

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 3181** *Resolución de 17 de octubre 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 interina de Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «no se permitirá el arrendamiento o uso de viviendas o locales para alojamientos turísticos».*

En el recurso interpuesto por doña M. M. V. S., en nombre y representación y como administradora solidaria de la mercantil «Fincas Velasco Santiago, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Benalmádena número 2, doña María Virginia Salto Téllez, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «no se permitirá el arrendamiento o uso de viviendas o locales para alojamientos turísticos».

#### Hechos

##### I

El día 26 de mayo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para la finca registral número 21.892 de Benalmádena.

##### II

Presentada dicha solicitud, en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por María Virginia Salto Téllez, Registrador/a interino del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 7295 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos.

I. Se presenta, en este Registro de la Propiedad a mi cargo, una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000240076 o finca registral número 21892 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, por Icon Advisors & Lawyers SL a las 16:15:16 horas del día 26/05/2025, Número: 7295 del Libro de Entrada, Asiento: 3334/2025 del Libro Diario de Operaciones. Se acompaña resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha veintitrés de julio del año dos mil veinte.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Según los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios recogidos en la finca registral número 21.832, finca matriz de la que procede por división horizontal, la citada registral 21892: -Artículo 21. No se permitirá el arrendamiento o uso de viviendas o locales para alojamientos turísticos. Resulta de acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de la Comunidad en su reunión de 8 de julio de 2.020. En virtud de la escritura autorizada por el Notario de Fuengirola don Álvaro Toro Ariza, el catorce de Septiembre del año dos mil veinte, protocolo número 1765; según resulta de la inscripción 3.<sup>a</sup>, de fecha siete de octubre del año dos mil veinte, obrante al folio 4, del Tomo y libro 436-.

Fundamentos de Derecho.

I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II.–En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

I. Artículos 9 y 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.

III.–De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud.

Acuerdo.

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

En Benalmádena. El Registrador interino. Fdo. María Virginia Salto Téllez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Virginia Salto Téllez registrador/a interino/a de Registro de Propiedad n.<sup>o</sup> 2 de Benalmádena a día cuatro de junio del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. V. S., en nombre y representación y como administradora solidaria de la mercantil «Fincas Velasco Santiago, SL», interpuso recurso el día 14 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que habiendo sido notificada esta parte con fecha 10 de junio de 2025 Suspensión de la inscripción del documento objeto de la calificación con número de referencia 7295/2025 emitida por Dña. María Virginia Salto Téllez, Registradora Interina del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, estando dentro del plazo legalmente conferido, esta parte interpone recurso gubernativo ante la Dirección General a la que respetuosamente me dirijo, por entender que es contraria a Derecho, en base a las siguientes

#### Alegaciones

Primera.–Que en el acuerdo notificado por la Registradora citada con anterioridad, se manifiesta que el día 8 de julio de 2020, la Comunidad de Propietarios donde se encuentra la vivienda propiedad de la sociedad que administro, se tomó acuerdo de prohibición de uso turístico de viviendas, elevado a público por escritura de 14 de septiembre de 2020, inscrita el 7 de octubre de 2020, y que dicha prohibición expresa, fundamenta negatividad a la inscripción de dicha vivienda como vivienda turística.

Sin embargo, la sociedad que represento, tiene en propiedad, en la misma Comunidad de Propietarios (...) vivienda en el mismo Portal (...) que se pretende destinar al mismo uso turístico. Para ello, se solicitó Certificación Registral al Registro de la Propiedad de Benalmádena N.º 2, provincia de Málaga, de fecha 30 de octubre de 2024, donde consta fehacientemente la siguiente literalidad: “Que en relación a los estatutos o normas de regulación de la comunidad de propietarios que constan inscritos en este Registro en la respectiva finca matriz de la descrita en el precedente apartado primero-, por la presente se hace constar que los mismos no contienen prohibición expresa para ejercer la actividad de alojamiento turístico” (...)

Segundo.–Que dicha certificación registral, con su correspondiente efecto de seguridad jurídica y la protección frente a terceros, entre en conflicto con los argumentos remitidos a esta parte por la Sra. Registradora, siendo según la misma la inscripción del acuerdo con fecha de octubre de 2020, y la emisión de la certificación registral aportada de octubre de 2024. Así, teniendo la certificación registral el efecto que garantiza la veracidad de la información contenida en el Registro de la Propiedad, esta parte alega la nulidad de la denegación de la inscripción pretendida por esta parte, ya que tal y como se nos certificó por el Registro de la Propiedad, en los estatutos comunitarios no existe prohibición expresa para el uso turístico de viviendas.

Así, solicitamos por la presente se asigne número de Registro de Alquiler de Corta Duración, respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000240076 o finca registral número 21892 del Registro de la Propiedad Número 2 de Benalmádena.

Tercero.–En todo caso, si efectivamente la certificación registral de octubre de 2024 fuera errónea, y desde el 7 de octubre de 2020 existiera inscripción en el Registro de la Propiedad donde radica la finca de prohibición de establecimiento de pisos turísticos, esta parte alega que pese a que el acuerdo alcanzado en Junta General de Propietarios es de 8 de julio de 2020, dicho acuerdo no tiene efectos legales frente a terceros hasta, o bien la inscripción definitiva en el registro a fecha 7 de octubre de 2020, o bien la fecha que se presentara en el Registro la escritura pública de 14 de septiembre de 2020 con el consiguiente asiento provisional. Así, la resolución de Inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía es de fecha 23 de julio de 2020, fecha en la cual el acuerdo, ni se había elevado a público, ni registrado en el Registro de la Propiedad, con la consecuencia de no desplegar efectos frente a terceros.

Por todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que tenga por presentado este recurso gubernativo, por hechas las manifestaciones en él contenidas, se sirva admitirlo, junto con su adjunto, y se proceda a declarar la nulidad de la resolución notificada por los argumentos manifestados en el cuerpo del recurso, procediendo el Registro de la Propiedad N.º 2 de Benalmádena a asignar número de Registro de Alquiler de Corta Duración con respecto a la finca registral con C.R.U. 29035000240076 o finca registral número 21892 del Registro de la Propiedad Número 2 de Benalmádena.»

#### IV

El registrador de la Propiedad titular de Benalmádena número 2, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, emitió informe el día 28 de julio de 2025 ratificado la 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 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 26 de mayo de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación, la registradora alega, como defecto que impide dicha asignación, que los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca establecen en su artículo 21 que «no se permitirá el arrendamiento o uso de viviendas o locales para alojamientos turísticos». Consta esta limitación en virtud de acuerdo de la junta de propietarios de 8 de julio de 2020, cuyo acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura pública de fecha 14 de septiembre de 2020 e inscrito el día 7 de octubre de 2020. Teniendo en consideración, en todo caso, que la fecha de inscripción de la adquisición de la ahora recurrente es de fecha 16 de diciembre de 2024.

La recurrente alega:

a) que con anterioridad a la compra de la vivienda «solicitó Certificación Registral al Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, provincia de Málaga, de fecha 30 de octubre de 2024, donde consta fehacientemente la siguiente literalidad: “Que en relación a los estatutos o normas de regulación de la comunidad de propietarios que constan inscritos en este Registro en la respectiva finca matriz de la descrita en el precedente apartado primero, por la presente se hace constar que los mismos no contienen prohibición expresa para ejercer la actividad de alojamiento turístico”».

b) que, en cualquier caso, «la resolución de Inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía es de fecha 23 de julio de 2020, fecha en la cual el acuerdo [tomado el día 8 de julio de 2020], ni se había elevado a público [14 de septiembre de 2020], ni registrado en el Registro de la Propiedad [7 de octubre de 2020], con la consecuencia de no desplegar efectos frente a terceros».

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 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».

4. En relación con la primera de las alegaciones de la recurrente, esto es, el posible contenido erróneo de la certificación registral solicitada con carácter previo a la adquisición de la finca, y sin ánimo de prejuzgar tal carácter, hemos de recordar lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley Hipotecaria: «Cuando las certificaciones no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por ellas, para exigir la indemnización correspondiente del Registrador que haya cometido la falta».

En consecuencia, el principio de legalidad, consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe orientar la calificación registral en todo momento, debiendo calificar el Registrador conforme con los títulos presentados y los asientos del Registro, pues estos últimos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. En este sentido, el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria reza que: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley».

5. En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria: «No se permitirá el arrendamiento o uso de viviendas o locales para alojamientos turísticos». Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado el día 8 de julio de 2020, esto es con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada (que data de 23 de julio de 2020) y anterior también a

la inscripción de la adquisición a favor de la actual recurrente y titular registral, quien inscribió su dominio con fecha 16 de diciembre de 2024, en virtud de escritura pública de fecha 7 de noviembre del 2024. Debe tenerse en cuenta que la modificación estatutaria citada no se inscribió en el Registro hasta el día 7 de octubre de 2020.

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, 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).

Consecuencia de lo anteriormente expuesto es que, siendo el acuerdo de la comunidad de propietarios de fecha de 8 de julio de 2020 y la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha de 23 de julio de 2020, tal limitación estatutaria no sólo resulta oponible al recurrente, sino que también lo era a su transmitente por cuanto era titular de la vivienda en el momento de adopción del acuerdo. No bastando con ello, hemos de añadir que la inscripción de la adquisición a favor del ahora recurrente y titular registral, quien inscribió su dominio con fecha 16 de diciembre de 2024, es posterior a la fecha de inscripción de la prohibición estatutaria, constando ésta en el Registro desde el día 7 de octubre de 2020.

En consecuencia, la recurrente 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» en el sentido exigido por dichos preceptos, motivo por el que la limitación estatutaria inscrita con carácter previo a su propia inscripción le resulta claramente oponible.

Por último, debe recordarse que una determinada calificación administrativa, no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). Y es que la cláusula estatutaria en la que se basa la calificación negativa incluye, la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado real decreto. Así lo establecen las Resoluciones de esta Dirección General de 19 y 25 junio, 10 y 16 de julio de 2025. En conclusión, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

6. Como consecuencia de lo expuesto, sólo cabe confirmar el criterio de la calificación registral: la prohibición estatutaria resulta oponible al recurrente puesto que limitación estatutaria constaba inscrita (7 de octubre de 2020) con carácter previo a la inscripción a su favor (16 de diciembre de 2024). 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 día 23 de julio de 2020, esto es, con posterioridad a la adopción del acuerdo en junta de propietarios (8 de julio de 2020). 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 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, 17 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.