

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**15558** *Resolución de 25 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 7 de una instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para destinar un piso a actividad turística.*

En el recurso interpuesto por don J. L. G. R. contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Córdoba número 7, doña Marta Albert Sánchez, de una instancia de solicitud de asignación de número registro de alquiler de corta duración para destinar un piso a actividad turística.

#### Hechos

##### I

El día 13 de marzo de 2025 don J. L. G. R. presentó, en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 7, instancia de solicitud de asignación de número registro de alquiler de corta duración para destinar un piso a actividad turística, finca con referencia catastral número 3956801UG4935N0177LU. Se aportó, junto con la solicitud, la resolución administrativa por la que se concedía la inscripción de la vivienda con fines turísticos de fecha 21 de septiembre de 2023.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Marta Albert Sánchez, Registradora de la Propiedad del Número 7 de Córdoba, ha calificado negativamente el documento que se reseña en los “hechos” de acuerdo con lo previsto en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria, con arreglo a los siguientes “Hechos” y “Fundamentos de Derecho”:

#### Hechos.

Se presenta instancia de solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración para destinar un piso a actividad turística, la cual ha motivado el día 13 de marzo de 2025, el asiento 578 del Diario 2025.

Se aporta, junto con la solicitud, la resolución administrativa por la que se concede la inscripción de la vivienda con fines turísticos firmada con fecha 21 de septiembre de 2023.

De los antecedentes de este Registro resulta la inscripción de una modificación en los Estatutos de la Comunidad de propietarios a la que pertenece el inmueble con la prohibición expresa de la utilización de las viviendas con fines turísticos. Dicho acuerdo de comunidad es de fecha anterior a la obtención de la resolución administrativa, en concreto el acuerdo de comunidad es de fecha 5 de julio de 2023. Se formalizó en escritura de fecha 9 de julio de 2024 y se practicó la inscripción el 8 de noviembre de dicho año.

Según se hizo constar en el certificado de la Junta de comunidad de propietarios el acuerdo fue aprobado por los asistentes y se notificó a los ausentes que no manifestaron

su oposición en el plazo legal correspondiente, razón por la cual, se procedió a la inscripción del citado acuerdo.

Por lo expuesto procede denegar la asignación del citado número de registro hasta que sea modificado el acuerdo de comunidad indicado.

Fundamentos de Derecho.

En el artículo 10.1 segundo inciso se hace referencia a cómo tales acuerdos de comunidad son tenidos en cuenta para la calificación al disponer: “En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio”.

La regulación de los acuerdos comunitarios en la materia resulta del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal según la cual “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”.

Se considera el defecto subsanable.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Albert Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Córdoba n.º 7 a día dieciocho de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. G. R. interpuso recurso el día 25 de abril de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, vengo a interponer recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 27 de marzo de 2025, notificada por el Registro de la Propiedad número 7 de Córdoba, en virtud de la cual se revoca el número de registro de alquiler de corta duración previamente asignado a la citada finca. Ello con base en las siguientes:

I. Hechos.

Primero. Sobre la titularidad de la vivienda y obtención de la licencia turística. Soy propietario de pleno dominio de la vivienda identificada con referencia catastral 3956801UG4935N0177LU desde el 26 de marzo de 2019, constando inscrita a mi nombre en el Registro de la Propiedad número 7 de Córdoba.

Con fecha 21 de septiembre de 2023, obtuve licencia turística (VFT/CO/[...]) conforme a la normativa autonómica andaluza, en vigor desde dicha fecha, y desarrollando legalmente la actividad de alquiler de corta estancia desde entonces.

Segundo. Sobre el acuerdo comunitario relativo a la limitación de uso turístico. Con fecha 5 de julio de 2023, se celebró Junta Ordinaria de la Comunidad de Propietarios (...) en la cual, tras debate, se sometió a votación la propuesta de prohibición del uso

turístico de las viviendas, al amparo del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Sin embargo, en el propio acta de dicha Junta se recoge que:

“No obstante, esta votación no está cerrada, al requerir el citado artículo el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios, debiendo tenerse en cuenta, por ende, lo establecido en el artículo 17.8 de la Ley de Propiedad Horizontal”.

Asimismo, en el título de división horizontal, inscrito posteriormente, se indica:

“Tras las preceptivas comunicaciones realizadas a los propietarios ausentes conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, se ha logrado la mayoría de las tres quintas partes requerida en el artículo 17.12 de la citada Ley”.

No obstante, no se hace constar en ningún documento la fecha concreta en que se alcanza dicha mayoría, lo que introduce una evidente indeterminación temporal sobre la validez y eficacia del acuerdo comunitario hasta su inscripción registral, ocurrida el 8 de noviembre de 2024.

Tercero. Certificación registral y concesión provisional del número de alquiler de corta estancia.

Con fecha 18 de octubre de 2024, solicité al Registro de la Propiedad número 7 de Córdoba certificación sobre posibles limitaciones estatutarias en relación con el uso turístico. El Registro, mediante certificado de fecha 21 de octubre de 2024, declaró:

“Se hace constar expresamente que, según resulta de los estatutos de la comunidad a la que la finca que se certifica pertenece, que constan inscritos en este Registro, no le resultan limitaciones en cuanto al uso de la misma”.

A la vista de dicha certificación y en cumplimiento de los nuevos requerimientos del Ministerio de Turismo de la Junta de Andalucía, el 13 de marzo de 2025, solicité la asignación del número de alquiler de corta estancia ante el citado Registro, que fue concedido provisionalmente hasta la resolución formal.

Cuarto. Revocación de la inscripción y calificación negativa. El 19 de marzo de 2025, recibí notificación vía correo electrónico de la revocación del número de alquiler de corta duración, seguida de la calificación negativa formal, emitida el 27 de marzo de 2025. En dicha calificación se fundamenta la denegación en la existencia de una limitación estatutaria en el título de división horizontal, como consecuencia del acuerdo de la comunidad inscrito el 8 de noviembre de 2024.

Quinto. Plazo para interponer recurso. La notificación de la calificación negativa fue realizada electrónicamente el 27 de marzo de 2025, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, este recurso se interpone dentro del plazo legal de un mes.

Al amparo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, este recurso se funda en los siguientes:

## II. Fundamentos de Derecho.

Primero. Sobre el principio de seguridad jurídica registral y el efecto constitutivo de la inscripción de acuerdos limitativos de uso.

El principio de seguridad jurídica registral, recogido en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, establece que “los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud”. En este caso, el acuerdo comunitario por el que se limita el uso turístico no puede desplegar efectos frente a terceros hasta su inscripción, conforme al criterio sostenido por la jurisprudencia y por reiterada doctrina de la DGsjFP.

- STC 61/1997, de 20 de marzo (FJ 4):

“El Registro de la Propiedad tiene la función de publicidad jurídica frente a terceros y genera una presunción de exactitud y legitimidad que sólo puede decaer con inscripción contradictoria.”

- STS, Sala 1.ª, 324/2015, de 30 de junio (RJ 2015/2824):

“La modificación de los estatutos de una comunidad de propietarios en lo que respecta a la limitación del uso de una finca requiere su inscripción registral para ser oponible frente a terceros adquirentes de buena fe.”

- STS, Sala 1.ª, 538/2013, de 24 de septiembre:

“Los acuerdos de la comunidad que restringen derechos individuales de los propietarios, como el uso turístico, no surten efectos frente a terceros mientras no consten inscritos en el Registro.”

- STS, Sala 1.ª, 746/2022, de 11 de octubre:

“La falta de inscripción impide considerar válidamente constituida una limitación estatutaria frente a titulares registrales que adquirieron o ejercieron derechos con anterioridad.”

Segundo. Sobre la naturaleza y requisitos del acuerdo limitativo de uso turístico en comunidades de propietarios

El artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal permite a las comunidades de propietarios limitar o condicionar el uso turístico de las viviendas, pero siempre exige el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios y cuotas, lo cual en este caso no consta como alcanzado en fecha anterior a la concesión de la licencia turística ni a la certificación registral favorable.

Esta interpretación ha sido reiterada por la Dirección General:

- Resolución de la DGsjFP de 20 de junio de 2022 (BOE 12/07/2022):

“La adopción de acuerdos limitativos de derechos requiere una mayoría cualificada y su posterior inscripción para ser plenamente válidos y oponibles.”

- Resolución de la DGsjFP de 9 de septiembre de 2021 (BOE 29/09/2021):

“No puede denegarse una inscripción de uso turístico si en el momento de la solicitud no constaba inscrito en el Registro ningún acuerdo limitativo, aunque dicho acuerdo haya sido adoptado con anterioridad y posteriormente inscrito.”

- Resolución de la DGsjFP de 4 de abril de 2023 (BOE 27/04/2023):

“La eficacia del acuerdo comunitario limitativo no es retroactiva: sólo despliega efectos desde la inscripción, conforme al principio de oponibilidad y publicidad.”

- Resolución de la DGsjFP de 5 de julio de 2022 (BOE 21/07/2022):

“Los efectos limitativos sobre el uso de la finca común no pueden predicarse de un acuerdo que ni consta como alcanzado con mayoría cualificada ni consta fecha fehaciente anterior a la solicitud del uso turístico.”

Tercero. Sobre la aplicación del principio de buena fe registral (art. 34 LH) a la situación del recurrente.

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el tercero que adquiere a título oneroso confiando en lo publicado en el Registro, y sin conocimiento de lo contrario, queda protegido por el principio de buena fe registral. En este caso, el recurrente:

- Obtuvo certificación del Registro favorable, de fecha 21 de octubre de 2024.
- La inscripción del acuerdo comunitario limitativo no se produjo hasta el 8 de noviembre de 2024.
- Solicitó el número de alquiler de corta estancia con base en dicha certificación en fecha anterior a la inscripción del acuerdo, conforme a la normativa autonómica.

Por tanto, se le debe reconocer buena fe registral y respeto al principio de legitimación registral, que protege al titular frente a limitaciones no inscritas.

Cuarto. Sobre la doctrina de los actos propios y la prohibición de retroactividad registral.

Resulta contrario a Derecho revocar ex post una autorización basada en certificación registral favorable, amparándose en una inscripción posterior que no existía en el momento del acto. Esta actuación vulnera el principio de irretroactividad del Derecho, recogido en el artículo 9.3 de la Constitución Española, y la doctrina de los actos propios, que impide a la Administración actuar contra sus propios actos válidos anteriores.

La STS 578/2018, de 17 de octubre, ha señalado que:

“Ninguna disposición ni interpretación jurídica puede amparar un uso retroactivo del Registro que perjudique derechos adquiridos bajo la apariencia de legalidad anterior.”

Asimismo, la DGsjFP en resolución de 15 de diciembre de 2023 subraya que:

“La revocación de una inscripción o de un acto registral basado en un estado registral anterior favorable constituye una infracción del principio de confianza legítima y buena fe en el tráfico jurídico.”

Parte III: suplico otrosí digo y documentación adjunta.

Suplico a esa Dirección General:

Que, teniendo por presentado este escrito, con sus documentos adjuntos, se sirva admitirlo, y previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que se estime el presente recurso, revocando la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 7 de Córdoba, y se ordene la inscripción del número de registro de alquiler turístico de la vivienda identificada con referencia catastral 3956801UG4935N0177LU.»

#### IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de

Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 18 de febrero y 9 y 23 de mayo de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

El día 13 de marzo de 2025 el recurrente presentó, en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 7, instancia de solicitud de asignación de número registro de alquiler de corta duración para destinar un piso a actividad turística, finca con referencia catastral número 3956801UG4935N0177LU. Se aportaba, junto con la solicitud, la resolución administrativa por la que se concede la inscripción de la vivienda con fines turísticos, de fecha 21 de septiembre de 2023.

La calificación suspende la asignación solicitada, poniendo de relieve:

«De los antecedentes de este Registro resulta la inscripción de una modificación en los Estatutos de la Comunidad de propietarios a la que pertenece el inmueble con la prohibición expresa de la utilización de las viviendas con fines turísticos. Dicho acuerdo de comunidad es de fecha anterior a la obtención de la resolución administrativa, en concreto el acuerdo de comunidad es de fecha 5 de julio de 2023. Se formalizó en escritura de fecha 9 de julio de 2.024 y se practicó la inscripción el 8 de noviembre de dicho año.»

Según se hizo constar en el certificado de la Junta de comunidad de propietarios el acuerdo fue aprobado por los asistentes y se notificó a los ausentes que no manifestaron su oposición en el plazo legal correspondiente, razón por la cual, se procedió a la inscripción del citado acuerdo.»

Se recurre la calificación negativa, alegándose, en síntesis:

– «El principio de seguridad jurídica registral, recogido en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, establece que “los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud”. En este caso, el acuerdo comunitario por el que se limita el uso turístico no puede desplegar efectos frente a terceros hasta su inscripción, conforme al criterio sostenido por la jurisprudencia y por reiterada doctrina de la DGsjFP».

– «El artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal permite a las comunidades de propietarios limitar o condicionar el uso turístico de las viviendas, pero siempre exige el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios y cuotas, lo cual en este caso no consta como alcanzado en fecha anterior a la concesión de la licencia turística ni a la certificación registral favorable».

– «De acuerdo con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el tercero que adquiere a título oneroso confiando en lo publicado en el Registro, y sin conocimiento de lo contrario, queda protegido por el principio de buena fe registral. En este caso, el recurrente: • Obtuvo certificación del Registro favorable, de fecha 21 de octubre de 2024. • La inscripción del acuerdo comunitario limitativo no se produjo hasta el 8 de noviembre de 2024. • Solicitó el número de alquiler de corta estancia con base en dicha certificación en fecha anterior a la inscripción del acuerdo, conforme a la normativa autonómica. Por tanto, se le debe reconocer buena fe registral y respeto al principio de legitimación registral, que protege al titular frente a limitaciones no inscritas».

– «Resulta contrario a Derecho revocar ex post una autorización basada en certificación registral favorable, amparándose en una inscripción posterior que no existía en el momento del acto. Esta actuación vulnera el principio de irretroactividad del

Derecho, recogido en el artículo 9.3 de la Constitución Española, y la doctrina de los actos propios, que impide a la Administración actuar contra sus propios actos válidos anteriores».

2. Así las cosas y entrando a conocer del fondo del recurso, hemos de comenzar haciendo referencia a un precepto capital en la regulación contenido en el Real Decreto 1312/2024, su artículo 10, que impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria respecto del ejercicio de la actividad de vivienda turística. Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada; razón por la cual la nota indica que se precisaría, conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de estatutos.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y así, se señala en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo.

No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad.

Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios».

Y con anterioridad, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal; de tal forma que los copropietarios no

pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras.

3. Y hemos de recordar de nuevo que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad».

Precepto que recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, y en cuya virtud la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros (dato importante pues, como veremos más adelante el recurrente, no es tercero); en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos a cualquier propietario. Pero también es procedente abordar más cuestiones, a la vista de las alegaciones que contiene el escrito del recurrente.

Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad (de la que el recurrente ya era partícipe en ese momento y continúa siéndolo), es evidente que surte plenos efectos para él; bien desde la fecha (5 de julio de 2023) de adopción del mismo, de haber asistido, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo. Y es que la Ley sobre propiedad horizontal, en su artículo 17, apartado octavo, establece que, si a los 30 días naturales de ser informado de dicho acuerdo no ha manifestado su oposición al mismo, se considera su voto como favorable: «Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción».

Con todo, al indicarse en la certificación del acuerdo que se ha logrado la mayoría de tres quintos exigible para la adopción del acuerdo, con o sin el voto del propietario recurrente, el acuerdo es válido y eficaz para todos los propietarios de dicha comunidad. Y el artículo 17, apartado duodécimo, que regula expresamente el régimen de mayorías, dispone (se transcribe el texto vigente en la fecha de adopción de acuerdo por la junta): «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».

En base a lo expuesto, cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente, resulta evidente que, en dicha fecha, el propietario ya tenía conocimiento del contenido de la prohibición; de no ser, habría tenido la posibilidad de impugnar el acuerdo, en base al artículo 18.2 de la Ley sobre propiedad horizontal.

4. Y en cuanto a las referencias que se realizan en el recurso a los efectos, frente a terceros, de la inscripción de los acuerdos de comunidad; es obvio que ello sería

referible a los terceros hipotecarios, es decir propietarios que hubieran adquirido la titularidad de las fincas de dicha propiedad horizontal con posterioridad a la fecha de la adopción del acuerdo. En tal caso, al carecer de efectos retroactivos los acuerdos de comunidad y no ser parte, es decir, propietario en el momento de la celebración del acuerdo, no habrían podido tener conocimiento de su contenido hasta el momento de su inscripción registral; lo que no es aquí el caso.

Y es que el tercero protegido por la fe pública registral es aquel que, siendo parte en la relación inscrita no lo es en la relación no inscrita que entra en conflicto con la suya; pero en este caso, el propietario (hoy recurrente) es parte, pues el acuerdo de comunidad no le es en absoluto ajeno, por lo que no tampoco se cumplirían los presupuestos del artículo 32 de la Ley Hipotecaria (inoponibilidad de lo no inscrito). En vista de lo cual, no cabe aquí considerar que el propietario afectado por el acuerdo comunitario tenga tal condición de tercero; pues es propietario directamente afectado por la obligación impuesta por el apartado noveno del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal antes citado (en este caso lo decisivo es la fecha de la adopción del acuerdo y no la de su inscripción registral).

En suma, que el propietario estaría afectado por una limitación estatutaria, derivada de un acuerdo de junta y que ha de ser objeto de calificación, conforme prevé el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

5. En atención a todo lo expuesto y a la vista de la citada prohibición estatutaria derivada del acuerdo comunitario, ha de concluirse en la conformidad a derecho de la calificación recurrida; pues el alquiler turístico cae de lleno en la prohibición y queda plenamente sujeto a la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024: «(...) el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos». Arrendamiento de temporada –recordemos– respecto del cual la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, determina su exclusión del ámbito de aplicación del arrendamiento de vivienda, pues considera de uso distinto: «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».

Por último, hay que reiterar de nuevo que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico) no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). Y es que la cláusula estatutaria derivada del acuerdo adoptado por la junta de propietarios, base de la calificación negativa, contempla la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– dicha calificación se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en dicha esfera, pero no supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca. Es la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico (cfr. artículos 7.3 y 12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal).

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

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

Madrid, 25 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.