

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**16290** *Resolución de 11 de julio de 2025, 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 Mijas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdo de junta general extraordinaria de comunidad de propietarios consistente en la prohibición de actividad de alquileres turísticos, por no hallarse las fincas relacionadas constituidas en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. R. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mijas número 2, don José Carlos Navajas Fuentes, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdo de junta general extraordinaria de comunidad de propietarios consistente en la prohibición de actividad de alquileres turísticos, por no hallarse las fincas relacionadas constituidas en régimen de propiedad horizontal.

#### Hechos

I

Mediante escritura de elevación a público de acuerdo de junta general extraordinaria de comunidad de propietarios otorgada día 19 de noviembre de 2024 ante el notario de Fuengirola, don Joaquín Almagro Anaya, con el número 3.044 de protocolo, se documentaba el negocio jurídico de prohibición de actividad de alquileres turísticos.

II

Presentada el día 28 de marzo de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mijas número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Resultando que con fecha 28 de marzo de 2025 ha sido presentada causando el Asiento 2.754/2025 del Diario, escritura de elevación a público de acuerdos de Junta General Extraordinaria de Comunidad de Propietarios otorgada ante el Notario de Fuengirola, Don Joaquín Almagro Anaya, el día 19 de noviembre de 2024, número 3.044 de protocolo, en el que se documenta el negocio jurídico de prohibición de actividad de alquileres turísticos, número de Entrada 6.199/2025, acreditándose el pago del impuesto correspondiente el día 31 de marzo de 2025.

Resultando que en la citada escritura se pretende la constitución de los Estatutos en determinada Comunidad de Propietarios, si bien las fincas relacionadas no se encuentran constituidas en Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que dicha escritura no tiene acceso al Registro.

Considerando que conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, se regula las comunidades de propietarios estableciendo cuáles son sus órganos de gobierno, sus funciones y las labores que desempeñan figuras como la del administrador de fincas o el presidente de la comunidad, y se establecen claramente los derechos y deberes de los propietarios, atribuciones de las juntas o como adoptar medidas y acuerdos en estas teniendo en cuenta su validez legal en función del número de propietarios que acepten una decisión tomada por la junta.

Acuerdo

Denegar la práctica de la inscripción solicitada por el defecto mencionado, conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Contra esta decisión (...)

Mijas Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Carlos Navajas Fuentes registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas a día nueve de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. A. A., quien alegaba ser el presidente de la comunidad de propietarios, si bien el recurso aparecía firmado digitalmente por doña M. D. R. P., interpuso recurso el día 9 de mayo de 2025 mediante escrito del siguiente tenor literal:

«Mediante el presente escrito interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 09/04/2025 emitida por el registro de la propiedad n.º 2 de Mijas con referencia de número de entrada 6199 y número de protocolo 3044/2024, asiento 2.754/2025 por la que se deniega la inscripción del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios de esta comunidad de fecha 8/2/2019 por el que se prohíbe la actividad de alquileres turísticos en la comunidad. Todo ello en base a los Hechos y Fundamentos de Derecho que se expondrán a continuación.

Hechos

Primero. La comunidad de propietarios (...) está organizada y viene funcionando como tal comunidad de propietarios desde la construcción de los bienes inmuebles que la conforman contando con un junta directiva integrada por presidente y vicepresidente, y administrada por un secretario administrador colegiado que en la actualidad es M. D. R. P., colegiada número (...) del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Segundo. En fecha 8 de Febrero de 2019, la Junta de Propietarios de la Comunidad de Propietarios (...) adoptó un acuerdo relativo a la prohibición de apartamentos turísticos en la comunidad así como la elevación a público del mismo a fin de oponerlo a terceros adquirentes (...)

La elevación a público se llevó a cabo en la notaría de D. Joaquín Almagro Anaya el día 19/11/2024 bajo el número 3.044 de su protocolo.

Tercero. El 28/03/2025 se presentó para su inscripción en ese Registro de la Propiedad el Acta de la Junta de Propietarios referida en el Hecho Primero.

Cuarto. Con fecha 9 de Abril de 2025 se nos notificó calificación negativa del Registrador, en la que se deniega la inscripción del acuerdo de la Junta de Propietarios, argumentando que las fincas relacionadas no se encuentran constituidas en régimen de propiedad horizontal.

Quinto. En cuanto a dicha afirmación -de que las fincas relacionadas no se encuentran constituidas en régimen de propiedad horizontal hay que indicar, en primer lugar, que esta Comunidad de Propietarios cuenta con Número de Identificación Fiscal, número (...) que le fue asignado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT). El hecho de que la AEAT haya otorgado este número de identificación fiscal implica que ante la Agencia Tributaria se cumplieron todos los requisitos para la concesión de tal identificación, entre los que se encuentra el hecho de contar con títulos acreditativos de la titularidad conjunta de una finca debidamente-inscritos en el registro de la propiedad, así como acuerdo de constitución de la comunidad de propietarios (...)

Sexto. Además de lo anterior, hay que añadir que hay otros elementos que evidencian la constitución de facto de la comunidad, y entre ellos podemos destacar los siguientes:

- Funcionamiento desde hace más de veinte años como comunidad de propietarios. (...) Diligenciado del Libro de Actas fechado 4 de Marzo de 2004.
- Reglamento de Régimen Interno: (...) Acta de 7/2/2020 en la que se aprueba el citado Reglamento.
- Gestión de gastos e ingresos comunes: Además de las actas ya aportadas, a modo de ejemplo Acta de 12/2/2012 donde se recogen gastos e ingresos comunes (...)
- Administrador de fincas colegiado: La comunidad de propietarios está administrada por P60 Accountants, S.L. representada por M. D. R. P. colegiada número (...) del Colegio de administradores de Málaga (...) Justificante pago cuota colegial.
- Información catastral de una de las viviendas donde constan 9m2 de zonas comunes. (...) impresión de la información catastral.
- Certificado de cuenta bancaria de la comunidad (...)

Todos los anteriores, son documentos suficientemente acreditativos de estar configurada la comunidad como una comunidad de propietarios que lleva funcionando como tal desde hace más de veinte años, gestionando las zonas comunes piscina, jardín y vial de distribución conforme la vigente Ley de Propiedad Horizontal, y de estarse aplicando en su organización y gestión las normas propias establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, aspectos a los que se refiere el sr. Registrador en el "Considerando" de la calificación realizada. Habiendo Diligenciado sus libros en el Registro durante todo ese tiempo.

A estos hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. Legitimación activa: El recurrente está legitimado para interponer el presente recurso en su condición de presidente de la Comunidad de Propietarios (...) ya que conforme al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal es quien ostenta la representación legal de la comunidad.

II. Procedimiento: El presente recurso se Interpone dentro del plazo legalmente establecido contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad, de conformidad con los artículos 322 y siguientes

III. Fundamentos de fondo:

– Error en la apreciación de la constitución considera errónea la calificación del Registrador del acuerdo basándose únicamente en la falta de inscripción Constitutivo. Si bien la inscripción es el medio de oponibilidad terceros, la existencia de un CIF otorgado por la Agencia Española de Administración Tributaria y los actos realizados por la evidencian una constitución de facto y la voluntad de los de someterse al régimen de propiedad horizontal.

– De la documentación que se adjunta se constata

1. Existencia de CIF: La obtención del NIF por parte de la comunidad implicó necesariamente la acreditación ante la Agencia Tributaria de su existencia como tal, lo que debería ser un indicio de su constitución, al menos a efectos administrativos,

2. Existencia de normas de régimen interior aprobados por los propietarios demuestra la voluntad de regular su funcionamiento bajo las normas propias de la propiedad horizontal."

3. La celebración regular de juntas y la adopción de acuerdos sobre elementos comunes y gastos evidencia la operativa de la comunidad como si estuviera constituida en dicho régimen

– Principio de buena fe y presunción de legalidad de los actos administrativos: La concesión del CIF por parte de la Agencia Española de Administración Tributaria goza de la presunción de legalidad de los actos administrativos, lo que sugiere que la administración tributaria consideró en su momento que existían elementos suficientes para identificar a la comunidad.

Por cuanto antecede

Suplico a este organismo: Tenga por presentado este escrito de recurso gubernativo, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que se revoque la calificación negativa de fecha del registro de la propiedad n.º 2 de Mijas, asiento número 2754/2025 y se ordene la inscripción del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios de la Comunidad de Propietarios (...) celebrada el día 8 de Febrero de 2019».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 19 de mayo de 2025, ratificándose en su nota de calificación, y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 20 y 202 de la Ley Hipotecaria; 1, 3, 5 y 17 y la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; los artículos 392, 396 y 397 del Código Civil; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45, 46, 49, 50, 52 y 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Naturaleza Urbanística; 51 del Reglamento Hipotecario; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril y 23 de junio de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 17 de octubre de 2010, 27 de noviembre de 2013, 12 de noviembre de 2014, 7 de febrero y 13 de diciembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 14 de mayo y 5 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de enero y 1 de junio de 2022.

1. Se debate en este expediente la posibilidad de inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos de junta general extraordinaria de comunidad de propietarios consistente en la prohibición de actividad de alquileres turísticos, por no hallarse las fincas relacionadas constituidas en régimen de propiedad horizontal.

2. Con carácter previo, se hace constar que el escrito de recurso no aparece firmado digitalmente por el supuesto recurrente, don C. A. A., sino por doña M. D. R. P., sin que se acredite el concepto en que interviene su interés legítimo para recurrir la calificación, de conformidad con el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria.

Esto determina la inadmisión del recurso por falta de legitimación.

3. Sin perjuicio de ello, y por razón de economía procesal para el caso de subsanación, se procede a su resolución. Para resolver este expediente, ha de tenerse en cuenta que se denomina propiedad horizontal de hecho la existente en aquellos casos en los que se dan los presupuestos fácticos para que la propiedad horizontal surja (edificio constituido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y pluralidad de propietarios) pero en los que no se ha otorgado el título constitutivo. En este sentido se pronuncian las Resoluciones de este Centro Directivo de 18 de julio

de 1995 y 26 de junio de 1987 y la Ley sobre Propiedad Horizontal de 21 de junio de 1960, reformada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, según las cuales, la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal presupone la existencia de un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los diferentes pisos o locales de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común o a la vía pública, derecho que lleva como anejo un derecho inseparable de copropiedad sobre los elementos comunes, quedando constituido este régimen, entre otros supuestos, desde el momento mismo en el que los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente pasan a pertenecer por cualquier título a diferentes personas.

En efecto, es doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones, entre otras, de 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 24 de septiembre de 2015, 5 de septiembre de 2019, 2 de junio de 2020 y 10 de enero de 2022, que el régimen de propiedad horizontal existe desde que «los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen». Asimismo, las Resoluciones de 17 de octubre de 2010 o 27 de noviembre de 2013 ponen de relieve que «cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo», como menciona en la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y se desprende de su propio artículo primero. En definitiva, el régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso objeto de este expediente. Por ello, debe considerarse que en tales casos existe una verdadera propiedad horizontal, aun cuando no se haya otorgado el título constitutivo de la misma. Así parece ocurrir en el supuesto de este expediente, pues se indica que los propietarios afectados se rigen por un reglamento de régimen interno, gestionan gastos comunes administrado por administrador de fincas colegiado, cuentan con código de identificación fiscal propio de la comunidad, así como cuenta bancaria de la misma.

4. Sin embargo, como recuerda la Resolución de este Centro Directivo de 1 de junio de 2022, la aplicación de la Ley sobre propiedad horizontal a las comunidades de hecho, que no en sentido estricto o formal, no es plena. Tales comunidades pueden, por ejemplo, legalizar sus libros de actas, pero sin beneficiarse de los efectos del sistema registral, de suerte que no gozarán de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral (vid. Resoluciones de 8 de agosto de 2014 y 14 de abril de 2015, entre otras) y sin que dicha legalización en ningún caso prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate.

En el presente caso, no se pone en duda que las viviendas que forman la comunidad estén gestionadas en la forma que se indica en el recurso, si bien dichas viviendas proceden de diferentes segregaciones de parcelas que se efectuaron de un finca matriz agotándose la superficie de la misma y posterior declaración de obra nueva de cada una por diferentes titulares, por lo que las mismas tienen autonomía propia y no están constituidas en régimen de propiedad horizontal y no consta en ese Registro que tengan ningún elemento común en la que las mismas participen en cuotas de participación: no se puede obligar a futuros adquirentes a normas que se regulan por un régimen interno y que no estén vinculadas a un régimen como es el régimen de propiedad horizontal para lo cual tendrían que constituirse de conformidad a la Ley sobre Propiedad Horizontal y no considerarse de facto en régimen de propiedad horizontal como alega el recurrente por el mero hecho de cumplir las normas que regulan dicho régimen sin la previa constitución del mismo.

5. En conclusión, y conforme a la doctrina consolidada de la Dirección General de Registros y del Notariado, debe confirmarse que toda constitución de un régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su

constitución se determinan en la Ley sobre Propiedad Horizontal, tanto en el supuesto de configuración «ex novo» de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido. En consecuencia, se debe destacar que no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes del edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal en el título constitutivo de todos y cada uno de los distintos elementos privativos que se crean, como se ha mencionado.

Por este motivo, la determinación de las cuotas de participación en régimen de propiedad horizontal de cada uno de los elementos privativos respecto del total del edificio deberá determinarse en el título constitutivo de propiedad horizontal, conforme exige el artículo 5 de su norma reguladora. Solo mediante dicha distribución de cuotas, consentida individualmente por todos los propietarios por afectar directamente al contenido esencial de su derecho dominical, será posible determinar el cumplimiento del quórum y mayorías reales exigidas por el artículo 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal a los efectos de adopción y acceso registral de acuerdos como aquel cuya inscripción ahora se pretende.

A falta de inscripción de la constitución del régimen de propiedad horizontal, no es posible imponer dicho acuerdo a los titulares posteriores, ni aun a los actuales que no han concurrido a la junta o no han votado a favor del acuerdo, pues no se cumple la fundamental exigencia del principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en la medida en que dichos titulares no han consentido fehaciente y unánimemente la determinación de tales cuotas ni pueden verse afectados por acuerdos adoptados sin su voluntad en virtud del sometimiento a un régimen especial de comunidad, como es la propiedad horizontal, cuya aplicación tampoco han consentido.

Por todo lo razonado, 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, 11 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.