

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21876 *Resolución de 30 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Calp, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.*

En el recurso interpuesto por don F. M. T. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Calp, doña María José Gonzalvo Asensi, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

Hechos

I

El día 27 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Calp una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Calp, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinada instancia de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, suscrita el día 27/04/2025, siendo interesado M. A., C., y que ha causado el asiento de presentación 1574 del diario 2025, Referencia 4101/2025, fecha de entrada 27/04/2025, se suspende la extensión del asiento solicitado conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Se aporta certificación del administrador de la comunidad de propietarios del edificio (...) para hacer constar que no consta ninguna norma en los Estatutos, título constitutivo, etc. que impida el uso turístico de la vivienda, a que se refiere la letra 1) del art.º 23 del Decreto 10/2021 de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

Como se le comunicó en la precedente nota de defectos de 7 de mayo de 2025, debe acreditar la autorización de la Junta de Propietarios del edificio del que forma parte la vivienda respecto de la que se solicita el número de registro de alquiler, como establece el art.º 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal y demás normas que se expresan en la referida nota de calificación. Conforme a dicha normativa, habiendo obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad a dicha fecha, necesita la autorización expresa de la comunidad, como ya se hizo constar en la citada nota de calificación, por lo que no se estima subsanado el defecto comunicado. Contra la precedente resolución del Registrador los interesados podrán (...)

En Calp. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Gonzalvo Asensi registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Calp a día veintidós de mayo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. T. interpuso recurso el día 26 de mayo de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Expone:

Que, al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpone el presente recurso gubernativo contra la calificación negativa de 22 de mayo de 2025 dictada por la Sra. Registradora de la Propiedad de Calp, D.^a María José Gonzalvo Asensi, recaída en el expediente 4101/2025, asiento de presentación 1574 del Diario de 2025, por la que se suspende la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración de la finca citada, con base en los siguientes:

I. Hechos.

1. En fecha 18 de febrero de 2025, el recurrente adquirió en escritura pública la vivienda identificada como finca registral n.º 12375, sita en Urbanización (...) inscrita en el Registro de la Propiedad de Calp. En dicho momento no existía limitación alguna al uso turístico en los estatutos de la comunidad ni acuerdo comunitario sobre tal extremo.

2. Posteriormente, se solicitó la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración, aportando certificación del administrador de la finca que acredita que no existe ninguna prohibición estatutaria o limitación expresa sobre el uso turístico.

3. La Sra. Registradora suspendió la inscripción solicitada por considerar que, habiéndose obtenido la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025, resulta exigible la autorización expresa de la comunidad en virtud del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

II. Fundamentos de Derecho.

1. Irretroactividad de la Ley (art. 9.3 CE y art. 17.12 LPH).

La reforma operada por la Ley 3/2024, de 3 de abril, introdujo un nuevo régimen para el uso turístico de viviendas mediante el artículo 17.12 LPH, que permite a la comunidad limitarlo por acuerdo de 3/5.

No obstante, la propia norma establece que: “Los acuerdos adoptados al amparo de este apartado no tendrán efectos retroactivos.” Por tanto, no cabe aplicar este régimen a situaciones consolidadas antes de su entrada en vigor, como es el caso del recurrente, cuya adquisición se produjo en fecha 18 de febrero de 2025. Imponerle a posteriori la necesidad de obtener una autorización que no era exigible ni previsible en el momento de adquisición supondría una retroactividad material prohibida por el art. 9.3 CE, vulnerando los principios de seguridad jurídica y confianza legítima.

2. El momento determinante es la adquisición, no la obtención de la licencia. La calificación recurrida vincula la aplicación del nuevo régimen del art. 17.12 a la fecha de obtención de la licencia turística, no a la de adquisición de la vivienda. Esta tesis es jurídicamente insostenible:

– La obtención de la licencia es un acto administrativo no constitutivo de derechos civiles, sino una autorización sectorial sujeta a trámites formales.

– El derecho de uso y disposición del inmueble, incluido el turístico, se consolida con la adquisición, conforme al régimen vigente en esa fecha.

– Exigir un nuevo requisito legal sobrevenido vinculado a la fecha de la licencia equivaldría a redefinir retroactivamente los derechos del propietario, algo prohibido por la Constitución y la propia LPH.

3. Doctrina del Tribunal Supremo (STS 264/2025, CAS 7875/2025) La reciente STS 264/2025, dictada antes de la entrada en vigor de la reforma, ha reiterado que: “Los pisos turísticos solo se pueden prohibir si las comunidades de propietarios así lo fijan de forma expresa en sus estatutos.” Y añade: “La mera descripción del inmueble no limita el

uso ni las facultades dominicales, cuya restricción requiere una estipulación clara y precisa". Esta doctrina estaba vigente cuando el recurrente adquirió la vivienda. Por tanto, ejercía su derecho bajo un régimen jurídico que no requería acuerdo comunitario expreso, salvo prohibición estatutaria (inexistente en este caso). Aplicar un régimen más restrictivo introducido posteriormente vulnera la doctrina jurisprudencial consolidada y afecta de forma ilegítima a derechos adquiridos.

4. Principio de publicidad registral (arts. 5 y 7.2 LPH y DGSJFP) El artículo 5 de la LPH establece que las limitaciones al uso de los inmuebles solo vinculan a terceros adquirentes si están inscritas en el Registro. Esta regla ha sido confirmada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (v. gr., Resolución de 8 de junio de 2021), la cual sostiene: "Las limitaciones estatutarias no inscritas no son oponibles a quien adquiere el inmueble sin conocimiento efectivo ni registral de las mismas." En este caso, no consta inscrita ninguna limitación al uso turístico ni estatutaria ni mediante acuerdo comunitario conforme al nuevo art. 17.12. Por tanto, el recurrente no está obligado por ninguna restricción susceptible de afectar al ejercicio de su derecho.

5. Confianza legítima y principio de no frustración de expectativas. El recurrente actuó conforme al marco legal vigente al momento de la adquisición, confiando en que podía destinar su vivienda al alquiler turístico, como era habitual en el edificio y conforme a la normativa autonómica (Decreto 10/2021, Comunitat Valenciana). Aplicar el nuevo requisito legal con efectos sobre adquisiciones anteriores frustra una expectativa legítima protegida constitucionalmente, y supone una alteración unilateral de las condiciones jurídica, s esenciales del derecho de propiedad, contrario a la buena fe.

III. Conclusión.

La calificación recurrida incurre en una aplicación retroactiva impropia del nuevo artículo 17.12 LPH, vincula el régimen aplicable a un acto administrativo posterior (la licencia) en vez de al momento de adquisición del derecho, y contradice tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo como los principios constitucionales y registrales que rigen el sistema de propiedad horizontal.

IV. Solicito.

Que, teniendo por presentado este escrito y por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación negativa de 22 de mayo de 2025, se sirva:

Estimar el recurso,

Revocar la calificación recurrida,

y Ordenar al Registro de la Propiedad de Calp la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración correspondiente a la finca registral n.º 12375, sin necesidad de autorización expresa de la comunidad de propietarios».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 4 de junio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

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 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; 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; el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; 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 de 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 13 de febrero, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 27 de abril de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Calp solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. La licencia municipal data de 10 de abril de 2025 y la comunicación de inscripción en el Registro de Turisme de la Comunitat Valenciana data 16 de abril de 2025. En su calificación suspensiva, la registradora señala que, habiéndose obtenido la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025, resulta exigible la autorización expresa de la comunidad en virtud del artículo 17.12 de la ley sobre propiedad horizontal. En el escrito de recurso se contraargumenta: a) que no cabe aplicar dicha norma a situaciones consolidadas antes de su entrada en vigor, y, según el criterio del recurrente, el momento determinante no es el de obtención de la licencia, sino el de la adquisición, que tuvo lugar mediante escritura pública otorgada el día 18 de febrero de 2025; b) que las limitaciones estatutarias no inscritas no son oponibles a quien adquiere el inmueble sin conocimiento efectivo ni registral de las mismas, por lo que, no constando «inscrita ninguna limitación al uso turístico ni estatutaria ni mediante acuerdo comunitario conforme al nuevo art. 17.12, el recurrente no está obligado por ninguna restricción susceptible de afectar al ejercicio de su derecho», y c) que «el recurrente actuó conforme al marco legal vigente al momento de la adquisición, confiando en que podía destinar su vivienda al alquiler turístico, como era habitual en el edificio y conforme a la normativa autonómica».

2. La resolución del presente recurso ha de partir 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, recogiendo el artículo 2, letra a, esta definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: 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, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias». A destacar que este Real Decreto, que entró en vigor «el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma», carece de disposiciones transitorias. Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha

de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado Real Decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo en su artículo 10: «Verificación del número de registro. 1. (...) 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».

3. La referida ley de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se ha modificado recientemente por la disposición final 1 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que ha añadido un apartado tercero al artículo 7, con el siguiente tenor literal: «El propietario de cada vivienda que quiera realizar 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, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta ley. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior». Por su parte, el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, modificado también por la Ley Orgánica 1/2025, dispone: «El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba 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». Y conforme a la nueva disposición adicional segunda de la ley sobre propiedad horizontal, «aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma». Por último, de acuerdo con la disposición final trigésima octava de la Ley Orgánica 1/2025, los preceptos citados han entrado en vigor el día 3 de abril de 2025.

Vista la normativa aplicable al presente recurso, su resolución exige precisar el ámbito temporal de aplicación del nuevo artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal. Este artículo determina que el propietario de cada vivienda que quiera realizar 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, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 17.12 y resulta aplicable en defecto de previsión estatutaria prohibitiva del ejercicio de la actividad turística, pues, en este último caso no bastaría la referida aprobación expresa, sino que sería precisa la correspondiente modificación estatutaria que eliminase dicha prohibición. Ahora bien, aunque el citado artículo 7.3 entró en vigor, como ya se ha dicho, el 3 de abril de 2025, su aplicación retroactiva queda limitada, no por el último inciso del artículo 17.12 («estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»), al que alude el recurrente en su escrito, sino por la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal. En efecto, esta disposición permite que «aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

4. Según la argumentación del recurrente, el momento determinante no es el de obtención de la licencia, sino el de la adquisición (la cual, en el presente caso, tuvo lugar el día 18 de febrero de 2025, esto es, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025). Sin embargo, este criterio no puede sostenerse. Decae, en primer lugar, debido al tenor literal de la recién citada disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal. Esta norma no se refiere al «propietario que hubiese adquirido la finca» con anterioridad al día 3 de abril de 2025, si no al «propietario» que, además de ser tal, «esté ejerciendo la actividad» «con anterioridad» al 3 de abril de 2025 y «se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística». Al sintagma nominal «aquel propietario de vivienda» se añaden, por lo tanto, dos requisitos adicionales en la forma de proposición subordinada relativa: i) «que esté ejerciendo» la actividad, y ii) «que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística». Por lo tanto, un mero análisis sintáctico confirma que el tenor literal de esta disposición adicional impide restringir la aplicación del nuevo artículo 7.3 a los propietarios que consoliden su adquisición a partir de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025. Por el contrario, el nuevo artículo 7.3 sí se aplica a aquellos que, como el recurrente, se convirtieron en propietarios con anterioridad al 3 de abril de 2025 pero no han comenzado a «ejercer la actividad» turística antes de dicha fecha ni se han «acogido a previamente a la normativa sectorial turística», pues solo si cumplen estos dos últimos requisitos quedarán exonerados de obtener la preceptiva aprobación expresa de la comunidad, conforme a la disposición adicional segunda.

En consecuencia, la interpretación que realiza el recurrente debe descartarse, de modo que para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en defecto de previsión estatutaria al respecto, no basta con haber adquirido la vivienda con anterioridad al 3 de abril de 2025, sino que también se requiere cumplir los dos requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, esto es, el uso turístico debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley 1/2025. La cuestión de cuándo se entiende iniciado el uso turístico ha sido controvertida en el ámbito del Derecho catalán, en relación con los acuerdos limitativos de dicho uso turístico, adoptados al amparo del artículo 553-26.2 Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. En principio, podría resultar opinable si ha de bastar con iniciar las obras de reforma o adaptación con destino al apartamento turístico o si debe exigirse que se cuente con la correspondiente licencia administrativa para entender el uso turístico iniciado.

El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña se ha ocupado en diversas ocasiones de esta cuestión y ha optado por considerar determinante el momento de la obtención de la licencia. En particular, la sentencia de 13 de septiembre de 2018 señala: «sin embargo, el acuerdo comunitario se tomó el día 26 de marzo de 2014 en Junta extraordinaria celebrada al efecto. Necesitó de una formación sucesiva de un mes para alcanzar el quorum exigido por la ley, por lo que, en cualquier caso, la modificación estatutaria se hizo cuando la Sra. Ofelia ya había consolidado su expectativa al uso después prohibido, al tener concedida la licencia administrativa para iniciar la actividad, la cual, si pudo obtenerse fue, precisamente, porque no se hallaba prohibida en aquel momento por los Estatutos comunitarios». Y según la sentencia de 24 de enero de 2019: «Sostiene el recurrente que no existiendo obligación legal de iniciar la actividad en forma inmediata, la autorización administrativa concedida al anterior propietario para destino turístico de la vivienda debería avalar también su actividad porque cuando se tuvo el título habilitante no había ninguna prohibición de aquel uso en las normas comunitarias. Dicha tesis no puede ser acogida. 2. La autorización administrativa para el inicio o aún la continuación

de la actividad no constituye una suerte de derecho real que sigue a la vivienda en su transmisión. Antes bien, es la limitación específica de unos determinados usos debidamente inscrita en el Registro la que tiene alcance real, inherente a la propiedad que se adquiere y excluyente de otros usos posibles (RDGRN de 27 de junio de 2018). 3 Con independencia del criterio que el Ayuntamiento de Barcelona sostuvo desde el punto de vista del derecho administrativo, lo cierto es que según el art. 553-11.3 del CCCat, y art. 1, 8 y 221 de la LH, la modificación de los Estatutos debidamente inscrita en el Registro de la propiedad afecta a los terceros que adquirieron las fincas con esa restricción al no constar que dicha vivienda estuviese exenta de la prohibición. 4. Lo explica con claridad la Resolución de la Direcció General de dret i d'entitats jurídiques de 6 de febrero de 2017, cuya tesis compartimos, al distinguir entre expectativa y derecho adquirido: Así, si un propietario ha adquirido su elemento privativo en un momento en que en el Registro no aparecían las normas de comunidad que le limitaban un uso determinado del mismo, no puede ser privado de este uso contra su voluntad, pero tampoco puede impedir, con su voto contrario, que la norma de comunidad aprobada por la mayoría del 80 % o más acceda al Registro de la Propiedad de manera que, una vez inscrita, los futuros adquirentes no podrán alegar desconocimiento y se verán privados del uso que las normas limitan o prohíben. Dicho de otra manera, los propietarios disidentes podrán seguir usando el elemento privativo de manera ajustada a la que establecían los estatutos cuando lo adquirieron mientras sean propietarios. Incluso podrán modificar el elemento privativo para destinarlo al uso que los estatutos ahora prohíben pero cuando adquirieron el inmueble no. Ahora bien, cuando transmitan el inmueble, los adquirentes, que tendrán conocimiento de la limitación, ya no podrán iniciar el uso prohibido o, si es el caso, tendrán que cesar en este uso».

A mayor abundamiento, si bien en sede judicial podría existir una mayor libertad en la apreciación de la prueba, incluido en lo atinente a la fecha de inicio de las obras preparatorias, en el Registro de la Propiedad no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, pues rige la exigencia de acreditación fehaciente y mediante titulación auténtica de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro, tal y como señala la Resolución de este Centro Directivo de 9 de mayo de 2017, ex artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento. En el presente caso, la fecha de inicio de tales actividades preparatorias no se acredita fehacientemente (y ni siquiera se indica) y, en cualquier caso, aun si se acreditase, no determinaría la adquisición de derecho alguno en tanto no se produzca la concesión de la licencia.

5. Por último, debe analizarse la referencia al principio de publicidad registral contenida en el principio de recurso, así como la cita de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública de 8 de junio de 2021. Afirma el recurrente que, según dicha resolución, «las limitaciones estatutarias no inscritas no son oponibles a quien adquiere el inmueble sin conocimiento efectivo ni registral de las mismas. En este caso, no consta inscrita ninguna limitación al uso turístico ni estatutaria ni mediante acuerdo comunitario conforme al nuevo art. 17.12. Por tanto, el recurrente no está obligado por ninguna restricción susceptible de afectar al ejercicio de su derecho». Al respecto han de realizarse dos consideraciones:

a) Que en el momento de entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, esto es, el 3 de abril de 2025, el recurrente ya formaba parte de la comunidad de propietarios pues, como él mismo reconoce, su adquisición tuvo lugar el día 18 de febrero de 2025. 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». Este precepto recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, en cuya virtud la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros (dato importante pues el recurrente no es tercero); en especial, hace

oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos a cualquier propietario. La mención del artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal a los «terceros» es 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, pues 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, ni el propietario (hoy recurrente) es tercero, (sino que ya era parte de comunidad de propietarios el día 3 de abril de 2025), ni la exigencia de aprobación expresa deriva de una norma estatutaria, adoptada por la comunidad de propietarios, sino de la propia ley, como veremos a continuación, por lo que los presupuestos subjetivos y objetivos del principio de inoponibilidad consagrado en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria no se cumplen en el supuesto de hecho que ha dado lugar al presente expediente.

b) Y es que, en efecto, no nos encontramos ante una modificación estatutaria, sino legal: la exigencia de aprobación expresa de la comunidad deriva del nuevo régimen establecido en el artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y no de los estatutos. Su publicidad, por lo tanto, es legal, y esta prevalece sobre la registral, pues, conforme al artículo 6.1 de nuestro Código Civil, «la ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento». Las normas legales no requieren inscripción registral para su eficacia respecto de terceros, sino publicación en el boletín oficial correspondiente, como resulta del artículo 2 del Código Civil y normas concordantes. En el ámbito de las obligaciones y limitaciones legales no opera el principio de inoponibilidad, como ha señalado desde antiguo nuestro Tribunal Supremo. Por ejemplo, en Sentencia de 8 de junio de 1956, declara el Alto Tribunal que «la acción de retracto legal es implicatoria de una resolución contractual que puede ejercitarse contra tercero a tenor del tercer caso de excepción que establece el artículo 37 de la Ley Hipotecaria, teniendo declarado la doctrina de esta Sala –STS 17 May y 14 Dic. 1.898 y 8 Jun. 1906– que el ejercicio y efectividad del derecho de retracto no están subordinados a la inscripción del título en el Registro, y por ello, la circunstancia de no haber inscrito su derecho el adquirente de parte de una finca, no le impide retraer otras participaciones del inmueble enajenadas después, aunque el comprador de éstas registrara su título de adquisición». Según la Sentencia de 7 de noviembre de 1960, «la facultad legal de retrotraer no precisa el amparo de la inscripción en el Registro de la Propiedad, según enseña el apartado tercero del artículo 37 de la Ley Hipotecaria». Y conforme a la sentencia de 27 de septiembre de 1962, «el retracto legal integra una delimitación o restricción de las facultades dominicales estatuidas por la ley que opera al margen o fuera del comercio o tráfico de los titulares de aquel derecho, de carácter absoluto, que en su juego autónomo se desenvuelve fuera del ámbito de la legislación hipotecaria con una publicidad impuesta por la misma ley que lo crea». Y en relación con las normas urbanísticas municipales, cabe citar la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2010: «La jurisprudencia de esta Sala Tercera desde antiguo, al menos desde la sentencia de 10 de abril de 1990, y con posterioridad de modo profuso y uniforme, viene declarando lo siguiente. Primero, que los planes de urbanismo efectivamente son normas jurídicas de rango reglamentario y como tales, como exigencia derivada del principio de publicidad de las normas previsto en el artículo 9.3 de la Constitución han de ser publicadas en el boletín oficial correspondiente. Segundo, que la publicación es un presupuesto de eficacia, no de validez, de manera que, como demandan los artículos 2.1 del Código Civil y el 70.2 de la repetida Ley de Bases de Régimen Local, tales normas no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto. Del mismo modo el artículo 52.1 de la Ley 30/1992 dispone que para que produzcan efectos las disposiciones administrativas han de ser publicadas».

6. En consecuencia, debe confirmarse el criterio de la registradora: la asignación de número registro de alquiler requiere la acreditación de la aprobación expresa de la

comunidad de propietarios, en los términos del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir, mayoría de tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El problema no es la existencia o inexistencia de limitaciones en los estatutos o el título constitutivo, sino que la misma ley reguladora de la comunidad en propiedad horizontal, desde la entrada en vigor de la reforma introducida por la Ley 1/2025 citada, exige un plus al propietario que vaya a iniciar esta actividad en su vivienda, de manera que, sin el acuerdo de la junta, no se puede llevar a cabo la misma.

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, 30 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.