha comunidad, según el cual «Los apartamentos, oficinas y locales comerciales que conforman el edificio, sólo se permite dedicarlos al uso o actividad que les es propio, excluyendo expresamente el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas».

Según consta en dicha escritura el referido acuerdo fue adoptado por unanimidad de los asistentes, 30 propietarios, que representan el 56,60 % de las cuotas de la comunidad, fue notificado (por el procedimiento establecido en el artículo 17.8 de la Ley sobre propiedad horizontal) a los propietarios no asistentes, de los cuales sólo votó en contra el propietario de uno de los pisos que representa un porcentaje de participación en la comunidad de setenta y cinco centésimas de un entero por ciento, y en consecuencia se aprobó prohibir el ejercicio de la actividad de los pisos para viviendas turísticas.

La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, a su juicio, el acuerdo adoptado y el contenido del nuevo artículo estatutario «exceden el ámbito contemplado por el Artículo Diecisiete.12, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, y constituye una modificación de los Estatutos y en consecuencia del título constitutivo de la Propiedad Horizontal y ello exige la unanimidad de todos los propietarios del edificio exigida por el artículo 5 de la propia Ley de Propiedad Horizontal». Además, considera que debe aclararse la discrepancia existente entre el texto literal del acuerdo adoptado por la junta de propietarios, que consta en la certificación que se incorpora en la escritura calificada, y la redacción dada al artículo Séptimo de los estatutos por la presidenta al elevar a público tal acuerdo. Asimismo, añade que debe tenerse en cuenta que en la escritura se modifica el artículo séptimo de los estatutos, si bien las normas de comunidad inscritas en el Registro son únicamente seis.

2. La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso

dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominen sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973).

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

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

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

Esta Dirección General ha puesto de relieve recientemente que, al permitir esta 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 (Cfr. las Resoluciones de 16 de junio y 5 de noviembre de 2020 y 15 de enero de 2021). 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.

Este 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 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, en cuanto se limita de forma escueta a objetar que el acuerdo aprobado excede del ámbito contemplado por el artículo 17, apartado 12, de la Ley sobre propiedad horizontal no puede ser confirmada.

Por último, tampoco puede entenderse fundada la exigencia expresada en dicha calificación sobre la necesidad de aclarar lo que la registradora considera una discrepancia existente entre el texto literal del acuerdo adoptado por la junta de propietarios, según la certificación que se incorpora en la escritura calificada, y la redacción dada al artículo séptimo de los estatutos por la presidenta al elevar a público tal acuerdo, así como el hecho de que en dicha escritura se exprese que se modifica del artículo séptimo de los estatutos cuando en realidad sólo hay seis artículos. Del contexto de la escritura calificada resulta inequívocamente que la junta de propietarios ha aprobado el acuerdo formalizado en la escritura calificada y que se traduce en la introducción de un nuevo artículo en los estatutos de la comunidad con el contenido cuya inscripción se solicita.

En consecuencia, 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, 22 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.