

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16229 *Resolución de 24 de abril 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 Gandía n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.*

En el recurso interpuesto por don J. S. C., en nombre y representación de doña L. E. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Gandía número 2, doña Mercedes Vallet Ribera, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

Hechos

I

El día 5 de diciembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Gandía número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«Documento Presentado bajo el Asiento número 4780 del Diario 2025 el día cinco de diciembre del año dos mil veinticinco.

Con fecha arriba indicada ha sido presentada en este Registro instancia de asignación número de registro de alquileres de corta duración de fecha 05/12/2025.

En el día de la fecha el citado documento ha sido objeto de calificación por la Registradora que suscribe, apreciando la existencia de defectos que impiden la práctica de la inscripción solicitada.

Hechos y fundamentos de Derecho.

En el formulario de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración se solicita el código para la finca registral 4063 de Daimuz, CRU 46039000225641. Consultado el Registro de Viviendas Turísticas del Servei Territorial de Turisme de la Generalitat, se observa que el alta en el mismo es de fecha 29/10/2025, y consultado el historial registral de la finca, la última transmisión inscrita es de fecha 4/8/2025, por lo que resulta necesaria la certificación del acuerdo favorable de la Junta de Propietarios. Así resulta del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 9015, de 08/02/2021); de la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 8313, de 08/06/2018); Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa. (DOGV núm. 10001,

de 09/12/2024); Decreto 1/2022, de 14 de enero, del Consell, de regulación del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 9272, de 07/02/2022); Decreto 15/2020, de 31 de enero, del Consell, de disciplina turística en la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 8734, de 06/02/2020); Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (BOE núm. 236, de 02/10/2015); Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. (BOE núm. 236, de 02/10/2015) Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de Eficacia de la Administración de Justicia (DF 4.^a), por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (arts. 7.3 y 17.2 y DA 2.^a).

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Registradora que suscribe acuerda:

- 1) Calificar desfavorablemente el documento presentado por los defectos que resultan de los anteriores Fundamentos Jurídicos.
- 2) Suspender la inscripción de los mismos hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados.
- 3) Prorrogar los asientos de presentación durante un plazo de sesenta días a contar desde el siguiente a la recepción de la presente comunicación.
- 4) Notificar esta calificación al Notario autorizante del documento y al presentador del documento, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Medios de subsanación.

Los señalados en los fundamentos jurídicos.

Se advierte que transcurridos siete días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución negativa, sin que haya sido subsanada, quedará suspendida la validez del número de registro afectado y se 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.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mercedes Vallet Ribera registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gandía 2 a día treinta y uno de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, don J. S. C., en nombre y representación de doña L. E. G., interpuso recurso el día 14 de enero de 2026 con base en las siguientes alegaciones:

«Expone

Primero.

Con fecha 5 de diciembre de 2025, se presentó ante el Registro de la Propiedad de Gandía n.º 2 instancia de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRA) respecto de la finca registral n.º 4.063 de Daimús, con CRU 46039000225641, causando el asiento n.º 4.780 del Diario 2025, bajo el número de entrada 11.651 y con NRA provisional número (...)

Segundo.

Dicha solicitud tenía por objeto el cumplimiento de las obligaciones formales derivadas de la normativa estatal y autonómica aplicable a los arrendamientos de corta duración, solicitándose la asignación del correspondiente número registral para el inmueble descrito, que se encuentra debidamente identificado y perfectamente determinado en el Registro de la Propiedad.

Tercero.

Con fecha 31 de diciembre de 2025, fue notificada a esta parte calificación negativa emitida por la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Gandía n.º 2, por la que se acuerda calificar desfavorablemente el documento presentado y suspender la inscripción solicitada, al apreciarse, a juicio del Registro, la existencia de defectos que impiden la práctica del asiento.

Cuarto.

La calificación negativa fundamenta la suspensión en que, consultado el Registro de Viviendas Turísticas de la Generalitat Valenciana, el alta turística del inmueble consta de fecha 29 de octubre de 2025 y número de licencia CV(...) mientras que la última transmisión inscrita de la finca es de fecha 4 de agosto de 2025, concluyendo el Registro que resulta necesaria la certificación de un acuerdo favorable de la Junta de Propietarios, conforme a la normativa autonómica citada en la nota de calificación.

Quinto.

No conforme esta parte con la interpretación jurídica efectuada en la calificación recurrida, por entender que la exigencia de certificación de acuerdo comunitario no resulta ajustada a Derecho en el presente supuesto, y al considerar que la misma introduce una limitación no amparada legalmente al derecho de propiedad y al acceso al Registro, se interpone el presente recurso gubernativo, dentro del plazo legalmente establecido y con pleno respeto a los requisitos formales exigidos.

Todo en ello en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia y naturaleza novedosa del recurso.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, siendo competente para su conocimiento la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por dirigirse contra una calificación negativa dictada por la Registradora de la Propiedad.

El recurso gubernativo tiene por objeto exclusivo el control de la legalidad de la calificación registral, debiendo examinarse si el defecto apreciado encuentra apoyo expreso en la Ley o, por el contrario, supone una interpretación extensiva o desproporcionada de las normas aplicables, en perjuicio del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica.

El presente recurso reviste un carácter novedoso, en la medida en que plantea por primera vez, en el ámbito del Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración, la aplicación automática de la exigencia de acuerdo expreso de la Junta de Propietarios a conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares adosadas sin comunidad funcional operativa, poniendo en cuestión los límites objetivos de los artículos 7.3 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal tras su reciente reforma. Se trata, por tanto, de un supuesto no resuelto de forma expresa por la doctrina administrativa ni por la jurisprudencia consolidada, que exige una interpretación sistemática y finalista de la normativa, a la luz

de los principios de proporcionalidad, seguridad jurídica y protección del derecho de propiedad.

Segundo. Régimen jurídico del uso turístico de viviendas y alcance de la Ley de Propiedad Horizontal.

El artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en su redacción vigente tras la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2025, exige la aprobación expresa de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Ahora bien, dicho precepto no puede interpretarse de forma aislada ni automática, sino conforme a:

- el artículo 396 del Código Civil,
- el artículo 2 LPH,
- la realidad jurídica y fáctica del inmueble,
- y los principios constitucionales que informan la interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido constante al señalar que las limitaciones al derecho de propiedad deben interpretarse de forma estricta, y que no cabe imponer restricciones no expresamente previstas ni justificadas.

La STS 264/2025, de 18 de febrero (...), reitera que las limitaciones del uso en propiedad horizontal han de constar de forma expresa, y que la mera descripción del destino de los elementos privativos no comporta, por sí sola, una prohibición o restricción del uso, debiendo interpretarse de forma restrictiva cualquier limitación del derecho de propiedad. Este criterio resulta plenamente aplicable al caso, en el que no consta inscrita ninguna prohibición estatutaria ni limitación expresa del uso turístico.

Tercero. Inexistencia de prohibición estatutaria inscrita y principio de publicidad registral.

El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal exige que las limitaciones al uso de los elementos privativos consten necesariamente en el título constitutivo o en los estatutos debidamente inscritos para que puedan ser oponibles a terceros.

En el presente caso, no solo no existe limitación estatutaria inscrita, sino que ni siquiera consta la existencia de estatutos de la comunidad, lo que excluye de raíz cualquier posible restricción convencional del derecho de uso del elemento privativo.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado de forma constante que las limitaciones estatutarias no inscritas no son oponibles a terceros adquirentes de buena fe, principio íntimamente ligado a los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, el Registrador no puede denegar ni suspender una inscripción basándose en una restricción inexistente o no reflejada en el Registro, pues ello supondría vulnerar el sistema de seguridad jurídica preventiva propio del Registro de la Propiedad.

En el historial registral de la finca no resulta ninguna limitación de uso, ninguna prohibición de actividad turística, ninguna referencia a estatutos, ni ninguna exigencia de autorización comunitaria previa, por lo que el defecto apreciado introduce una carga limitativa ex novo, ajena al contenido registral y contraria a los principios hipotecarios de legalidad, legitimación y fe pública registral.

Cuarto. Jurisprudencia sobre comunidades atípicas y complejos de viviendas adosadas.

La Jurisprudencia ha distinguido entre comunidades sujetas plenamente a la LPH y supuestos en los que, aun existiendo elementos comunes, no concurre una comunidad de propietarios funcional en sentido estricto.

Este criterio es especialmente relevante cuando, como en el presente caso, no existe funcionamiento real de la comunidad desde hace más de veinte años, no se celebran juntas, no hay órganos comunitarios activos y la convivencia se articula de forma puramente individual.

Quinto. Imposibilidad material de cumplimiento y principio “*ad impossibilia nemo tenetur*”.

La exigencia de un acuerdo expreso de la Junta de Propietarios presupone la existencia de:

- una comunidad activa,
- órganos de representación,
- posibilidad real de convocatoria,
- y viabilidad de alcanzar mayorías cualificadas.

Cuando tales presupuestos no concurren, la exigencia se convierte en materialmente imposible, vulnerando el principio general del Derecho conforme al cual nadie está obligado a lo imposible.

La Ley 39/2015, en coherencia con los principios de buena fe y eficacia administrativa, proscribe la imposición de cargas administrativas de imposible o desproporcionado cumplimiento.

Exigir al propietario que reactive una comunidad inoperante desde hace décadas, localice a todos los copropietarios y obtenga una mayoría reforzada, supone en la práctica vaciar de contenido el derecho de propiedad, transformando un requisito formal en un veto absoluto.

Sexto. Principio de proporcionalidad y jurisprudencia sobre anulación de exigencias turísticas desmedidas.

El principio de proporcionalidad, consagrado en los artículos 9.3 CE y 129 de la Ley 39/2015, exige que toda limitación de derechos sea:

- idónea,
- necesaria,
- y proporcionada en sentido estricto.

La STS de 6 de febrero de 2020 (rec. 1218/2019) anuló una exigencia reglamentaria en materia de viviendas turísticas por considerarla desproporcionada, señalando que la imposición de una carga general e indiscriminada, sin atender a las circunstancias concretas, puede implicar una limitación desmedida para el ejercicio de la actividad.

Este razonamiento resulta plenamente trasladable al caso de autos: imponer una autorización comunitaria en un conjunto de viviendas adosadas, sin convivencia vertical ni uso intensivo de elementos comunes, no responde a una necesidad real, ni supera un juicio de proporcionalidad.

Séptimo. Derecho de propiedad, libertad de empresa y normativa europea de servicios.

El artículo 33 de la Constitución Española garantiza el derecho de propiedad privada, mientras que el artículo 38 CE protege la libertad de empresa.

El alquiler turístico constituye una actividad económica lícita, encuadrable en el ámbito de la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior, que exige que las restricciones al acceso o ejercicio de una actividad:

- estén justificadas por razones imperiosas de interés general,
- no sean discriminatorias,
- y resulten proporcionadas.

Subordinar el ejercicio de una actividad económica al consentimiento de terceros particulares, sin criterios objetivos ni control público efectivo, equivale a un sistema de autorización privada incompatible con la lógica de la Directiva, tal y como ha advertido distos informes la doctrina y de la CNMC.

Octavo. Doctrina de la DGSJFP y límites de la calificación registral.

La Dirección General ha declarado que la función calificadora del Registrador no puede extenderse a la creación de requisitos no deducibles directamente del Registro o de la ley de forma clara.

Si no existe una prohibición estatutaria inscrita, ni una comunidad operativa que pueda emitir válidamente el acuerdo exigido, no puede calificarse como defecto la falta de un documento jurídicamente exigible.

La calificación recurrida incurre así en una interpretación extensiva y restrictiva del derecho de propiedad, contraria a los principios de legalidad, seguridad jurídica y proporcionalidad.

Noveno. Principio de irretroactividad de las limitaciones al derecho de propiedad. Inaplicabilidad del artículo 7.3 LPH a situaciones jurídicas preexistentes.

El artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en la redacción introducida tras su reforma, establece que el propietario que pretenda ejercer la actividad de alojamiento turístico deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, facultando además al presidente para requerir la cesación inmediata de la actividad en caso de incumplimiento.

Ahora bien, dicha previsión legal no puede aplicarse con efectos retroactivos a situaciones jurídicas consolidadas ni a derechos dominicales adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor de la citada limitación, sin vulnerar los principios constitucionales que rigen nuestro ordenamiento.

El artículo 9.3 de la Constitución Española garantiza expresamente el principio de seguridad jurídica y la irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales, principio que resulta plenamente aplicable cuando una norma introduce una nueva limitación al contenido esencial del derecho de propiedad, como es la subordinación del uso del bien a la autorización de terceros particulares.

La exigencia contenida en el artículo 7.3 LPH constituye una restricción cualificada del ius utendi, en la medida en que condiciona el ejercicio de una actividad lícita al consentimiento previo de la comunidad, transformando un derecho individual en un derecho dependiente de una mayoría privada. Como tal, no puede proyectarse sobre propietarios que adquirieron su derecho cuando dicha limitación no formaba parte del régimen jurídico aplicable, ni constaba inscrita en el Registro de la Propiedad.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reiterado que las limitaciones singulares al dominio:

- deben ser expresas,
- de interpretación restrictiva,
- y no pueden aplicarse retroactivamente si no existe una previsión legal clara e inequívoca en tal sentido.

Aplicar el artículo 7.3 LPH a propietarios que adquirieron su vivienda antes de la introducción de esta exigencia, o en ausencia de una prohibición estatutaria inscrita, supondría:

- alterar de forma sobrevenida el contenido del derecho adquirido,
- quebrantar la confianza legítima del propietario en el régimen jurídico vigente al tiempo de la adquisición,
- y vulnerar el principio de seguridad jurídica que informa el sistema registral español.

Debe subrayarse, además, que el precepto legal no contiene ninguna cláusula de retroactividad, ni expresa ni implícita, lo que refuerza la conclusión de que su aplicación ha de ser estrictamente prospectiva, afectando únicamente a nuevas situaciones jurídicas creadas tras su entrada en vigor, y no a derechos previamente consolidados.

En consecuencia, no resulta conforme a Derecho exigir la acreditación de un acuerdo comunitario al amparo del artículo 7.3 LPH cuando:

- el propietario adquirió el inmueble bajo un régimen jurídico que no contemplaba dicha limitación,
- no existe prohibición estatutaria inscrita,
- y la exigencia se proyecta como una condición sobrevenida para el acceso al Registro.

La calificación recurrida incurre así en una aplicación retroactiva impropia de una norma restrictiva de derechos, introduciendo una carga no existente en el momento de adquisición del dominio y contraria a los principios constitucionales de seguridad jurídica, irretroactividad y protección del derecho de propiedad.

Por todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito, con sus documentos y copias, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que estime íntegramente el presente recurso gubernativo, y en su virtud:

1. Revoque la calificación negativa de fecha 31 de diciembre de 2025 emitida por la Registradora del Registro de la Propiedad de Gandía n.º 2, relativa a la instancia presentada el 5 de diciembre de 2025, asiento 4.780 del Diario 2025, número de entrada 11.651, respecto de la finca registral 4.063 de Daimús, con CRU 46039000225641.

2. Declare que la exigencia de certificación de acuerdo favorable de la Junta de Propietarios constituye una carga desproporcionada y jurídicamente improcedente, por cuanto:

- no se apoya en ninguna limitación estatutaria inscrita, ni en prohibición alguna que resulte del historial registral de la finca;
- se impone de forma automática y generalizada, sin atender a la realidad jurídica y fáctica del inmueble ni a la inexistencia de una comunidad funcional operativa;
- convierte un requisito formal en un veto material absoluto al ejercicio del derecho de propiedad y al acceso al Registro, al exigir la obtención de un acuerdo comunitario materialmente imposible en un conjunto de viviendas adosadas sin órganos comunitarios activos;
- y no supera el juicio de proporcionalidad, al no resultar ni necesaria ni idónea para la finalidad perseguida, existiendo medios menos restrictivos para garantizar la convivencia vecinal y el control administrativo de la actividad.

3. Declare que la calificación recurrida introduce una limitación ex novo al dominio, ajena al contenido del Registro y contraria a los principios de legalidad, seguridad jurídica, publicidad registral y fe pública, al subordinar la práctica del asiento a un requisito no previsto en la Ley ni deducible del título constitutivo.

4. Ordene que se proceda a la práctica del asiento solicitado y a la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRA) respecto del inmueble identificado, sin condicionarlo a la aportación de certificación de acuerdo comunitario alguno.

Otrosí digo: Que, subsidiariamente, y para el caso de que esa Dirección General entendiera aplicable algún control comunitario, se declare que el mismo no puede articularse como requisito previo de acceso al Registro, sino, en su caso, como un mecanismo posterior de control administrativo o judicial, evitando imponer cargas privadas desproporcionadas que vacíen de contenido el derecho de propiedad.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe 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 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; 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 y 30 de enero de 2024, 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, 11 y 30 de julio y 22 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 5 de diciembre de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Gandía número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para la finca registral 4.063 del término municipal de Daimuz, integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscrito el folio de la finca matriz, la número 6.815. La inscripción en Registro de Viviendas Turísticas del Servei Territorial de Turisme de la Generalitat Valenciana para el inicio de la actividad de la vivienda de uso turístico data de 29 de octubre de 2025. En su calificación suspensiva, el registrador señala que, habiéndose obtenido la licencia turística con posterioridad al día 3 de abril de 2025, resulta exigible la autorización expresa de la comunidad en virtud del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal.

En el escrito de recurso se contraargumenta: a) que no existe una comunidad de propietarios funcional y operativa puesto que se trata de un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas; b) que no existe una prohibición estatutaria inscrita, y c) que no es posible aplicar el artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal a propietarios que adquirieron su vivienda antes de la introducción de esta exigencia legal.

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 3 de abril de 2025.

En consecuencia, para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en defecto de previsión estatutaria al respecto, no basta con haber adquirido la vivienda con anterioridad al 3 de abril de 2025 –cuestión que ni siquiera aplicaría a este caso porque la última transmisión inscrita es de 4 de agosto de 2025–, sino que también se requiere cumplir los requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, esto es, el uso turístico debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley 1/2025, lo cual viene determinado por la obtención de la correspondiente licencia administrativa o título habilitante del uso

turístico. Así, lo ha reconocido este Centro Directivo en varias Resoluciones, como las de 30 de julio y 22 de septiembre de 2025.

4. Vista la normativa aplicable al presente recurso, y teniendo en consideración que la licencia turística se obtiene el 29 de octubre de 2025, esto es, tras la entrada en vigor de la reforma del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de la autorización expresa de la comunidad en el presente caso dependerá de si, como discute el recurrente, realmente la finca está integrada en un régimen de propiedad horizontal.

Al respecto, el recurrente alega que no cabe hablar de la existencia de una comunidad de propietarios porque la finca constituye unidad unifamiliar dentro de un conjunto residencial en el que no existe una comunidad funcional y operativa. A pesar del carácter novedoso y excepcional que el recurrente atribuye a esta situación, debemos recordar que un supuesto similar ya fue analizado por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de septiembre de 2025. En concordancia con tal pronunciamiento, entendemos que el argumento del recurrente debe rechazarse toda vez que la finca forma parte de una propiedad horizontal tumbada con ocho elementos privativos, con su respectivo número de orden y cuota de participación en elementos comunes, tal como se desprende del folio de la finca matriz. En particular, la finca 4.063 constituye el elemento número 7 y le corresponde una cuota de participación del 12,53%.

Asimismo, figuran inscritos los estatutos de la propiedad horizontal, en los que se establece que la finca 6.815 «se regirá por las disposiciones del artículo 396 del Código Civil y las de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, con las siguientes particularidades: (...)».

A la vista de estos antecedentes, cabe concluir que la finca para la que se solicita el número de registro único de alquiler está integrada en un régimen de propiedad horizontal. Alega el recurrente que hace más de veinte años que no se celebran juntas de propietarios y que la comunidad carece de órganos activos, si bien se trata de una cuestión fáctica de carácter extrarregistral, ya que desde el punto de vista jurídico la finca se configura como un elemento integrado en un régimen de propiedad horizontal.

5. Finalmente, y de manera contradictoria con su argumentación anterior, el recurrente alega que no se ha inscrito limitación estatutaria alguna. Al respecto, reiterando lo ya indicado en la Resolución de 22 de septiembre de 2025, debemos recordar que:

«En efecto, no nos encontramos ante una modificación estatutaria, sino legal: la exigencia de aprobación expresa de la comunidad deriva del nuevo régimen establecido en el artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal y no de los estatutos. Su publicidad, por lo tanto, es legal, y esta prevalece sobre la registral, pues, conforme al artículo 6.1 de nuestro Código Civil, “la ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento”. Las normas legales no requieren inscripción registral para su eficacia respecto de terceros, sino publicación en el Boletín Oficial correspondiente, como resulta del artículo 2 del Código Civil y normas concordantes. En el ámbito de las obligaciones y limitaciones legales no opera el principio de inoponibilidad, como ha señalado desde antiguo nuestro Tribunal Supremo. Por ejemplo, en sentencia de 8 de junio de 1956, declara el Alto Tribunal que “la acción de retracto legal es implicatoria de una resolución contractual que puede ejercitarse contra tercero a tenor del tercer caso de excepción que establece el artículo 37 de la Ley Hipotecaria, teniendo declarado la doctrina de esta Sala –STS 17 May y 14 Dic. 1.898 y 8 Jun. 1906– que el ejercicio y efectividad del derecho de retracto no están subordinados a la inscripción del título en el Registro, y por ello, la circunstancia de no haber inscrito su derecho el adquirente de parte de una finca, no le impide retraer otras participaciones del inmueble enajenadas después, aunque el comprador de éstas registrara su título de adquisición”. Según la sentencia de 7 de noviembre de 1960, “la facultad legal de retrotraer no precisa el amparo de la inscripción en el Registro de la Propiedad, según enseña el apartado tercero del artículo 37 de la Ley Hipotecaria”. Y conforme a la sentencia de 27 de septiembre de 1962, “el retracto legal integra una delimitación o restricción de las facultades dominicales estatuidas por la ley que opera al

margen o fuera del comercio o tráfico de los titulares de aquel derecho, de carácter absoluto, que en su juego autónomo se desenvuelve fuera del ámbito de la legislación hipotecaria con una publicidad impuesta por la misma ley que lo crea". Y en relación con las normas urbanísticas municipales, cabe citar la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2010: «La jurisprudencia de esta Sala Tercera desde antiguo, al menos desde la sentencia de 10 de abril de 1990, y con posterioridad de modo profuso y uniforme, viene declarando lo siguiente. Primero, que los planes de urbanismo efectivamente son normas jurídicas de rango reglamentario y como tales, como exigencia derivada del principio de publicidad de las normas previsto en el artículo 9.3 de la Constitución han de ser publicadas en el boletín oficial correspondiente. Segundo, que la publicación es un presupuesto de eficacia, no de validez, de manera que, como demandan los artículos 2.1 del Código Civil y el 70.2 de la repetida Ley de Bases de Régimen Local, tales normas no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto. Del mismo modo el artículo 52.1 de la Ley 30/1992 dispone que para que produzcan efectos las disposiciones administrativas han de ser publicadas.»

6. En consecuencia, debe confirmarse el criterio de la registradora: la finca está integrada en un régimen de propiedad horizontal inscrito, por lo que la asignación de número registro de alquiler requiere la acreditación de la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir, mayoría de tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Por 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, 24 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.