

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**12245** *Resolución de 2 de febrero de 2026, 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 ni reunir los requisitos establecidos en la cláusula estatutaria correspondiente.*

En el recurso interpuesto por don M. C. S. R. 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 ni reunir los requisitos establecidos en la cláusula estatutaria correspondiente.

#### Hechos

I

Con fecha 8 de septiembre 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 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 calificación del documento presentado por S. R., M. C. el día 08/09/2025, bajo el asiento número 5575 del Diario 2025, entrada n.º 11879, que corresponde a la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración de fecha 20/03/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base del/los siguiente/s hecho/s y fundamento/s de Derecho:

Primero. No se ha podido verificar la firma electrónica de Don M. C. S. R. que consta en la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler objeto de esta nota. Arts. 6 y 20 de la Ley Hipotecaria y Art. 1259 del Código Civil.

Segundo. Falta la legitimación Notarialmente de las firmas del administrador y del presidente, contenidas en el Acta n.º 66 que se incluye en el documento calificado.–

Se necesita Certificación expedida por el secretario-administrador de la Comunidad de Propietarios con el visto bueno del Presidente de dicha Comunidad, que certifique:

- La vigencia de sus cargos de secretario y presidente.
- Que se ha concedido la autorización prevista en los Estatutos.

- Que los ausentes han sido notificados fehacientemente en los términos previstos en el art.º 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- Que ha transcurrido el plazo de impugnación del acuerdo que determina el art.º 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. En caso de que no haya transcurrido dicho plazo como parece se que ocurre en este caso se podría suplir certificando que los ausentes tras ser notificados han consentido el acuerdo.–

La certificación puede estar firmada electrónicamente por ambos, pero si las firmas son manuscritas deben ser legitimadas notarialmente o bien deben comparecer en el Registro para que puedan ser identificados.–

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 2006: «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».–

Una vez aportada la documentación requerida se completará la calificación del documento.

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 (...)

San Javier, a la fecha de la firma digital. La registradora, Fdo: Ana Martínez Martínez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Martínez Martínez registrador/a titular de Registro de San Javier 1 a día diecisiete de septiembre del dos mil veinticinco».

Que, según se indica en el informe, con fecha 18 de septiembre de 2025, el presentante envió un correo electrónico solicitando que se le mandara por ese medio la nota de calificación al no poder abrirla por estar de vacaciones, remitiéndosela por ese medio el mismo día. Y el día 19 de septiembre de 2025 compareció el presentante en la oficina firmando la instancia presentada para esta finca, subsanando el primer defecto de la nota de calificación, dándose por lo tanto notificado de la misma.

Que, con fecha 2 de octubre de 2025, se procedió a revocar el número de registro provisional de alquiler de corta duración. En el informe de la registradora se hacía constar que: «Con posterioridad a la revocación del número de registro, el día 7 de octubre, el interesado aportó por correo electrónico una certificación de la comunidad de propietarios, no pudiendo entrar en su contenido impreciso, ni sobre el cumplimiento de los requisitos necesarios para acreditar la autorización mencionada, al no haberse tenido a la vista en el momento de la calificación».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Murcia número 7, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, quien confirmó, el día 30 de octubre de 2025 la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Javier número 1.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don M. C. S. R. interpuso recurso el día 31 de octubre de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Habiendo solicitado número de registro turístico al Registro de San Javier 1; el procedimiento de revocación del mismo, presenta una serie de incumplimientos legales, por lo que presentamos recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En el procedimiento (...) asiento número 55751 2025, entrada no 11.879/2025, se aportó Acta de Junta de Propietarios en la cual se autorizó el uso turístico para todos los propietarios con una mayoría del 98% de votos favorables.

Este Acta, documento legal que recoge la voluntad de los propietarios, la cual cumple con la mayoría que exige los Estatutos es rechazada por el Registrador, y solicita una nueva documentación que no se recoge como necesaria en la solicitud de número de registro, la cual detallamos:

Autorización de la comunidad de propietarios se necesita certificación expedida por el secretario-administrador de la Comunidad de Propietarios con el visto bueno del Presidente de dicha Comunidad, que certifique:

- 1) La vigencia de sus cargos de secretario y presidente,
- 2) que se ha concedido la autorización prevista en los Estatutos,
- 3) que los ausentes han sido notificados fehacientemente en los términos previstos en el artº 9 de la Ley de Propiedad Horizontal,
- 4) que ha transcurrido el plazo de impugnación del acuerdo que determina el artº 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. En caso de que no haya transcurrido dicho plazo como parece ser que ocurre en este caso se podría suplir certificando que los ausentes tras ser notificados han consentido el acuerdo.–
- 5) La certificación estará firmada electrónicamente por ambos.

Esta documentación y de contenido imposible del punto 4, como es que en un plazo de 7 días el administrador contacte con los propietarios ausentes en la junta y estos en ese plazo de 7 días respondan consintiendo el acuerdo, es un requerimiento de contenido imposible y por tanto Nulo de pleno derecho.

Este requerimiento del punto 4 es innecesario cuando en el acta se detalla que el 60% de los coeficientes de propiedad son a favor, 3% de abstenciones y el 37% restante no cambiaría la mayoría aunque se opusieran, tal y como se insta en los estatutos de la comunidad que recoge el termino mayoría.

Aparte de esta documentación arbitraria exigida, no necesaria según el Artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, hay un incumplimiento de la Ley de Procedimiento administrativo 39/2015;

Esta notificación de la subsanación, de fecha 17/09/2025 y fecha de caducidad 01/10/2025, caduca por encontrarnos de vacaciones; al aperturar la notificación dentro del plazo de los 7 día posteriores a la caducidad de la notificación, nos asombramos como envían la Revocación de número de registro el día 2 de Octubre, al día siguiente al que caducaba la notificación, incumpléndose el plazo de 7 días hábiles que otorga la Ley de trámite de presentar documentación (...)

De modo, que durante ese plazo de 7 días enviamos el Certificado del Administrador, si bien el Registro ya ha revocado ilegalmente sin considerar la documentación en el plazo de 7 días que dicta la Ley.

Este incumplimiento de los plazos legales de notificación y trámite de subsanación así como la arbitrariedad en la solicitud de documentación, incluso requisitos de contenido imposible, la cual no viene especificada a aportar en la solicitud inicial de petición de número de registro, nos lleva presentar recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública por incumplir además el Artículo 10 del Real Decreto 1312/2025, apartado 1 en lo concerniente a considerar «los acuerdos de la Comunidad de vecinos» reflejados en el Acta que se aportó en la solicitud inicial.

Detallamos, la indefensión sufrida al no considerar la documentación exigida, la cual fue aportada en el periodo de 7 días tras la caducidad de la notificación y por tanto ajustada a Ley. Solicitamos la vigencia y no revocación del Número de Registro Turístico asignado inicialmente».

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 6 de noviembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General el mismo día.

### 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 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; 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; 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, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto y 2 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso:

El día 8 de septiembre 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 porque, con el fin de acreditar la autorización de la comunidad de propietarios, el recurrente solo aporta copia con firma manuscrita de un acta de la comunidad de propietarios, en la cual en el punto cuatro alude a «Pisos turísticos. Información y acuerdo», en el mismo se indica que queda aprobado, sin que se produzcan protestas o reservas en ese momento, sin mayor precisión. Señala por ello la registradora en su calificación que «Se necesita Certificación expedida por el secretario-administrador de la Comunidad de Propietarios con el visto bueno del Presidente de dicha Comunidad, que certifique: - la vigencia de sus cargos de secretario y presidente. - que se ha concedido la autorización prevista en los Estatutos. - que los ausentes han sido notificados fehacientemente en los términos previstos en el art.º 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. - que ha transcurrido el plazo de impugnación del acuerdo que determina el art.º 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. En caso de que no haya transcurrido dicho plazo como parece se que ocurre en este caso se podría suplir certificando que los ausentes tras ser notificados han consentido el acuerdo.–La certificación puede estar firmada electrónicamente por ambos, pero si las firmas son manuscritas deben ser legitimadas notarialmente o bien deben comparecer en el Registro para que puedan ser identificados».

El recurrente contraargumenta que este requerimiento es de contenido imposible y por tanto, nulo, sobre todo, en lo que respecta al requisito de acreditar que ha transcurrido el plazo de impugnación establecido en el artículo 18 de la Ley sobre propiedad horizontal. Y que la revocación ha sido ilegal, pues se ha realizado 1 día después del plazo de caducidad de la notificación.

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 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, se aporta autorización de la comunidad de propietarios por exigirlo expresamente la cláusula estatutaria en cuestión, que dispone: «las viviendas sólo podrán ser destinadas a casa habitación de sus usuarios y nunca podrán establecerse en ellas clínicas, hospederías, industrias y comercios, salvo que previamente conceda autorización para ello la Junta General por mayoría de votos». Procede ahora examinar si el escrito de autorización aportado, y que ha motivado el defecto impugnado, reúne los requisitos necesarios para su toma en consideración por el registrador.

En primer lugar, por lo que respecta a la legitimación notarial de las firmas, 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, S., 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.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.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 escapan 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.

5. En cuanto al contenido de la certificación, la registradora establece que: «Se necesita Certificación expedida por el secretario-administrador de la Comunidad de Propietarios con el visto bueno del Presidente de dicha Comunidad, que certifique: - la vigencia de sus cargos de secretario y presidente. -que se ha concedido la autorización prevista en los Estatutos.-que los ausentes han sido notificados fehacientemente en los términos previstos en el art.º 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. - que ha transcurrido el plazo de impugnación del acuerdo que determina el art.º 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. En caso de que no haya transcurrido dicho plazo como parece se que ocurre en este caso se podría suplir certificando que los ausentes tras ser notificados han consentido el acuerdo». Confirmada ya la necesidad de aseverar la vigencia de los cargos, en los términos expuestos en el fundamento anterior, destacamos que la cláusula estatutaria que impone la autorización se limita a exigir que se conceda «autorización para ello la Junta General por mayoría de votos», sin indicar particularidad alguna acerca del régimen general de adopción de acuerdos, que deberá, por tanto, regirse por las reglas generales de la Ley sobre propiedad horizontal. De estas reglas, traemos a colación los apartados 7, 8 y 9 del artículo 17, que establecen lo siguiente: «7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas. 8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. 9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios».

El cómputo de la mayoría indicada en la cláusula estatutaria, por tanto, requiere inexcusablemente el cumplimiento del trámite de notificación a los propietarios ausentes, al igual que lo requeriría en el caso de exigirse estatutariamente la unanimidad, pues es esta una norma procedimental establecida directamente en la ley, cuyo cumplimiento produce la consecuencia de «obligar a todos los propietarios», conforme a lo indicado en el apartado 9 del artículo 17.

Asimismo, alega la registradora que el contenido del acta es esencialmente vago, pues simplemente se alude a «Pisos turísticos. Información y acuerdo», indicando que el mismo queda aprobado, sin expresar si «la autorización para el ejercicio de dicha actividad ni si se concede solo al recurrente o bien a todos los elementos susceptibles de ello». Como recuerda la Resolución de 9 de mayo de 2017, «el registrador, a la hora de calificar, no puede basarse en conjeturas o suposiciones (al no poder realizar juicios valorativos que corresponden a los tribunales), la conclusión es que el registrador no puede atribuir al silencio el efecto de un asentimiento (a menos que una norma así lo sancione expresamente, como ocurre con el art. 1005 del Código Civil en materia de

renuncia hereditaria) (...) Teniendo en cuenta además que en el ámbito de la legislación hipotecaria no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, pues rige la exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro». Doctrina reiterada en las Resoluciones de 5 de marzo de 1999 y 2 de abril de 2018, entre otras. En consecuencia, tiene razón la registradora al exigir una mayor concreción en la formulación material del acuerdo, a efectos de comprobar si la exigencia estatutaria ha sido adecuadamente cumplida.

6. Asimismo, en cuanto a la actuación posterior de la registradora, y, en concreto, la revocación del número de registro de alquiler de corta duración, se indica en el informe que la calificación se emitió el día 17 de septiembre de 2025, personándose el interesado en el Registro para subsanar el primer defecto indicado, el día 19 de septiembre de 2025. La revocación del número de registro único de alquiler se produjo el día 2 de octubre de 2025, esto es, una vez transcurrido el plazo de siete días hábiles establecido en el artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, que no contempla excepción alguna por el hecho de encontrarse el interesado de vacaciones, como alega el recurrente en su escrito. En concreto, el citado artículo 10 dispone que: «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». A la luz de este precepto, puede concluirse que la actuación de la registradora, revocando el número de registro único de alquiler el día 2 de octubre de 2025, fue correcta y conforme a la normativa reguladora del mismo.

7. Por último, en cuanto a la certificación presentada el día 7 de octubre de 2025, notamos: a) que se presentó por correo electrónico, y que, según la Resolución de 11 de julio de 2024, la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el citado artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5.2.<sup>a</sup> de la Ley 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible. Tras la Ley 11/2023, de 8 de mayo, vigente desde el 9 de mayo de 2024, estas reglas se han visto reforzadas si cabe en el marco de la llevanza electrónica integral del Registro de la Propiedad -vid. artículos 251.2 y 252.2 de la Ley Hipotecaria, y b) que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria constituye la base imperativa de esta norma, al establecer que el recurso debe recaer exclusivamente sobre cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación, rechazándose cualquier pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. En este sentido, la Resolución de 13 de abril de 2023 recuerda que: «Al escrito del recurso se acompaña el título por el que la causante adquirió la finca y sin que puedan tenerse en cuenta para resolver el recurso documentos no aportados al tiempo de la calificación registral» y, conforme a la Resolución de 30 de enero de 2025, la documentación no aportada al tiempo de la calificación no puede ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro pueda ser objeto de una nueva calificación registral.

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, 2 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.