

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 594** *Resolución de 25 de septiembre 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 Málaga n.º 13, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico, por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «se establece la prohibición de destinar las fincas del edificio a viviendas o apartamentos turísticos».*

En el recurso interpuesto por don L. H. G., en nombre y representación de L. J. S. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Málaga número 13, doña Paula Martín Martínez, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «se establece la prohibición de destinar las fincas del edificio a viviendas o apartamentos turísticos».

#### Hechos

##### I

El día 5 de mayo de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Málaga número 13 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, causando el asiento 710 del Diario 2025, acompañada de resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía firmada electrónicamente el 25 de noviembre de 2020.

##### II

Dicha documentación fue objeto de calificación negativa, emitida el día 26 de mayo de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y, con referencia al documento que se dirá:

Remitida telemáticamente y presentada a las diez horas y cinco minutos del día cinco de Mayo del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 710 del Diario 2025, instancia de fecha cinco de Mayo del año dos mil veinticinco, suscrita por Don L. J. S. G., por la que, se solicita la asignación del código de comercialización de vivienda de uso turístico sobre la finca número 13.824/A de Sección 5.<sup>a</sup>, con C.R.U.: 29026000083091.—

Se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas:

I.—Hechos: A la instancia suscrita con fecha cinco de Mayo del año dos mil veinticinco, por la que, se solicita la asignación del código de comercialización de vivienda de uso turístico sobre la finca número 13.824/A de Sección 5.<sup>a</sup>, con C.R.U.: 29026000083091, se acompaña copia electrónica de la Resolución de la Delegación Territorial en Málaga por la que se inscribe en el Registro de Turismo de Andalucía, de oficio y en base a la Declaración Responsable presentada por don L. J. S. G., para el inicio de la actividad de una vivienda con fines turísticos firmada electrónicamente con

fecha veinticinco de Noviembre del año dos mil veinte por D.T. Turismo, Regeneración, Justicia, y, Administración Local en Málaga de la Junta de Andalucía.–

Señala el artículo 1 del 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, en su apartado 3, que “No podrán ser viviendas de uso turístico: a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica. b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio. d) Las viviendas reconocidas en situación de «asimilado a fuera de ordenación», salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.”.–

De acuerdo con el artículo 9.2 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, “2. La solicitud deberá incluir, al menos: a) Para cada unidad:... 5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal...”.–

La finca a que se refiere la precedente instancia es la registral 13.824/A de la Sección 5.ª, con C.R.U.: 29026000083091, antes, finca 20.759/A del Archivo Común, que procede por división horizontal de la finca número 4.193/B del Archivo Común, hoy, registral 31.252 de la Sección quinta.–

De la inscripción primera de la finca registral 31.252 de la Sección quinta resulta inscrita una modificación del régimen estatutario del régimen de propiedad horizontal del edificio del que forma parte la finca a que se refiere la precedente instancia en virtud de un acuerdo adoptado con fecha veintiocho de Noviembre del año dos mil diecinueve por la Junta General Extraordinaria de la “Comunidad de Propietarios (...)”, por el que, se aprueba por unanimidad la redacción de un nuevo artículo de los estatutos de la Comunidad, con la siguiente redacción: “Se establece la prohibición de destinar las fincas del edificio a viviendas o apartamentos turísticos.”.–

En el presente caso, la fecha de adopción del acuerdo de la Comunidad de Propietarios sita en Calle (...) de Málaga, por el que, se prohíbe destinar las fincas del edificio a viviendas o apartamentos turísticos es anterior a la fecha de la Resolución por la que se acuerda inscribir de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía la vivienda sita en Calle (...) de Málaga.–Siendo la fecha de adopción del acuerdo anterior a la titulación administrativa no es posible la asignación de número de Registro de Alquiler de corta duración salvo que se modifiquen los estatutos de la comunidad de propietarios del edificio al que pertenece la finca.–

Asimismo, se advierte que en la resolución firmada electrónicamente con fecha veinticinco de Noviembre del año dos mil veinte por la Delegada Territorial de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía, por la que, se

acuerda inscribir de oficio en el Registro de Turismo de la Junta de Andalucía con número de inscripción VFT/MA/(...), es para un tipo de vivienda completa con capacidad: Total Plazas 8, y, en la instancia suscrita con fecha cinco de Mayo del año dos mil veinticinco, se solicita para un tipo de unidad, finca completa, y, como número máximo de arrendatarios: 1.–

Fundamentos de derecho: artículo 1 del 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; artículo 9.2 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; artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; artículo 5, apartado e) de la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos.–

Calificación: Se suspende la práctica de la nota marginal en el folio de la unidad con la constancia del número de registro y su categoría y tipo, hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables.–Con la advertencia de que conforme al artículo 10 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, si no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.–

De conformidad con 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, “2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior.”.–

Esta nota de calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Martín Martínez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 13 de Málaga a día veintiséis de mayo del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior calificación, don L. H. G., en nombre y representación de L. J. S. G., interpuso recurso mediante escrito de fecha 24 de junio de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

D. L. H. G., Letrado (...) en nombre y representación de D. L. J. S. G., (...) ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública comparezco, y como mejor proceda en Derecho digo:

Que al amparo de lo establecido en el artículo 324 y ss. de la Ley Hipotecaria, y en el plazo conferido, por medio del presente, formulo recurso potestativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, frente a la calificación del Registro de la Propiedad n.º 13 de Málaga, de fecha 26 de mayo de 2025, notificada a esta parte el 27 de mayo de 2025, la cual se acompaña a los efectos de su mejor identificación como documento n.º 2, recurso que se funda en las siguientes

#### Alegaciones

##### Primera.—Infracción del artículo 34 Ley Hipotecaria.

Que en fecha 2 de noviembre de 2019 falleció Dña. A. S. C., propietaria del inmueble sito en Calle (...) de Málaga.

Que el 28 de noviembre de 2019 la comunidad de propietarios del citado edificio acordó en Junta General la prohibición del uso de viviendas con fines turísticos, como así consta en el acta que se acompaña como documento n.º 3.

Que el 11 de marzo de 2020, ante el Notario de Málaga D. Juan Enrique García Jiménez, bajo el n.º 425 de su protocolo, se formalizó la escritura de aceptación y adjudicación de la herencia de Dña. A. S. C., por la que mi mandante, D. L. J. S. G., se adjudicó la propiedad del inmueble sito en Calle (...) de Málaga (...)

Mi representado, que estaba interesado en obtener una licencia para destinar la vivienda a fines turísticos, el día 7 de agosto de 2020, presentó instancia ante el registro de la Propiedad n.º 13 de Málaga, al efecto de comprobar los estatutos constituidos en la propiedad horizontal, y ver si se permitía o no, la actividad turística.

El 13 de agosto de 2020, se expidió certificación registral de los estatutos de la comunidad, se aporta como documento n.º 5, en la que no constaba prohibición alguna acerca del uso turístico de la vivienda.

El 25 de noviembre de 2020 fue otorgada la correspondiente licencia para el uso turístico de la vivienda, como así se acredita en la Resolución de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, que se aporta como documento n.º 6.

El 6 de octubre de 2021, Ante el Notario de Málaga D. José Membrado Martínez, bajo el n.º 3.362 de su protocolo, se elevó a escritura pública el acuerdo de la comunidad de propietarios, por el que se modificó el estatuto comunitario, en el sentido de prohibir el uso turístico de las viviendas, acuerdo que había sido adoptado en Junta General Extraordinaria de Propietarios, de fecha 28 de noviembre de 2019, se acompaña copia de dicha escritura como documento n.º 7.

Que el 25 de noviembre de 2021, se inscribió en el Registro de la Propiedad la modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios, que prohibió el uso turístico de las viviendas, como así se acredita de la certificación registral aportada como documento n.º 8.

Mi representado, el día 5 de mayo de 2025, solicitó la asignación del código de comercialización de vivienda de uso turístico, sobre la citada finca, la calificación ha sido suspendida, por ser la prohibición de destinar las fincas del edificio a viviendas turísticas anterior a la fecha de la resolución de la Junta de Andalucía, por la que se acuerda inscribir de oficio la finca en el Registro de Turismo, la vivienda completa, con una capacidad para 8 personas.

Como segundo motivo por el que se suspende la calificación, la resolución hoy recurrida señala la disparidad existente entre las 8 plazas contenidas en la licencia y el número máximo de arrendatarios consignado en la instancia: 1; ambos defectos se califican como subsanables, en el plazo de siete días hábiles desde la notificación de la resolución negativa, si bien, el segundo de los defectos sería fácilmente subsanable a

instancia de mi mandante, ya que bastaría modificar la instancia en el sentido de consignar 8 plazas en lugar de 1, lo cierto es que el primero sería insubsanable a instancia de mi representado, puesto que implicaría una nueva modificación del estatuto de la comunidad de propietarios, en el sentido de alzar la prohibición del uso de las viviendas turísticas.

Ahora bien, a juicio de esta parte, y dicho se esto en los más estrictos términos de defensa y con el máximo respeto, la resolución hoy recurrida infringe el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ya que mi mandante es un adquirente de buena fe, ya que cuando adquirió la finca (11/03/2020 escritura de aceptación y adjudicación de herencia) ni conocía, ni podía conocer, que existía una prohibición de destinar las viviendas a uso turístico, que había sido acordada en junta general de 28 de noviembre de 2019, fecha en la que ya había fallecido la anterior propietaria del inmueble, y la herencia se encontraba yacente, sin que por supuesto acudieran a dicha junta mi representado, como así se acredita del listado de asistente obrante al final del acta de dicha reunión, que hoy se aporta como documento n.º 3 del presente recurso.

Y en este punto hemos de recordar que mi mandante, el 7 de agosto de 2020, solicitó certificación registral, para comprobar los estatutos de la comunidad, para posteriormente solicitar la licencia administrativa, que fue otorgada el 25 de noviembre de 2020, sin que constara en el Registro de la Propiedad dicha prohibición, que recordemos accedió al Registro el 25 de noviembre de 2021, casi dos años después de la adopción del acuerdo en Junta General (02/11/2019).

Por consiguiente, entendemos que mi representado es un tercero de buena fe, que ha de estar amparado por el principio de presunción de exactitud registral, que consagra el principio de fe pública registral, ya que una vez que adquirió el inmueble, consultó el Registro de la Propiedad, y al no constar prohibición alguna, solicitó y obtuvo la licencia para el uso turístico del inmueble (25/11/2020), un año antes de que se inscribiera en el Registro de la Propiedad la prohibición (25/11/2021).

Y en este punto, en cuanto al tercero de buena fe, hemos de resaltar que el Artículo 34 de la Ley Hipotecaria establece:

“El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe de tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.”

Es de destacar la Sentencia 144/2015, de 19 de mayo de 2015, del Tribunal Supremo, que en cuanto al principio de buena fe registral establece:

“La eficacia positiva de la publicidad registral o, si se quiere, la plena protección de la fe pública registral que dispensa el artículo 34 LH, comporta la consolidación de la adquisición del tercero que inscribe su derecho con arreglo a los requisitos legales contemplados en dicho artículo, siempre que se trate de un adquirente de buena fe.

Al respecto, en la sentencia de esta Sala, de pleno, de 12 de enero de 2015 (núm. 465/2014), entre otros extremos, en el fundamento de derecho, apartado cuarto, declaramos: ‘En este sentido, debe partirse de que la buena fe constituye uno de los presupuestos de la protección registral, pues justifica que el tercero adquirente resulte protegido en la medida en que ha contratado confiando en la información ofrecida por el Registro. Si esta razón quiebra, y el tercero es conocedor de la inexactitud del Registro respecto a la realidad jurídica, la especial protección registral carece de justificación (...)

Así las cosas, y dada la presunción de buena fe que declara el artículo 34 LH en su desarrollo normativo, la cuestión de la carga ética de diligencia que debe emplear el tercero adquirente se centra, primordialmente, en el sentido negativo que presenta la



extensión conceptual de la buena fe, es decir, en la medida o grado de diligencia exigible que hubiera permitido salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la discordancia existente entre la información registral y la realidad dominical de que se trate”

Del mismo modo, la Sentencia 1184/2002, de 5 de diciembre de 2002, del Tribunal Supremo, en cuanto a los presupuestos para tener la consideración de tercero de buena fe registral, establece:

“Se plantea el tema del momento de la concurrencia de la buena fe. La doctrina mayoritaria y la jurisprudencia reiterada estiman que éste es el momento en que el tercero adquiere a título oneroso: sentencia de 29 de marzo de 1960 (‘momento de la adquisición del inmueble’), 3 de octubre de 1963 (‘momento de la tradición’), 2 de julio de 1965 (‘momento en que se consuma el acto traslativo del dominio del inmueble’), 31 de enero de 1975 (‘momento de la adquisición del inmueble’). Lo cual se reitera: tal como dice el artículo 34 de la Ley Hipotecaria la fe pública registral se aplica al ‘tercero que de buena fe adquiriera...’ y es éste el momento -adquisición- básico para la concurrencia de la buena fe. (...)

La sentencia de la Audiencia Provincial ha aplicado correctamente el artículo 34 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio de fe pública registral, integrante de la presunción de exactitud registral, que representa la llamada eficacia ofensiva de la inscripción: es un principio en beneficio de tercero, como imposición legal en favor del mismo, siempre que reúna los presupuestos que establece. Es el caso presente, en que la demandada adquirió de buena fe, que se declara así en la sentencia de instancia, a título oneroso, de persona que aparecía como titular registral e inscribió su adquisición en el Registro de la Propiedad. Que la titularidad registral no coincidía con la titularidad extrarregistral, auténtica, que era de la demandante es indiscutible, pero precisamente el artículo 34 de la Ley Hipotecaria consagra, en aras de la seguridad jurídica, la protección absoluta del tercero hipotecario que, incluye, como el presente caso, una adquisición a non domino.”

La Sentencia 3.886/2016, de 21 julio de 2016, del Tribunal Supremo, en cuanto a la infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, establece:

“Contra la sentencia de la Audiencia, Banco Santander ha interpuesto recurso de casación, en cuyo motivo único se denuncia infracción del artículo 34 LH y de la jurisprudencia de esta sala que lo ha interpretado y aplicado.

En el desarrollo del motivo, el Banco alega, en síntesis, que, habiendo declarado la propia sentencia recurrida que no hay nada que contradiga su buena fe, y que las hipotecas se constituyeron a título oneroso, la declaración de cancelación de las correspondientes inscripciones registrales, siendo éstas requisito constitutivo de los referidos derechos reales de garantía, contraviene el artículo 34 LH en cuanto dispone:

‘El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro’.

En efecto, cuando Banco Santander adquirió los derechos de hipoteca sobre la finca, no constaban en el Registro de la Propiedad ni la prohibición de disponer y gravar ni la condición resolutoria explícita que se pactaron en los contratos de 20 de julio de 2006 entre los ahora recurridos (...); que era, según el Registro, la plena propietaria de la finca... A todas luces, el motivo debe ser estimado.”

Segunda.—Infracción del artículo 5 de la Ley 49/ 1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (L.P.H.). El Art. 5 de la L.P.H, establece:

“El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

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,

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.”

La resolución recurrida, y dicho sea esto con el máximo respeto y en los más estrictos términos de defensa, infringe el art. 5 de la L.P.H, ya que expresamente establece el mencionado artículo, que las prohibiciones no perjudicarán a terceros si dicha prohibición no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad.

A juicio de esta parte, la resolución recurrida no ha tenido en cuenta la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad (25/11/21) y que mi mandante era un tercero de buena fe, al que no se puede oponer dicha prohibición no inscrita, y que sin duda le perjudica, en este sentido cabe destacar lo establecido en la Sentencia 90/2018, Rec. 504/2017, de 13 de marzo de 2018, Audiencia Provincial de Madrid que, en cuanto a los límites estatutarios, establece:

“Respecto a la eficacia vinculante de los ‘límites estatutarios’, que afectan a las facultades integrantes del derecho de propiedad de los pisos o locales y copropiedad de los elementos comunes de la casa, que pudieran desplegar frente a los compradores-adquirentes de los pisos o locales, se dice, ‘in fine’ del párrafo tercero y penúltimo del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, respecto de los Estatutos de la Comunidad, que: ‘...no perjudicarán a terceros si no han sido inscritos en el Registro de la Propiedad’ (En la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 se dice, en el artículo 8, que: ‘...Se inscribirán... 4.º Los edificios en régimen de propiedad por pisos... Se incluirán, además, aquellas reglas contenidas en el Título y en los Estatutos que configuran el contenido y ejercicio de esta propiedad...’; y en el párrafo primero del artículo 13, que: ‘...cualquier... limitación del dominio... para que surta efectos contra tercero deberá constar en la inscripción de la finca... sobre que recaiga’). (...)

En el caso de autos, la sentencia de instancia, tras admitir que los Estatutos aportados a las actuaciones por la parte actora debieron inscribirse en el Registro de la Propiedad, posteriormente atribuye a la parte demandada la carga de la prueba de acreditar que los Estatutos no se inscribieron ‘hubiera sido muy sencillo acreditarlo a través de una certificación del Registro de la Propiedad, indicando que no se hallaban inscritos, prueba que a la parte demandada le incumbe al ser un hecho extintivo de la pretensión ejercitada contra él’.

En definitiva, únicamente le perjudicarían los estatutos no inscritos si no fuera tercero de buena fe, entendiéndose por buena fe la ignorancia de la discordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extratabular, de tal forma que, al no conocer la

existencia de los estatutos no inscritos en el Registro de la Propiedad, ostentaría la cualidad de tercero de buena fe y no le perjudicarían los mismos.”

Del mismo modo, la Sentencia 729/2014, de 3 de diciembre de 2014, del Tribunal Supremo, en cuanto a las limitaciones o prohibiciones del uso de un inmueble, establece:

“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, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa: la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: ‘Se reitera 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.”

Por lo que entendemos vulnerado el art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, ya que la calificación registral recurrida no ha tenido en cuenta la fecha en la que accedió al Registro de la Propiedad la mencionada prohibición, y la condición de tercero de buena fe de mi mandante.

En su virtud,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública suplico [sic], que tenga por presentado este escrito con los documentos y copias que lo acompañan, se sirva a admitirlo, y en sus méritos tenga por interpuesto recurso potestativo frente a la frente a la calificación del Registro de la Propiedad n.º 13 de Málaga, de fecha 26 de mayo de 2025, y tras los trámites legales pertinentes, estime el presente recurso, por ser lo procedente en Derecho».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Málaga número 13 emitió informe en defensa de la nota de fecha 1 de julio 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; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; 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; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 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, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. El día 5 de mayo de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Málaga número 13 instancia por la que se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para una finca registral. La registradora suspende la asignación, porque la finca pertenece a una división horizontal en cuyos estatutos inscritos consta la siguiente prohibición: «Se establece la prohibición de destinar las fincas del edificio a viviendas o apartamentos turísticos». El recurrente contraargumenta que dicha prohibición no le resulta oponible, pues él inscribió la finca -que había adquirido por título de herencia- el día 5 de agosto de 2020, y la citada prohibición estatutaria, adoptada mediante acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2019, no tuvo acceso al Registro hasta el día 25 de noviembre 2021.

El iter temporal es, por tanto, el siguiente:

- el día 2 de noviembre de 2019 fallece doña A. S. C., anterior titular registral de la finca independiente objeto del presente expediente.
- el día 28 de noviembre de 2019 se celebra junta de propietarios de la comunidad acordando la prohibición de destino a viviendas o apartamentos turísticos.
- el día 5 de agosto de 2020, el ahora recurrente, don L. J. S. G., como heredero de doña A. S. C., inscribe a su favor la nuda propiedad de la finca –hoy extinguido el usufructo y consolidado con la nuda propiedad por fallecimiento del usufructuario–.
- el día 25 de noviembre de 2020 se inscribe la vivienda en el Registro de Turismo de la Junta de Andalucía.
- el día 25 de noviembre de 2021 se inscribe en el Registro de la Propiedad la modificación estatutaria.
- el día 5 de mayo de 2025 se presenta instancia solicitando la asignación de número de alquiler de arrendamiento turístico de corta duración.

2. Para resolver este recurso, debemos partir del ámbito de la calificación registral establecido en el 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. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el

número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de buques y aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

A mayor abundamiento, el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 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».

4. En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria «de destinar las fincas del edificio a viviendas o apartamentos turísticos». Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado el 28 de noviembre de 2019, esto es con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada (que data de 25 de noviembre de 2020) y anterior también a la inscripción de la

adquisición a favor del actual recurrente y titular registral, quien adquirió la finca por herencia de doña A. S. C, fallecida el 2 de noviembre de 2019, mediante escritura de aceptación y adjudicación de herencia, formalizada el 11 de marzo de 2020 e inscrita el 5 de agosto de 2020. Debe tenerse en cuenta que la modificación estatutaria citada no se inscribió en el Registro hasta el día 25 de noviembre de 2021.

Una vez expuesto el régimen normativo de la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, y el ámbito de la calificación registral al respecto, la resolución del presente recurso debe centrarse en determinar si la modificación estatutaria citada es o no oponible al ahora recurrente. Para ello, hemos de partir de la siguiente normativa:

En primer lugar, el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal dispone en sus párrafos tercero y cuarto que: «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. En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución». 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; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos a cualquier propietario. Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad, la regla general es que el mismo surte efectos bien desde la fecha de adopción del mismo, de haber asistido, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo, ex artículo 17.8 de la Ley sobre propiedad horizontal. Con todo, al indicarse en la certificación del acuerdo, y en la elevación a público del mismo, 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 ello porque, conforme al artículo 17.9 de la misma ley: «Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios». 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». Todo ello sin perjuicio de que el propietario disidente pueda además impugnar los acuerdos en el plazo de tres meses establecido en el artículo 18.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, que, para los ausentes en la junta (como presumiblemente lo fue el recurrente), se computa desde la notificación practicada en los términos del artículo 9 (en el domicilio indicado al efecto, en el piso o local, en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto).

5. Procede ahora examinar el concepto de tercero al que se refiere el citado artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal. Este precepto debe ponerse en relación con el principio de relatividad de los contratos establecido en el artículo 1257 del Código Civil: «Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley». La mención a los herederos contenida en este artículo reviste

especial importancia en el presente supuesto de hecho, pues hemos de recordar que el ahora recurrente adquirió la finca por título de herencia. Y, como señala el artículo 661, «los herederos suceden al difunto por el hecho solo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones», retrotrayendo además el artículo 657 el momento temporal en el que se produce la adquisición hereditaria a la misma fecha de la muerte: «Los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte». Este criterio se alinea con el artículo 440 del Código: «La posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia».

Por lo que respecta a la Ley Hipotecaria, el propio recurrente trae a colación el artículo 34, que consagra el principio de fe pública registral en los siguientes términos: «El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente». Considera el recurrente que su adquisición debe quedar amparada por este precepto, lo que determinaría que la limitación estatutaria inscrita con carácter previo a su propia inscripción le resulte inoponible. Sin embargo, obvia el mismo recurrente que su adquisición no cumple uno de los requisitos básicos exigidos por el precepto citado: no se trata de una adquisición onerosa, sino a título gratuito. Su adquisición no está sujeta al régimen del párrafo primero del citado artículo 34, sino a la del párrafo tercero del mismo: «Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente».

El requisito de onerosidad también se exige expresamente en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria («en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto») y, según la doctrina y jurisprudencia mayoritaria, está implícito en el principio de inoponibilidad recogido en el artículo 32 («Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero»). En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2015 excluye la aplicación del artículo 34 «en primer término, porque la causa adquisitiva de los actores no se encuentra fundada en un título oneroso, sino que trae causa del título sucesorio sobre la herencia de su padre». También la Sentencia del mismo tribunal de 8 de mayo de 2024 recuerda que «el art. 34 LH salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro de la Propiedad, aparece con facultades para transmitir el derecho de que se trate, la protección al tercero requiere como requisito objetivo que su acto de adquisición, válido y a título oneroso, sea realizado con el titular registral como disponente y que a su vez el tercero inscriba su adquisición».

6. Como ya se ha argumentado, el acuerdo ahora debatido no requiere el consentimiento unánime de todos los titulares registrales, sino que se acoge a la regla especial del precitado artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal. Habiéndose adoptado con la mayoría de tres quintos exigible, es válido y eficaz para todos los propietarios de la comunidad (artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal), y, como negocio jurídico adoptado en el seno de dicha comunidad sui generis, debe considerarse que todos los propietarios (ya voten a favor, en contra, ya se abstengan en el acto de adopción del acuerdo) son «partes» que otorgan dicho acuerdo, y por tanto, rige para ellos el artículo 1257 del Código Civil: «Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos». En el supuesto objeto de este expediente, dado el fallecimiento de la causante días antes de la fecha de la adopción del acuerdo, ha de considerarse, con base en los citados artículos 657, 661 y 440 del Código Civil, que la adquisición por el recurrente se retrotrae ex lege al 2 de noviembre de 2019, por lo que el mismo ya era parte de la propiedad horizontal en el momento de la

adopción del acuerdo (28 de noviembre de ese mismo año), de modo que dicho acuerdo le vincula, y en ningún caso puede resultar protegido por los artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, 32 o 34 de la Ley Hipotecaria, pues no es «tercero que adquiera a título oneroso», y, como hemos visto, ni siquiera es «tercero» en el sentido exigido por dichos preceptos.

7. Como consecuencia de lo expuesto, solo cabe confirmar el criterio de la calificación registral: la prohibición estatutaria resulta oponible al recurrente desde el momento de su adopción (28 de noviembre de 2019), pues los efectos de su adquisición hereditaria se retrotraen a la fecha de fallecimiento de su causante (2 de noviembre de 2019). La inscripción de su vivienda en el Registro de Turismo de la Junta de Andalucía no obsta a esta conclusión, pues dicha resolución tuvo lugar el 25 de noviembre de 2020, esto es, un año después de la adopción del acuerdo en junta de propietarios. La asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico exigiría, como indica la registradora, la previa modificación estatutaria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

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