

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2893** *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 suspende la inscripción de determinada norma de una comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por don L. A. M. G. y don B. J. S., como Presidente y representante de la sociedad administradora, respectivamente, de una comunidad de propietarios de un edificio situado en Madrid, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 3, don Galo Rodríguez Tejada, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de dicha comunidad.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de mayo de 2022 por el notario de Madrid don Luis Ángel Garay Cuadros, con el número 1.812 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos adoptados el día 3 de marzo de 2022 por la junta general ordinaria de una comunidad de propietarios de un edificio situado en Madrid, por los que se aprobó una nueva norma según la cual «se prohíbe y se limita a los propietarios y a los ocupantes, bajo cualquier título o derecho real o personal de uso y disfrute de los diferentes pisos del edificio, la realización en cualquiera de ellos, la actividad de apartamentos turísticos en los términos definidos en el R.D. Ley 21/2018 de 14 de diciembre por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid o norma sectorial que el futuro pueda sustituirla».

Se incorporaba a dicha escritura certificación, expedida el día 9 de mayo de 2022, por el secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente, según la cual el acuerdo se aprobó con los votos favorables de todos los propietarios salvo los emitidos por quienes se abstuvieron (que representan el 1,05960% de las cuotas de propiedad) y con el voto en contra de propietarios que representan el 2,45060% de las cuotas de propiedad.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa núm. 144/2022.

#### I. Hechos.

Se presenta a inscripción copia autorizada de acuerdos de comunidad de propietarios otorgada en Madrid, el día 27 de mayo de 2022, ante el Notario don Luis Á. Garay Cuadros, con número de protocolo 1.812/2022.–Dicho documento causó el día 19 de julio de 2.022, el asiento de presentación número 1052 del diario 104, el cual queda prorrogado por el plazo de 60 días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación.

## II. Fundamentos de Derecho.

1. El acuerdo cuya inscripción se pretende consiste en añadir una nueva norma de comunidad. Dicha nueva norma señala literalmente que “Se prohíbe y se limita a los propietarios y a los ocupantes, bajo cualquier título o derecho real o personal de uso y disfrute de los diferentes pisos del edificio, la realización en cualquiera de ellos, la actividad de apartamentos turísticos en los términos definidos en el R.D. Ley 21/2018 de 14 de diciembre por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid o norma sectorial que el futuro pueda sustituirla”.

La nueva norma de comunidad cuya inscripción se pretende no ha sido adoptada por unanimidad ya que existe una oposición a la misma de una representación de las cuotas del 2,45060 %.

De conformidad con el apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su redacción dada por el artículo 2.3 del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, la mayoría de 3/5 solo será aplicable cuando se trate de “limitar o condicionar 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”. Dicha norma, dado su carácter excepcional, debe ser interpretada de forma restrictiva.

En el caso de la escritura calificada, el acuerdo cuya inscripción se pretende no trata de “limitar o condicionar” la actividad sino de establecer una prohibición. Por tanto, atendiendo al carácter excepcional de la norma y a su interpretación restrictiva conforme a su literalidad, la adopción de acuerdos que impliquen la “prohibición” no está prevista, por lo que excedería de lo preceptuado en dicha norma, siendo necesario en el caso que nos ocupa la adopción del acuerdo que se pretende inscribir por unanimidad de todos los propietarios. (Artículo 17.6 y artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal).

2. Asimismo, siguiendo con la interpretación restrictiva que se le debe dar a la norma dado su carácter excepcional, el texto de la norma de la comunidad que se modifique o se incorpore a los estatutos debe referirse única y exclusivamente a 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 y en los propios términos en que el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal está redactado, debiendo referirse la limitación o condición literalmente a “la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, o bien, reproducir la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994 (“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 el caso de la escritura calificada, la norma cuya inscripción se pretende introduce desviaciones respecto del tenor literal citado, ya que se refiere a “... la actividad de apartamentos turísticos en los términos definidos en el R.D. Ley 21/2018 de 14 de diciembre por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid...”.

Si la norma de la comunidad que se pretende inscribir incluye cualquier expresión coloquial o genérica, que no se refiera literalmente a “la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística”, o que no reproduzca la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994; el acuerdo en virtud del cual se aprueba dicha norma de comunidad habría de adoptarse por unanimidad (artículo 17.6 y artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Respecto del contenido de la norma comunitaria que se pretende inscribir también conviene aclarar que, si bien, es cierto que en Real Decreto Ley 21/2018 de 14 de

diciembre –al que se hace referencia en dicha norma comunitaria– se establece la redacción de la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en el mismo no se establece la regulación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid, cuya regulación viene dada por el Decreto 79/2014 de 10 de julio.

### III. Resolución.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, suspende la inscripción del documento indicado en los hechos, por lo motivado en los fundamentos de derecho una vez calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 18.L.H. y 98 a 100 de su Reglamento.

Contra la presente calificación (...)

Madrid, diez de agosto de dos mil veintidós.–El Registrador (firma ilegible), Fdo. Galo Rodríguez Tejada.»

Esta calificación se notificó al interesado el día 29 de agosto de 2022.

### III

Contra la anterior calificación, don L. A. M. G. y don B. J. S., como presidente y representante de la sociedad administradora, respectivamente, de una comunidad de propietarios de un edificio situado en Madrid, interpusieron recurso el día 28 de septiembre de 2022 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. Que con fecha 22 de marzo de 2022, la comunidad de propietarios (...), celebró junta general ordinaria, incluyendo en el orden del día, el punto cuarto del siguiente tenor literal “Prohibición expresa de dedicar las viviendas a la explotación como pisos turísticos”. Sometido a debate dicho punto se propuso votar la siguiente propuesta: “Se prohíbe y se limita a los propietarios y a los ocupantes, bajo cualquier título o derecho real o personal de uso y disfrute de los diferentes pisos del edificio, la realización en cualquiera de ellos, la actividad de apartamentos turísticos en los términos definidos en el R.D. Ley 21/2018 de 14 de diciembre por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la comunidad de Madrid o norma sectorial que en el futuro pueda sustituirla”.

La nueva norma de comunidad cuya inscripción se pretende fue aprobada por mayoría de los 3/5 en conformidad con lo dispuesto en el art. 17.12 de la LPH.

Segundo. consta en la calificación negativa, que, dicho acuerdo fue elevado a público, mediante escritura otorgada el día 27 de mayo de 2022, ante el notario de Madrid Don Luis A. Garay Cuadros, con número de protocolo 1812/2022 (...) Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3, quien mediante calificación negativa resuelve: suspender la inscripción del documento indicado en los hechos, motivado en los fundamentos de derecho una vez calificado conforme a lo dispuesto en el art. 18 LPH y 98 a 100 de su Reglamento.

Se fundamenta dicha decisión en que, el acuerdo contenido en la escritura calificada, cuya inscripción se pretende, no trata de limitar o condicionar la actividad sino de establecer una prohibición. Por tanto, atendiendo al carácter excepcional de la norma y a su interpretación restrictiva conforme su literalidad, la adopción de acuerdos que impliquen prohibición, no está prevista, por lo que excedería de lo preceptuado en dicha norma, siendo necesario en el caso que nos ocupa la adopción del acuerdo que se pretende inscribir por unanimidad de todos los propietarios. (Art. 17.6 y 17.12 de la LPH).

Contra esta calificación, en el plazo de un mes desde la fecha de notificación se puede interponer recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Segundo [sic]. En tiempo y forma legal, esta parte interpone recurso contra la decisión del Registrador por considerar que su fundamentación es contraria a derecho en tanto en cuanto:

La escritura de División Horizontal, de la Comunidad de Propietarios sita en (...) de Madrid, de fecha 3 de junio de 1981, otorgada ante el notario de Madrid D. José Antonio García de Cortázar Sagarminaga núm. 268 de su protocolo, relaciona las diferentes viviendas y locales del inmueble que se registrarán por las normas de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, de tal manera que todas las vivienda del inmueble podrán destinarse a oficinas y las de planta baja sótano y baja, además, todo ello si las ordenanzas municipales no lo impiden. A efectos de comprobación y prueba, dejamos designado el archivo del Registro de la Propiedad núm. 3 de Madrid en el que se encuentra inscrita la escritura de división horizontal del edificio.

En la reglamentación de la Comunidad de Madrid, sobre las viviendas de uso turístico, (Decreto 79/2014 de 10 de julio, del consejo de Gobierno, modificado por el Decreto 22/2019 de 12 de abril, se establece los requisitos por los cuales se certifica la idoneidad para las viviendas de uso turístico.

En orden a dicha legislación, es evidente que, la Comunidad de Propietarios estaría modificando la Escritura de División Horizontal, si hubiera acordado una nueva cláusula estatutaria que permitiera la explotación de las viviendas como uso hotelero, pero no es así, porque la norma estatutaria aprobada y la escritura de División Horizontal, permanece inalterada desde el momento en que, el uso de las viviendas es el consignado en dicha escritura y por tanto, para la aprobación del acuerdo que esta parte pretende registrar, hay que remitirse al apartado 12) del art. 17 de la L.P.H., en relación con las viviendas de uso turístico: “el acuerdo por el que se limite o condiciones el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) de la art. 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 el título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes de las cuotas de participación”.

En otro orden de cosas, hay que reseñar, que el edificio construido en Régimen de Propiedad Horizontal: (...) de Madrid. No cuenta en la actualidad con ninguna vivienda destinada a uso turístico, por lo que, ninguna vivienda está sometida a un régimen específico derivado de normativa sectorial específica.

#### Fundamentos de Derecho.

I. Es de aplicación el art. 17.12 de la LPH, que aplica la regla del voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El acuerdo adoptado por la comunidad en junta general ordinaria de fecha 22 de marzo de 2022, no fue impugnado judicialmente, por lo que ha devenido firme con el consentimiento de los propietarios que no hicieron presencia en la junta ni salvaron el voto.

En cuanto el alcance de la modificación que se pueda hacer en los amparándose en la mayoría especial establecida el precepto que se invoca (art. 17.12 LPH), 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.

Por tanto, se requerirá la unanimidad. si el acuerdo se adopta, no para limitar o condicionar la actividad turística en las viviendas, sino para todo lo contrario, es decir, permitir de manera expresa dicha actividad turística.

II. Invocamos la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, las de: 1, 5, 11 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020 y 15 y 22 de enero, 27 y 29 de abril, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021.

III. *Sensu contrario*, no es de aplicación el art. 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, invocado por el Registrador de la Propiedad, en cuanto el acuerdo que se pretende registrar no modifica los Estatutos, sino que, lo que se pretende es, consolidar el uso originario, del inmueble (viviendas, y locales).»

## IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 5 de octubre de 2022. En dicho informe, manifestaba que se remitió el recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura, sin que haya formulado alegaciones.

**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 1, 5, 11 y 16 de junio, 16 de octubre y 5 de noviembre de 2020 y 15 y 22 de enero, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el día 3 de marzo de 2022 por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se aprobó una nueva norma, según la cual «se prohíbe y se limita a los propietarios y a los ocupantes, bajo cualquier título o derecho real o personal de uso y disfrute de los diferentes pisos del edificio, la realización en cualquiera de ellos, la actividad de apartamentos turísticos en los términos definidos en el R.D. Ley 21/2018 de 14 de diciembre por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid o norma sectorial que el futuro pueda sustituirla».

Se incorpora a dicha escritura certificación expedida por el secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente, según la cual el acuerdo se aprobó con los votos favorables de todos los propietarios salvo los emitidos por quienes se abstuvieron (que representan el 1,05960% de las cuotas de propiedad) y con el voto en contra de propietarios que representan el 2,45060% de las cuotas de propiedad.

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 de todos los propietarios. 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. Añade que la norma cuya inscripción se pretende introduce desviaciones respecto del tenor literal de la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

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 de índole turística de las viviendas («la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística» son los términos que emplea la letra «e)» del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

3. Esta Dirección General ha entendido que esa norma introducida en la Ley sobre propiedad horizontal por el Real Decreto-ley 7/2019 es aplicable a los acuerdos sobre el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional (cfr. las Resoluciones de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020 y 15 de enero, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021).

Igualmente, ha puesto de relieve que, 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 (cfr. las Resoluciones de 16 de junio y 5 de noviembre de 2020 y 15 y 22 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 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, 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.

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, 21 de diciembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.