

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9322 *Resolución de 19 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tías, por la que se deniega la inscripción de un acta de desafectación de alojamientos en régimen preexistente a la Ley 42/98 de 15 de diciembre de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en uso turístico.*

En el recurso interpuesto doña por C. S. R., abogada, en nombre y representación de «Windsurfer Limited», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, por la que se deniega la inscripción de un «acta de desafectación de alojamientos en régimen preexistente a la Ley 42/98 de 15 de diciembre de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en uso turístico».

Hechos

I

Mediante acta autorizada el 15 de diciembre de 2020 por la notaria de Mijas, doña Cristina Denis Real, la entidad «Windsurfer Limited», titular registral de un conjunto de diez apartamentos en régimen de aprovechamiento por turno que formaban un club, sitios en un complejo en el término municipal de Tías, finca registral número 25.700 del Registro de la Propiedad de Tías, dividida horizontalmente en veintisiete componentes, modificaba dicho régimen, excluyendo del mismo cuatro apartamentos, las fincas registrales 25.715, 25.723, 25.751 y 25.754. Intervenia en el otorgamiento doña C. S. R., abogada, en representación de la titular registral de los inmuebles. Se testimoniaba certificación del acuerdo de la junta general extraordinaria del club aprobando la desafectación de los cuatro apartamentos citados, sin que se acreditase el nombramiento del secretario del club mediante exhibición del libro de actas o testimonio notarial del mismo. Tampoco intervenía la representación de la empresa de servicios.

II

Presentada el día 15 de enero de 2021 dicha acta notarial en el Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del Documento:

Asiento 782 Diario 58 (NE 228/2021).

Fecha del documento: 15/12/2020.

Autorizante: Cristina Denis Real.

Protocolo: 1193/2020.

Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho

Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud la entidad «Windsurfer» Limited, titular registral de un conjunto de diez apartamentos en régimen de aprovechamiento por turno que forman el denominado «Club (...)», sitios en un complejo

en la Calle (...), término municipal de Tías, finca registral 25.700, dividida horizontalmente en veintisiete componentes, modifica dicho régimen excluyendo del mismo cinco [sic] apartamentos, las fincas registrales 25.715, 25.723, 25.751 y 25.754. Interviene en el otorgamiento, Doña C. S. R. en representación de la titular registral de los inmuebles. Se testimonia certificación del acuerdo de la Junta General Extraordinaria del Club aprobando la desafectación de los cuatro apartamentos citados, sin que se acredite el nombramiento del Secretario del Club mediante exhibición del Libro de Actas o testimonio notarial del mismo. Tampoco interviene la representación de la empresa de servicios.

Fundamentos de Derecho

Son de aplicación los artículos 1, 2, 9, 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, 9 del reglamento para su ejecución, 23 y siguientes de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, 13 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987.

Primero. El artículo 23 de la Ley 4/2012 de 6 de julio exige que el régimen de aprovechamiento por turno recaiga “sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos”. Dicho mínimo legal, necesario para la constitución del régimen, opera también en el momento de la modificación consistente en la exclusión de alguno o algunos de los apartamentos que lo integran. Eso es así independientemente de la fecha de constitución del Club (...), anterior a la ley vigente y a la de 15 de diciembre de 1998 (que contenía igual previsión en su artículo 1.2), puesto que el régimen transitorio previsto en dicha legislación, que prevé la adaptación de los regímenes preexistentes a los solos efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos por los titulares de los turnos, no puede excepcionar el cumplimiento de requisitos legales aplicables en el momento de pretenderse su modificación.

Segundo. Conforme al número 4 del artículo 27 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, para la modificación del régimen de aprovechamiento por turnos (y la exclusión del mismo de varios de sus elementos), el titular registral debe contar “con el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares, conforme a lo establecido en el artículo 33.4, debiendo constar tal modificación en escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en los términos señalados en el artículo 25.3”. Por lo que se refiere al consentimiento de la comunidad de titulares, requiere el acuerdo adoptado por dos tercios de los mismos.

La comunidad de titulares de los derechos de aprovechamiento por turno se rige por lo previstos en los estatutos que consten en la escritura constitutiva y supletoria y subsidiariamente por las normas de la legislación sobre propiedad horizontal relativa al funcionamiento de las comunidades de propietarios (artículo 33.4-5.ª de la Ley 4/2012: “Las normas de la Ley 46/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal reguladoras del funcionamiento de las comunidades de propietarios se aplicarán supletoria y subsidiariamente a las presentes.”) Entre estas normas, se encuentran aquellas que tiene por objeto la acreditación de los acuerdos de la comunidad y de los nombramientos de quienes han de desempeñar los cargos representativos de la misma.

La Ley de Propiedad Horizontal establece una serie de órganos de gobierno encargados de la gestión de los intereses colectivos, entre los que destaca la Junta de propietarios, a la que corresponde decidir, entre otras funciones, y mediante acuerdo unánime, sobre la modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal (artículos 13 y 17). La operatividad registral de la certificación de los acuerdos de la junta de propietarios se contempló extensamente en la Resolución de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987, de tal forma que, en analogía con la normativa del registro mercantil, debe entenderse que para acreditar el cargo de quien certifica de los acuerdos de la comunidad de propietarios, es preciso el traslado al Registro del Libro de Actas, en el que deberá constar su nombramiento (artículo 19), bien mediante testimonio notarial de su contenido, bien mediante la simple aportación al Registro del referido libro, como documento complementario del que es objeto de inscripción.

En el presente caso, no se acredita el nombramiento de quien certifica de los acuerdos de la Junta de titulares del Club mediante la exhibición del Libro de Actas o testimonio notarial del mismo, ni intervienen la representación de la empresa de servicios.

Visto lo expuesto

Acuerdo

Denegar la inscripción del documento por vulneración del límite legal impuesto por la ley, de existencia de al menos diez apartamentos sujetos al régimen de aprovechamiento por turnos, no acreditarse el consentimiento a la modificación del régimen prestado por la empresa de servicios mediante comparecencia de representante, ni acreditarse el nombramiento de quien certifica del acuerdo del Club mediante exhibición del Libro de Actas, debidamente diligenciado.

Tías, a ocho de febrero del año dos mil veintiuno.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a de Registro Propiedad de Tías a día ocho de febrero del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña por C. S. R., abogada, en nombre y representación de «Windsurfer Limited», interpuso recurso el día 6 de abril de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Primero. Que por escritura otorgada ante la Notaria de Mijas Doña Cristina Denis Real, el día quince de diciembre de dos mil veinte, número 1.193 de orden de su protocolo, otorgó “Acta de Desafectación de Alojamientos en Régimen Preexistente a la Ley 42/98 de 15 de Diciembre de Aprovechamiento por Turnos de Bienes Inmuebles en Uso Turístico” (en adelante “Acta de Desafectación”), interviniendo en representación de la titular registral Doña C. S. R. (...)

Segundo. Que en dicha “Acta de Desafectación” se hace constar que “La Sociedad” es dueña, en pleno dominio por el título de compraventa mediante escritura autorizada el día tres de febrero del mil novecientos ochenta y nueve por el Notario Don Ernesto Martínez Lozano, de las siguientes fincas:

Referencia al Apartamento - Finca Registral Registro de la Propiedad Tías - Referencia Catastral - Tutular [sic] Registral

- 7B - 25.715 - 9202011FT2090S00450X - Windsurfer Limited.
- 7A - 25.723 - 9202011FT2090S0057KI - Windsurfer Limited.
- 25 - 25.751 - 9202011FT2090S003WG - Windsurfer Limited.
- 28 - 25.754 - 9202011FT2090S0009IZ - Windsurfer Limited.

Tercero. Que en dicha “Acta de Desafectación” se establece en el Exponendo número II lo siguiente: “Que la mercantil otorgante concurrió al otorgamiento de escritura

suscrita ante el Notario de Adeje-Playa de las Américas Don Roberto J. Cutillas Morales de fecha cuatro de enero de dos mil uno bajo el número 97 de orden de protocolo. En dicha escritura se declaró la preexistencia del régimen personal de tiempo compartido denominado (...) a la citada Ley, declarándose afecta a este régimen las fincas propiedad de la entidad otorgante de este instrumento y que antes han quedado reseñadas. La citada adaptación, consistente en la mera publicación del régimen preexistente, sin cambio en la naturaleza personal del mismo, fue inscrito en el Registro de Tías, y anotada al margen de cada una de las fincas afectadas y en concreto de las antes reseñadas”.

Cuarta. Que en el Exponendo IV del “Acta de Desafectación” se establece: “Que conforme a las normas reguladoras del citado régimen que constan unidas a la escritura de adaptación antes referida, la mercantil titular de las fincas antes descritas ha decidido desafectar las mencionadas fincas y a tal fin, se celebró Junta General Extraordinaria del Club de fecha treinta de junio de dos mil dieciocho en la que se aprobó la desafectación de los apartamentos al régimen preexistente, según lo certifica la secretario del Club, Don W. K., con el visto bueno de su presidente F. S., cuyas firmas se encuentran legitimadas notarialmente, y que dejo unido a esta matriz”.

Quinta. Que a efectos aclaratorios se hace constar en el Segundo Otorga del “Acta de Desafectación” que no existe en la actualidad ningún derecho transmitido a terceros en las mencionadas fincas.

Sexta. Que en fecha 8 de febrero de 2021 se emitió la Notificación de Calificación Negativa, por apreciar el Señor Registrador del Registro de Tías supuestas causas impeditivas para su inscripción, entre las que cita las siguientes:

- I. Vulneración del límite legal impuesto por la ley, de existencia de al menos diez apartamentos sujetos al régimen de aprovechamiento por turnos;
- II. No acreditarse el consentimiento a la modificación del régimen prestado por la empresa de servicios mediante comparecencia de representante;
- III. Ni acreditarse el nombramiento de quien certifica del acuerdo del Club mediante exhibición del Libro de Actas, debidamente diligenciado (...)

Fundamentos de Derecho

Que, a la vista de la exposición de motivos de Ley, capítulo VII, los artículos 5 y Disposición Transitoria Segunda la Ley 4/2012, de 6 de julio, exige que el régimen de aprovechamiento:

En relación con el fundamento primero de la nota de calificación:

Club (...) es un régimen de los llamados preexistentes, el cuál ha sido adaptado conforme a la Escritura de Adaptación del Régimen Preexistente a la Ley de Derechos de Aprovechamientos por Turnos de Bienes Inmuebles (en adelante «Escritura de Adaptación») celebrada en fecha 4 de enero de 1991.

(...) de “Escritura de Adaptación”, (...) en la que se hace constar lo siguiente, dentro de sus disposiciones el inciso a) del capítulo adaptación y que establece a la letra de su texto:

A) Adaptación.

La señora compareciente, en la representación que ostenta, y con respecto a las fincas descritas en el expositivo anterior explotadas en preexistencia del Club, las adapta a la Ley 42/98 (a los meros efectos publicitarios), de conformidad con la disposición transitoria 2.ª de dicha Ley, bajo la denominación “Club (...), y haciendo constar expresamente la facultad que el Club establece en su constitución, en cuanto a la incorporación futura de nuevos activos inmobiliarios y en beneficio de los socios del club.

Subrayamos lo siguiente: “...y con respecto a las fincas descritas en el expositivo anterior explotadas en preexistencia del Club, las adapta a la Ley 42/98 a meros efectos

publicitarios”. Lo anterior de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 42/98, que a la letra de su texto dice: “Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora con los requisitos del artículo 5 de la mencionada ley que le sean compatibles con la naturaleza del régimen a los meros efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos”.

Pues bien, en ningún momento se refiere este artículo cinco (5) de la Ley de Aprovechamiento por Turnos a un mínimo de 10 alojamientos, y menos aún lo hace en la exposición de motivos de la ley en su capítulo VII cuando establece: “... Naturalmente, la adaptación que exige la disposición transitoria segunda no pretende la transformación de los regímenes preexistentes, sino tan sólo que se de publicidad a éstos y a su forma de explotación, con pleno respeto a los ya adquiridos. Por eso, la disposición exige solamente los requisitos del artículo 5 y no el cumplimiento de todas las obligaciones que la Ley impone”.

Sigue el apartado de Disposiciones de la «Escritura de adaptación» refiriéndose en su inciso B) Preexistencia: “La preexistencia del régimen queda acreditada con el certificado expedido por la Compañía Multinacional de Intercambio ‘RCI’ fotocopia del cual incorporo a esta matriz. Independientemente de tratarse de un hecho notario que consta con carácter generalizado”.

De lo anterior, concluimos que es un hecho notorio con carácter generalizado que (...) es como ya se ha reiterado un régimen preexistente a la Ley de Aprovechamiento por Turnos no siendo de aplicación la exigencia de 10 alojamientos, y de ninguna manera obligatorio el mantener 10 unidades afectadas, lo que avocaría al cierre del Club irremediablemente.

Al margen de lo anterior, queremos dejar constancia que “La Sociedad” se encuentra hoy debatiendo con la Administración una deuda tributaria, derivada de la liquidación A3560018026001118, por un importe 195.505,53 Euros, por lo que el motivo para la aprobación por parte de los socios del Club de desafectar los inmuebles no es otra que otorgarlos en garantía como hipoteca unilateral hasta que se resuelva su defensa en el Tribunal Económico Administrativo.

Es de hecho la intención de los socios de Club (...) y de la empresa de servicios mantener el Club funcionando con los 6 alojamientos restantes. Por ello, tal y como consta el Acta de Junta de Socios de fecha 30 de junio de 2018 establece claramente la intención de ofrecer los inmuebles como garantía, los cuales han sido considerados como insuficientes por la administración al considerarlos no idóneos para suspender la ejecución del acto recurrido puesto que los inmuebles ofertados estaban sometidos al aprovechamiento por turnos de inmuebles turísticos recogidos en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre. Lo anterior, como se confirma en la Resolución del Auto 50/2011 del Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera (...)

En relación con el fundamento de Derecho segundo de la nota de calificación.

Nos resulta confuso y en todo caso innecesario entrar en este segundo fundamento [sic] si el primero fuese contundente y definitivo. Simplemente, por aclarar: en este caso, hemos aportado poder de “La Sociedad” propietaria registral y hemos aportado el acta de la Junta de fecha en la que consta presente la empresa de servicios representada por Don A. M. y D. M.; y, respecto a la acreditación del nombramiento de quien certifica el acuerdo del Club mediante exhibición del Libro de Actas, debidamente diligenciado, no se aporta nuevamente por no haber cambios en los nombramientos de Secretario y Presidente, desde la última Acta de Desafectación presentada ante el propio Registro de Tías.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 14 de abril de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 23.2 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, y 1.2 y la disposición transitoria segunda de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

1. Por acta notarial de desafectación de alojamientos en régimen preexistente a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, la titular registral de diez apartamentos en régimen de aprovechamiento por turno que forman el denominado «Club (...)», término municipal de Tías, dividida horizontalmente en veintisiete componentes, modifica dicho régimen excluyendo del mismo varios apartamentos sometidos a dicho régimen.

El registrador deniega la inscripción por tres defectos: primero, por vulnerarse el límite legal de diez apartamentos previsto en el artículo 23 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, y en el 1.2 de la anterior Ley 42/1998, de 15 de diciembre; segundo, por no acreditarse el consentimiento a la modificación del régimen prestado por la empresa de servicios mediante comparecencia de representante, y, tercero, por no acreditarse el nombramiento de quien certifica del acuerdo del club mediante exhibición del libro de actas, debidamente diligenciado.

La recurrente entiende que de conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ley 42/1998, en ningún momento se exige por la Ley de aprovechamiento por turnos un mínimo de diez alojamientos. En cuanto a los otros defectos, alegan haber aportado el acta de la junta en la que consta presente la empresa de servicios representada por don A. M. y don D. M.; y, respecto a la acreditación del nombramiento de quien certifica el acuerdo del club mediante exhibición del libro de actas, debidamente diligenciado, no se aporta nuevamente por no haber cambios en los nombramientos de secretario y presidente, desde la última acta de desafectación presentada ante el propio Registro de la Propiedad de Tías.

2. En relación con la primera cuestión, la nota de calificación debe ser confirmada, pues el artículo 1.2 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, era clara al respecto al disponer que:

«El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos. Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados.»

La nueva Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, mantuvo dicha exigencia al disponer en su artículo 23.2 que:

«El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos. Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno

recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados. En este caso el edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado deberá adecuarse tanto a la normativa relativa al régimen de aprovechamiento por turno como a la normativa del tipo de explotación que corresponda.»

En definitiva, la legislación sobre aprovechamiento por turnos, desde la primitiva ley de 1998, exigió un número mínimo de diez alojamientos para la constitución de un inmueble en régimen de aprovechamiento por turnos, sea en la modalidad de derecho real o personal.

3. Aunque el objeto principal de la ley fue la regulación de los derechos del consumidor de ser informado por escrito, de los derechos de desistimiento y resolución, prohibición de anticipos y demás previstos en las Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994. y en la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, éstas permitieron un mayor nivel de protección en cada Estado del previsto expresamente en las mismas.

Así la exigencia de una empresa de servicios complementaria; de un número mínimo de días de duración temporal del derecho de aprovechamiento por turnos; de un número máximo de semanas por cada apartamento; o de un número mínimo de elementos para la explotación de un edificio en régimen de aprovechamiento por turnos, se consideraron por el legislador garantía de un mejor funcionamiento del régimen.

4. En su disposición transitoria segunda, la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, exigió a los regímenes preexistentes su adaptación en los siguientes términos:

«1. Los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, cuya constitución conste de cualquier forma admitida en derecho deberán adaptarse, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la presente Ley.

Si el régimen preexistente estuviera inscrito, se podrá solicitar del registrador el informe no vinculante a que se refiere el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, sobre la forma en que ha de realizarse la adaptación.

Transcurridos los dos años, cualquier titular de un derecho, real o personal, relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año, podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición.

2. Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora con los requisitos del artículo 5 que sean compatibles con la naturaleza del régimen e inscribirla en el Registro de la Propiedad, a los solos efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos. De los contratos a que se refiere el artículo citado sólo deberán incorporarse los que existan en el momento de la adaptación. La escritura deberá ser otorgada por el propietario único del inmueble.

Si el régimen preexistente se constituyó de tal modo que los titulares de los derechos son propietarios del inmueble por cuotas indivisas que llevan aparejado el disfrute de un turno determinado, la escritura de adaptación deberá ser otorgada por el presidente de la comunidad de propietarios, previo acuerdo de la propia comunidad adoptado por mayoría simple de asistentes a la Junta que se convoque al efecto.

En la escritura de adaptación, el propietario único del inmueble deberá describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la de los ya enajenados. Si desea comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno deberá, además, constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, pero sin necesidad de que el régimen se constituya sobre todo el inmueble, sino sólo respecto de los turnos no enajenados. Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, tal y como lo regula la Ley, podrá hacerlo cumpliendo todos

los requisitos establecidos en ésta, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que sean de duración inferior, o que hagan, en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto.»

5. En base a esta necesaria adaptación, el denominado «Club (...)», otorgó escritura de adaptación escritura suscrita ante el notario de Adeje, don Roberto Jesús Cutillas Morales, de fecha 4 de enero de 2001. En dicha escritura se declaró la preexistencia del régimen personal de tiempo compartido, declarándose afecta a este régimen las fincas propiedad de la entidad otorgante integrantes del inmueble, habiéndose hecho constar la citada adaptación, consistente en la mera publicación del régimen preexistente, sin cambio en la naturaleza personal del mismo, en el Registro de la Propiedad de Tías, por nota al margen de cada una de las fincas afectadas.

La circunstancia de que hubiera escritura de adaptación no merma en nada la exigencia legal de un número mínimo de diez apartamentos para la posibilidad de explotación del inmueble en régimen de aprovechamiento por turnos y precisamente que entonces cumpliera con dicho requisito permitió la inscripción de la adaptación a efectos meramente publicitarios del régimen.

6. En cuanto a los defectos señalados en segundo y tercer lugar deben ser igualmente confirmados, en cuanto del expediente del recurso interpuesto, no resulta acreditado la prestación expresa de consentimiento a la modificación del régimen por parte de la empresa de servicios mediante comparecencia en el acta de su representante. Tampoco se acredita el nombramiento de quien certifica del acuerdo del club sin ser suficiente la mera manifestación -en sede del recurso- de que no se aporta nuevamente la justificación por no haber cambios en los nombramientos de secretario y presidente, desde la última acta de desafectación presentada ante el propio Registro, pues cada acto inscribible tiene su propia exigencia de acreditación formal y sustantiva a efectos de inscripción (cfr. artículo 18 Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 19 de mayo de 2021.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.