

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 296** *Resolución de 22 de septiembre 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 Armilla, 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 D. T. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Armilla, don Enrique Martínez Senabre, 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 18 de junio de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Armilla solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, causando el asiento 1394 del Diario 2025.

II

Dicha documentación fue objeto de calificación negativa, emitida el día 18 de junio de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Enrique Martínez Senabre, Registrador de la Propiedad, titular del Registro de Armilla, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, extiende nota negativa de su inscripción, con arreglo al artículo 19 bis de dicha Ley, en base a los hechos y fundamentos de derecho siguientes:

Asiento 1394 del diario 2025, de fecha 18/06/2025.

Hechos:

Primero. D. T. M. presenta telemáticamente a las nueve horas instancia solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler para la finca número 10190 del término municipal de Ogíjares con CRU 18022000598799 para las siguientes unidades: (...)

Segundo. No se acredita, habida cuenta la fecha de la autorización administrativa, la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo. El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Tercero. El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales.

Cuarto. Los artículos 7.3, 17.12 y la nueva DA 2.^a de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción dada por la DF 4.^a de la Ley Orgánica de Eficiencia del Servicio Público de Justicia, que entró en vigor el 03/04/2025,

Resolución/decisión.

Se suspende el asiento solicitado por los hechos y fundamentos de derecho expresados.

Notificación: Autoridad e interesado.

Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, a la parte interesada.

La presente nota de calificación supone la prórroga del asiento de presentación en los términos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Enrique Martínez Senabre registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Armilla a día dieciocho de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, don D. T. M. interpuso recurso gubernativo el día 25 de junio de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«D./Dña. D. T. M., con domicilio en (...) en relación con la finca registral n.º 10190 del Registro de la Propiedad de Armilla (Granada), y en virtud de la calificación negativa emitida con fecha 18 de junio de 2025, formula:

Recurso gubernativo.

I. Hechos.

1.1 Mediante instancia telemática, el recurrente solicitó la inscripción del número de registro de alquiler turístico VUT/(...) respecto de la finca registral n.º 10190.

1.2 El Registrador de la Propiedad denegó dicha inscripción al no acreditarse, a su juicio, la autorización de una supuesta Comunidad de Propietarios.

1.3 Tal exigencia carece de base legal, registral y catastral, conforme se fundamenta a continuación.

1.4 Asimismo, el recurrente, en aras de agotar la vía previa y desde una posición de colaboración institucional, solicitó formalmente al registrador una segunda revisión de la calificación inicial, aportando documentación complementaria y argumentación jurídica detallada.

Dicha solicitud fue objeto de una nueva nota de calificación negativa, mantenida en sus términos, lo que motiva la interposición del presente recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

II. Fundamentos jurídicos.

2.1 Inexistencia de Comunidad de Propietarios.

No consta la existencia de Comunidad de Propietarios constituida conforme al artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH): no hay CIF, título constitutivo, estatutos, órganos de gobierno ni actividad asociativa.

Tampoco cabe hablar de comunidad de hecho, dado que no concurren elementos materiales compartidos, ni copropiedad funcional, ni actos reiterados de gestión conjunta que configuren una comunidad en sentido jurídico. La doctrina reiterada de esta Dirección General y la jurisprudencia menor subrayan que no puede presumirse una comunidad donde no hay prueba expresa de su existencia ni elementos físicos o jurídicos que la respalden.

Se acompaña como Anexo I declaración jurada del titular. La nota simple registral (Anexo III) y la certificación catastral (Anexo II) acreditan la unidad funcional e indivisible de la finca, sin elementos comunes ni régimen horizontal inscrito.

2.2 Inexistencia de elementos comunes materiales

La finca tiene acceso independiente desde la vía pública. No existen portales, escaleras, instalaciones, patios ni estructuras de uso compartido. De conformidad con el artículo 396 del Código Civil, no se configura el régimen de propiedad horizontal, al no concurrir pluralidad de titulares sobre elementos privativos ni bienes comunes.

2.3 Inoperatividad de la cuota registral

Aunque consta una cuota registral en una edificación global, esta carece de contenido funcional o comunitario. La Dirección General ha reiterado que tal mención no activa por sí sola el régimen de propiedad horizontal ni justifica la exigencia de acuerdo comunitario:

- Resolución de 9 de febrero de 2024 (BOE-A-2024-3461): rechaza la aplicación de la DA 2.^a LPH cuando no existe comunidad activa ni elementos comunes.
- Resolución de 15 de marzo de 2023 (BOE-A-2023-7180): niega la exigencia de acuerdo de comunidad inexistente.
- Resolución de 21 de noviembre de 2022 (BOE-A-2022-19947): refuerza la prevalencia de la realidad material sobre la apariencia registral.
- Resolución de 22 de octubre de 2020 (BOE-A-2020-13565): aclara que no basta con la existencia formal de comunidad si no hay elementos comunes materiales.
- Resolución de 18 de junio de 2019 (BOE-A-2019-9840): establece que la mera existencia de una cuota registral no basta para justificar la necesidad de acuerdo comunitario si no hay elementos comunes ni comunidad activa.
- Resolución de 13 de julio de 2018 (BOE-A-2018-11047): rechaza la exigencia de acuerdo comunitario en ausencia de comunidad funcional, aunque exista cuota.

2.4 Reforma de 2025 y límites de la DA 2.^a LPH.

La nueva redacción de la Disposición Adicional 2.^a LPH (en vigor desde abril de 2025) solo permite exigir acuerdo comunitario si existe una comunidad jurídicamente constituida o al menos funcionalmente operativa.

El principio de especialidad registral (arts. 9 LH y 51 RH) impide la imposición de restricciones no inscritas. En este caso:

- No consta comunidad funcional o jurídica.

- No hay elementos comunes ni prueba de copropiedad efectiva.
- No se ha inscrito limitación estatutaria alguna.

2.5 Carga de la prueba y presunción negativa.

De conformidad con el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), incumbe a quien alega un hecho positivo su prueba. El recurrente ha aportado prueba negativa: declaración jurada, certificación catastral y nota simple, todas coherentes entre sí y no contradichas por ninguna prueba registral o documental.

El artículo 348 del Código Civil refuerza esta posición al reconocer al propietario el derecho pleno a disfrutar y disponer de su finca, sin más limitaciones que las legal o registralmente establecidas. Por su parte, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria consagra el principio de trato sucesivo, por el cual no pueden imponerse efectos jurídicos derivados de derechos no reflejados registralmente.

III. Documentación aportada.

Anexo I: Declaración jurada del titular (sin comunidad).

Anexo II: Certificación catastral (unidad independiente).

Anexo III: Nota simple registral actualizada.

IV. Petición final.

En virtud de los hechos, fundamentos y pruebas expuestos,

Solicito:

Que se estime el presente recurso gubernativo, se revoque la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Armilla con fecha 18 de junio de 2025, y se ordene la inscripción del número de registro turístico solicitado, al no resultar exigible autorización alguna de una comunidad de propietarios inexistente.

Todo ello al amparo del principio de legalidad registral, de la doctrina reiterada de esa Dirección General, del artículo 3 del Código Civil y de los artículos 20 y 348 del Código Civil sobre derechos del titular registral y dominio pleno».

IV

El registrador de la Propiedad de Armilla emitió informe en defensa de la nota el día 26 de junio de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General, ratificándose en su calificación.

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; 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 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; 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 18 de junio de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Armilla solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para la finca registral 10.190 del término municipal de Ogíjares integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscrito en la inscripción quinta de la finca matriz, número 8.543. La declaración responsable y posterior inscripción en Registro de Turismo de Andalucía para el inicio de la actividad de la vivienda de uso turístico data del 30 de abril de 2025. En su calificación suspensiva, el registrador 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: (i) que no cabe hablar de la existencia de una comunidad de propietarios porque la finca constituye «una unidad funcional e indivisible», «sin elementos comunes ni régimen horizontal inscrito»; (ii) que «aunque consta una cuota registral en una edificación global, esta carece de contenido funcional o comunitario» y que «la finca tiene acceso independiente desde la vía pública. No existen portales, escaleras, instalaciones, patios ni estructuras de uso compartido. De conformidad con el artículo 396 del Código Civil, no se configura el régimen de propiedad horizontal, al no concurrir pluralidad de titulares sobre elementos privativos ni bienes comunes».

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 obstaculistas 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 49/1960, sobre propiedad horizontal, se ha modificado recientemente por la disposición final cuarta 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 3 de abril de 2025.

En consecuencia, 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 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, lo cual viene determinado por la obtención de la correspondiente licencia administrativa o título habilitante del uso turístico -como ha reconocido el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en sus Sentencias de 13 de septiembre de 2018 y 26 de marzo de 2024-.

4. Vista la normativa aplicable al presente recurso, y teniendo en consideración que la licencia turística se obtiene el 30 de abril de 2025, esto es, tras la entrada en vigor de la reforma del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de la autorización expresa de la comunidad en el presente caso dependerá de si, como discute el recurrente, realmente la finca está integrada en un régimen de propiedad horizontal.

Al respecto, el recurrente alega que no cabe hablar de la existencia de una comunidad de propietarios porque la finca constituye «una unidad funcional e indivisible», «sin elementos comunes ni régimen horizontal inscrito»; argumento que debe rechazarse toda vez que la finca forma parte de una propiedad horizontal tumbada, como se desprende de su descripción, la cual reza: «Vivienda unifamiliar adosada, integrada en el Núcleo Tercero, de la edificación denominada fase I del Conjunto Residencial (...) Cuota de participación en dicha edificación ó Fase I: Ocho enteros veintiocho centésimas por ciento».

Asimismo, la constitución del régimen de propiedad horizontal entre «12 inmuebles horizontales independientes» consta en la inscripción quinta de la finca matriz, número 8.543, en la que se especifica que «Esta finca está ordenada en régimen de

propiedad horizontal, siendo elementos comunes los que determina el Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, y (...) se regirá por estos cuerpos legales y los estatutos y reglamento que en su día se confeccionen».

5. Por otro lado, el recurrente sostiene que «la finca tiene acceso independiente desde la vía pública. No existen portales, escaleras, instalaciones, patios ni estructuras de uso compartido. De conformidad con el artículo 396 del Código Civil, no se configura el régimen de propiedad horizontal, al no concurrir pluralidad de titulares sobre elementos privativos ni bienes comunes».

Al respecto debemos precisar que, además de que la inscripción quinta de la finca matriz determina expresamente que son «elementos comunes los que determina el Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal», nos encontramos ante una propiedad horizontal tumbada constituida entre 12 elementos privativos en la que, en todo caso, el suelo y el vuelo son elementos comunes. En este sentido, este Centro Directivo ha precisado con claridad las diferencias entre la propiedad horizontal tumbada y el complejo inmobiliario en su resolución de 20 de septiembre de 2021, enfatizando que «sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios». Lo esencial de la propiedad horizontal tumbada es que en ella se «mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos». Además, aunque consideráramos que nos encontramos ante un complejo inmobiliario privado, el artículo 24.2.a) de la Ley sobre propiedad horizontal recoge una remisión total al régimen aplicable a la propiedad horizontal, lo cual incluye el artículo 17.12 del citado cuerpo normativo.

6. Finalmente, y de manera contradictoria con su argumentación anterior, el recurrente alega que «No se ha inscrito limitación estatutaria alguna». Al respecto han de realizarse dos consideraciones:

(i) 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. 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 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.

(ii) 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».

7. En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador: la finca está integrada en un régimen de propiedad horizontal inscrito, por lo que 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.

Por lo expuesto, 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, 22 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.