

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5836 *Resolución de 12 de diciembre 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 San Javier n.º 1 por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar la legitimación notarial de las firmas de la autorización de la comunidad de propietarios, o su ratificación ante el registrador.*

En el recurso interpuesto por don R. B. V. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Javier número 1, doña Ana Martínez Martínez, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar la legitimación notarial de las firmas de la autorización de la comunidad de propietarios, o su ratificación ante el registrador.

Hechos

I

Con fecha 8 de agosto de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1, fue objeto de nota de calificación el día 14 de agosto de 2025 con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Primero: No se ha podido verificar la firma de don R. B. V. que consta en la presentación de la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler objeto de esta nota.

Para poder acceder a la concesión de número único de registro de alquiler deberá aportarse instancia firmada digitalmente por el titular registral o intervenida notarialmente para la legitimación de firma.

(Arts. 6 y 20 de la Ley Hipotecaria y Art. 1259 del Código Civil).

Segundo: Debe aportarse la correspondiente declaración responsable referida en el Art. 6.1 del Real [sic] Decreto n.º 256/2019 de 10 de Octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico de la Región de Murcia, así como la documentación acreditativa del número de licencia concedido.

En el caso de que la fecha de la declaración responsable sea posterior al día 3 de abril de 2025, en aplicación a lo dispuesto en el RD 1312/2024, en relación con la modificación introducida por la Ley Orgánica 1/2025 de Medidas de Eficiencia en materia del Servicio Público de Justicia y la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, deberá acreditarse que se ha obtenido la autorización previa de la Comunidad de Propietarios a que se refiere el tercer párrafo del Art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el que se expresa que "El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994,

de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley".».

Con fecha 19 de agosto de 2025, se aportó la declaración responsable requerida, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y nueva calificación del documento presentado por B. V., R. el día 07/08/2025, bajo el asiento número 5090 del Diario 2025, entrada n.º 10823, en unión de declaración responsable (CSV) (...) que corresponde a la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración de fecha 07/08/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base del/los siguiente/s:

Hechos:

La declaración responsable aportada es de fecha 22 de mayo de 2025; por ello, será necesario acompañar certificación del administrador de la comunidad con el visto bueno del presidente, con firma legitimadas, y acreditando sus cargos, en la que figure que se cuenta con la aprobación expresa de la comunidad para destinar el elemento privativo a alquiler turístico.

Fundamentos de Derecho:

Con posterioridad a la aprobación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, se ha aprobado y publicado la Ley orgánica 1/2025, que entra en vigor el 3-4-25 y desde dicha fecha, según el artículo 7.2 de la LPH, tras su reforma por la LO 1/2025 "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" Es decir, que "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"».

Con fecha 21 de agosto de 2025, se aportó escrito sin fecha de autorización para que la vivienda con referencia catastral 3061702XG9836A0005YH fuese destinada como alojamiento turístico. Este escrito motivó la nota de calificación del siguiente tenor literal:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y nueva calificación del documento –que ya fue objeto calificación desfavorable en los términos que resultan de las dos calificaciones desfavorables por defectos subsanables de fechas respectivas 14 de agosto de 2025 y 19 de agosto de 2025– presentado por B. V., R. el día 07/08/2025, bajo el asiento número 5090 del Diario 2025, entrada n.º 10823, que corresponde a la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración de fecha 07/08/2025, ha resuelto no practicar, con esta fecha, los asientos solicitados sobre la base del/los siguiente/s hecho/s y fundamento/s de Derecho:

Con fecha 20 de agosto de 2025 se aporta a este Registro una "documento sin fecha de autorización expresa de que la vivienda (...) con referencia catastral 3061702XG9836A0005YH sea destinada como alojamiento turístico". Se

requiere la firma notarialmente legitimada de todos los firmantes de dicha autorización ó ratificada ante el Registrador.

Conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, la documentación ordinaria susceptible de producir un asiento registral, es la pública, en la que la intervención de Notario, autoridad Judicial o Gubernativa, dota de solemnidad y autenticidad a la misma. Como excepción también se admiten en la legislación Hipotecaria supuestos de asientos practicados en base a documentos privados, así los casos de los artículos 216 y 166.11 del Reglamento Hipotecario, y la instancia acompañada del título en cuya virtud se practicó la inscripción del párrafo 2 del artículo 82 de la Ley, o la solicitud del párrafo quinto del mismo artículo.

Que dicha legitimación notarial de la firma en documentos privados es precisa pues:

a) De la misma resultaría claramente la identidad del firmante, al no estar consignada la solicitud de cancelación en un documento Notarial, en el que el autorizante se aseguraría de la identidad y capacidad del firmante, así como de la representación alegada, y de la validez y licitud de los actos contenidos en el mismo.

b) Y porque al ser el Registro de la Propiedad una institución tendente a proteger la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, se impone una calificación formal y rigurosa de los requisitos de identidad y capacidad. Dicha calificación se realiza previamente por el funcionario autorizante. Pero cuando por ser privado el documento, no intervenga autoridad pública en su redacción, sí que se impone al menos tal acreditación como bien expresan los artículos 216 y 166.11 delo [sic] Reglamento Hipotecario, para mayor abundamiento también se refieren a tales requisitos los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 208 de su Reglamento.

En tal sentido y de conformidad con la resolución de 20 de julio de 2.006: "deberá quedar acreditada fehacientemente la autenticidad de dicha rogación y, por ende, la identidad de quien, en cualquiera de los conceptos legalmente admitidos, la realiza".

Y por considerarlo defectos subsanables se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

La vigencia del asiento se prorroga por siete días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación de esta nota al interesado.

Transcurrido el tiempo de subsanación de siete días hábiles desde la notificación, se suspenderá la validez del número registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos señalados en los Arts. 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Martínez Martínez registrador/a titular de Registro de San Javier 1 a día veintiuno de agosto del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. B. V. interpuso recurso el día 22 de agosto de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Tras comunicarme con el instituto de turismo de la Región de Murcia (...) me comunican que puesto que poseo la licencia VV.MU.(...) número de signatura y que he presentado la declaración de responsable cumpro el artículo 18 de la ley hipotecaria y 98 y siguientes del reglamento hipotecario. Perfectamente y que por eso poseo la licencia.

Les he aportado toda la documentación que exige la ley, la misma que al instituto de turismo de la Región de Murcia, cumpliendo así la ley y obteniendo la licencia.

Su notificación desfavorable alude a una falta de medios (los cuales si posee el instituto de la región de Murcia) del registro de San Javier n.º 1 para comprobar las firmas de los propietarios. Lo que no es posible es que con un organismo oficial como es el instituto de turismo de la región de Murcia si cumpla la ley hipotecaria y con ustedes no. Evidentemente uno de los dos se equivoca.

Me reiteran que ya estoy legalmente constituido como vivienda vacacional, y que el registro de la propiedad de San Javier n.º 1 es un mero trámite para poder publicitar en plataformas como Airbnb y booking, con todos sus beneficios y perjuicios.

El titular de la licencia es el responsable de cualquier anomalía, para es la declaración de responsabilidad. Palabras textuales del instituto de turismo de la región de Murcia.

Solicito la prórroga de mi solicitud de al menos 2 años más si he de cotejar las firmas en el registro número 1 de San Javier porque no tienen medios. La razón es bien simple de los 10 vecinos, uno vive en Inglaterra, otro en León, otro en Murcia, otro en Cartagena otro en Benidorm etc.

Es imposible cotejar las firmas en 7 días. O doten de medios al registro número 1 de San Javier. Tampoco entiendo si cumplo el artículo 18 de la ley hipotecaria y 98 y siguientes del reglamento hipotecario en el instituto de turismo de la Región de Murcia porque con ustedes no cumplo los requisitos [sic] de esa ley???».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 26 de agosto de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38, 202 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; 28 de la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 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; los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005, 9 de abril de 2014, 5 de junio de 2015 y 15 de febrero de 2018, 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. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso:

El día 8 de agosto de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración. La registradora suspende la asignación por no poder verificarse la firma del solicitante y por no aportarse declaración responsable declaración responsable referida en el artículo 6.1 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico de la Región de Murcia, así como la documentación acreditativa del número de

licencia concedido. Ya en dicha nota se advierte que, en el caso de que la fecha de la declaración responsable sea posterior al día 3 de abril de 2025, deberá acreditarse que se ha obtenido la autorización previa de la comunidad de propietarios a que se refiere el párrafo tercero del artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal.

El día 19 de agosto de 2025, se aporta la declaración responsable requerida. A la vista de la misma, la registradora emite nueva nota de calificación, en la que señala que: «La declaración responsable aportada es de fecha 22 de mayo de 2025; por ello, será necesario acompañar certificación del administrador de la comunidad con el visto bueno del presidente, con firma legitimadas, y acreditando sus cargos, en la que figure que se cuenta con la aprobación expresa de la comunidad para destinar el elemento privativo a alquiler turístico».

El día 21 de agosto de 2025, se aporta escrito de autorización sin fecha ni legitimación notarial de las firmas. La registradora emite nueva nota de calificación en la que suspende la asignación porque «se requiere la firma notarialmente legitimada de todos los firmantes de dicha autorización ó ratificada ante el Registrador».

El mismo día 21 de agosto, el interesado interpuso recurso ante esta Dirección General, con entrada en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1 el día 22 de agosto de 2025, alegando, en síntesis, a falta de medios legales para comprobar las firmas de los propietarios, que el Instituto de la Vivienda cumple con la Ley Hipotecaria, y en este Registro no, y solicita la prórroga de su solicitud dos años más dado la dificultad de cotejar las firmas, por el distinto territorio donde se ubican los domicilio de los firmantes siendo insuficiente el plazo de 7 días.

2. La resolución del presente recurso ha de partir del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, recogiendo el artículo 2, letra a, esta definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias». A destacar que este Real Decreto, que entró en vigor «el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma», carece de disposiciones transitorias. Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado Real Decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo en su artículo 10: «Verificación del número de registro. 1. (...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

3. La referida ley de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se ha modificado recientemente por la disposición final 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 día 3 de abril de 2025.

4. En el presente supuesto, al ser la declaración responsable de fecha 22 de mayo de 2025 (posterior al 3 de abril), es correcta la exigencia formulada por la registradora: la asignación de número de registro único de alquiler requiere la «aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo 17» de la Ley sobre propiedad horizontal. Procede ahora examinar si el escrito de aprobación posteriormente aprobado, y que motivó la calificación final ahora recurrida, reúne los requisitos necesarios para su toma en consideración por el registrador.

Ya la Resolución de este Centro Directivo de 26 de junio de 1987 estableció la siguiente doctrina: «El segundo de los defectos recurridos se enmarca en el ámbito del acceso al Registro de la Propiedad de los acuerdos internos de determinadas organizaciones privadas, personificadas jurídicamente o no, legalmente constituidas, y cuya existencia, en cierto modo, se impone al individuo en función de las exigencias socioeconómicas actuales. Convergen en este tema presupuestos diversos, a veces contradictorios: la necesidad de constancia auténtica de los actos que pretenden su acceso al Registro de la Propiedad (artículo 3 de la Ley Hipotecaria); la conveniencia de arbitrar mecanismos ágiles, eficaces y seguros de desenvolvimiento interno de aquellas organizaciones; el respeto y cobertura suficiente de los intereses individuales comprometidos; la consideración del carácter netamente privado de aquellas organizaciones. Ciñéndonos a los acuerdos en la Junta de Propietarios en régimen de propiedad horizontal, entre la necesidad de intervención notarial en la Junta correspondiente como vía de autenticación de aquellos y de comprobación de la observancia de los requisitos exigidos para su válida adopción, y la superficie de la simple certificación privada expedida por quien confirma ostentar el cargo al que se anuda la facultad certificante, caben soluciones intermedias que, aprovechando todos los elementos que la Ley suministra, proporcionen, si no la certeza absoluta, sí una aceptable garantía de veracidad y exactitud del acuerdo cuya operatividad registral se

pretende, proporcionada a su trascendencia en relación con el régimen de la propiedad horizontal y los derechos individuales de los diversos propietarios. En este sentido, no debe olvidarse la exigencia legal de incorporación de todos los acuerdos de la Junta a un libro de actas rodeado de peculiares garantías de identidad y conservación (artículos 17 y 18,5.º, de la Ley de Propiedad Horizontal), y aunque se estimara, contra lo resuelto por el Tribunal Supremo en sentencia de 10 de octubre de 1985, que dicha incorporación no es presupuesto de validez o eficacia de aquéllos, si, al menos, habrá de serlo de su operatividad registral por cuanto es el mecanismo legalmente previsto para dar garantía de exactitud, de manera que sea a través de este libro cómo los acuerdos pertinentes puedan acceder al Registro (cfr. artículo 108.1.º, a) del Reglamento del Registro Mercantil). Ello, a su vez, plantea un doble interrogante: La determinación del sujeto o sujetos que hayan de redactar y autorizar el acta correspondiente, y la determinación del que se halla facultado para certificar de su contenido. El primero de ellos (...) En cuanto al segundo, el traslado del acta al Registro puede verificarse por una doble vía: Ya a través del testimonio notarial de su contenido (aplicación analógica del artículo 108.1.º, b) del Reglamento del Registro Mercantil), ya por certificación expedida por el órgano de la comunidad de propietarios al que corresponda esa facultad; ahora bien, puesto que esta segunda posibilidad implica una doble certificación: Del acuerdo concreto cuyo acceso registral se pretende y de aquel por el que se designa al autor para el cargo con facultad certificante, así como su vigencia; y puesto que esto último resulta contrario a la exigencia de imparcialidad (artículo 139 del Reglamento Notarial), es indudable, en este segundo caso, la necesidad de aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio del cargo alegado y sin que quepa alegar en contra la imposibilidad de extender la labor autenticadora del Notario a extremos que escapen a su seguro conocimiento o percepción. pues si bien ese libro no contiene todas las posibles causas de cese en el ejercicio de los cargos legal o estatutariamente establecidos, si habrán de ser reflejados todos los nombramientos, y procede por tanto la aplicación, como en sede de representación voluntaria, de la presunción de vigencia del cargo cuyo nombramiento se acredita».

Por lo tanto, la citada Resolución admite la certificación sin más requisito que la legitimación notarial de las firmas que la autorizan, aunque el testimonio de legitimación debe incluir la aseveración del notario, con referencia al libro de actas, de que el o los certificantes se hallan en el ejercicio del cargo alegado. En este mismo sentido, en el supuesto que motivo la Resolución de 1 de julio de 2013, se señaló que «el registrador sostiene que no se acreditan los cargos ni están legitimadas las firmas del presidente y secretario que firmaron el acta donde consta el acuerdo de autorización; Las recurrentes alegan que se trata de solicitud de inscripción de un simple acuerdo de la comunidad de propietarios y en absoluto una modificación de los estatutos de la misma (...) Ciertamente no están legitimadas las firmas del presidente y secretario de la junta del año 1999, que es la que recoge el acuerdo o si se quiere el acta protocolizada. Pero esto no significa que no se puedan ejecutar los acuerdos de la junta por falta del presidente o secretario que lo eran en su día (fallecimiento, ausencia o sencillamente abandono de la comunidad por venta de su propiedad). En este supuesto, se testimonia notarialmente del libro de actas de la comunidad de propietarios, el acta de la reunión de aquélla donde se tomó el citado acuerdo y además se certifica su existencia por los actuales presidente y secretario de la comunidad de propietarios en el acta protocolizadora. No se puede sostener este defecto de forma en la nota de calificación».

En consecuencia, en el supuesto de hecho que motiva el presente expediente, debe ratificarse la necesidad de legitimación notarial de las firmas, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el o los certificantes se hallan en el ejercicio del cargo alegado. Tal legitimación de firmas podrá realizarse también directamente ante el registrador al tratarse de un defecto subsanable que no requiere documentación pública (cfr. artículo 110 del Reglamento Hipotecario).

5. En cuanto a la necesidad de identificación, no ya de los certificantes, sino de los propietarios que asistieron a la junta votaron a favor del acuerdo, debe partirse del

artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, por remisión del artículo 7.3 de la misma ley. La regla general –la necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo– se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al 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 para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas («la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística» son los términos que emplea la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), así como 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%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística.

No obstante, la cuestión debatida se centra en si es necesario que se exprese la identidad de los propietarios que, presentes, representados o debidamente notificados, hayan tenido intervención en el acuerdo adoptado, de manera que se pueda comprobar la coincidencia entre algunos titulares registrales y los propietarios que tomaron el acuerdo, pudiendo existir propietarios que hayan inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos, y no hayan aprobado dicha modificación estatutaria. Para resolver esta cuestión debe tenerse en cuenta que, además de las exigencias derivadas del principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), según reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 11 de mayo, 27 de junio y 18 de julio de 2018 y 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que éste cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones

del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Precisamente el fundamento del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos, radica en razones de seguridad jurídica del tráfico (artículo 9.3 de la Constitución), para evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, que es precisamente lo que la legislación hipotecaria trata de evitar. Dicho principio ya fue mencionado expresamente por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995 que señaló como expresión de dicho principio los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria. También hacen referencia al principio de inoponibilidad las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990 y 30 de noviembre de 1991, entre otras. Asimismo, la Sentencia de la misma Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, no exigió el requisito de previa inscripción respecto al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pero sí la buena fe del tercero, que la ley presume. La admisión de cargas ocultas produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De ahí la sanción establecida por los citados artículos 32 de la Ley Hipotecaria, 606 del Código Civil y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal para los títulos no inscritos, que sólo puede responder a una falta de diligencia frente a los titulares que procuran la inscripción acogiéndose a la publicidad registral. En este caso, como en otros que la legislación civil e hipotecaria tratan de evitar con un tratamiento de prevención específica frente a esa clandestinidad o falta de transparencia, resulta que a los sucesivos adquirentes de pisos, no les puede afectar la carga oculta representada por el acuerdo adoptado por la junta de propietarios que modificaron el título constitutivo de la propiedad horizontal a los nuevos propietarios que compraron estando vigente en el Registro el título constitutivo inscrito sin las correspondientes modificaciones.

Por ello, como señala la Resolución de 3 de octubre de 2022, el consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios. De este modo, si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, sería necesario que dicha modificación de los estatutos cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, en el concreto supuesto, tratándose de un acuerdo que requiere sólo la mayoría legal, es preciso que se identifiquen los partícipes de ese voto favorable para comprobar que representen al menos las tres quintas partes de las cuotas de participación de titulares registrales en el momento de presentación del acuerdo, bien para su inscripción autónoma en el Registro, bien como requisito previo para la práctica de otro asiento registral, como es la nota marginal de asignación de número de registro único de alquiler a uno de las viviendas integrantes de la propiedad horizontal.

Por lo tanto, en el caso que motiva el presente expediente, constituye defecto la falta de legitimación notarial de las firmas de los órganos certificantes (cfr. Resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005, 9 de abril de 2014, 5 de

junio de 2015 y 15 de febrero de 2018), junto con la identificación nominativa de los propietarios que hayan votado a favor del acuerdo, sin que este último caso se precise la legitimación notarial de su firma.

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, 12 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.