

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17136 *Resolución de 6 de mayo 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 Sevilla n.º 17, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. O. B. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 17, doña Ángela García Jiménez, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Sevilla el día 19 de febrero de 2026 por «Magno Apartments, S.L.», se solicitaba la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración para la finca registral número 12.093 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 17.

II

Presentada el día 19 de febrero de 2026 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 1304/2026.
Libro Diario: 814/2026.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de la Instancia Privada suscrita en Sevilla, el 19 de febrero de 2026, por Magno Apartments, S.L., el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos:

Primero. Dicha Instancia fue presentada por vía telemática el mismo día de su solicitud. En ella se interesa la inscripción de Código de Comercialización, sobre la finca registral 12.093 de la Sección Primera de este Registro.

Segundo. Según consta del Registro, por la inscripción 11.^a de la fca matriz, registral 3.672 de la Sección Primera, se modifican los Estatutos que rigen la comunidad, por acuerdos adoptados y ratificados en las reuniones de veintidós de enero de dos mil veintiuno y treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, donde “se aprueba por unanimidad la no autorización de existencia de pisos turísticos en la comunidad y que si algún vecino piensa dedicar su piso a tal fin tendrá que pasar por la Junta General su aprobación”. En concreto, la no autorización se acordó en fecha veintidós de enero de dos mil veintiuno, fecha por tanto anterior a la inscripción en el Registro de Turismo.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Que la competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir la escritura presentada le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento.

Segundo: Art. 9.2.a) n.º 5 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, cuando dice que no resulte del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Debe procederse a la modificación de los estatutos inscritos conforme al art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, o bien, acompañarse certificación expedida por el secretario de la comunidad en la que conste la autorización expresa de la Junta en los términos previstos en el citado artículo por la que se le permita el ejercicio de la actividad turística al elemento en cuestión.

Acuerdo: Suspender la operación solicitada por el defecto que se considera subsanable, reseñado en los apartados que preceden, no tomándose anotación de suspensión por no haber sido solicitada.–

Segundo. De conformidad con lo previsto en el art. 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, se advierte de que el defecto señalado debe subsanarse en el plazo de siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, transcurrido el cual sin efectuar la subsanación, 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.

Tercero. Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la Escritura. La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación, y podrá (...)

La registradora. Ángela García Jiménez. Sevilla, a fecha de firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángela García Jiménez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 17 de Sevilla a día veinticuatro de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior calificación, doña R. M. O. B., interpuso recurso mediante escrito de fecha 5 de marzo de 2026 con base en las siguientes hechos y alegaciones:

«Primero.–La mercantil Magno Apartments, S.L, con fecha 19 de febrero de 2026, encargada de gestionar la expresada vivienda turística, presentó por vía telemática Instancia Privada interesando la inscripción del Código de Comercialización (Código de Registro Único de Arrendamientos) sobre la finca registral 12.093 de la Sección Primera del Registro de la Propiedad n.º 17 de Sevilla; inmueble que se halla inscrito como vivienda de uso turístico ante el Registro de Turismo de Andalucía, en virtud del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos, con número de inscripción en el citado Registro de Turismo de Andalucía desde el 31 de mayo de 2021.

Segundo.—Mediante nota de Calificación notificada con fecha 24 de febrero de 2026, se resolvió suspender la práctica del asiento solicitado, con fundamento en la inscripción 11.^a de la finca matriz (registral 3672 de la Sección Primera), cuya virtud se habrían modificado los estatutos de la Comunidad de Propietarios del inmueble, donde se halla inscrita mi vivienda, incorporando la no autorización de pisos turísticos, acuerdo adoptado en Junta de 22 de enero de 2021, con anterioridad a la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía (mayo de 2021).

La Registradora exige, para subsanar el defecto, la modificación de los estatutos inscritos conforme al artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, LPH), o certificación del Secretario de la Comunidad acreditativa de la autorización expresa de la Junta de Propietarios.

Tercero.—Con fecha 10 de noviembre de 2025, el Juzgado de Primera Instancia N.º 14 de Sevilla dictó Sentencia N.º 538/2025 (Procedimiento Ordinario 2492/2.023, NIG: 4109142120230071681) en el litigio promovido por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la (...), contra la propietaria de la finca registral 12.093, en el que se ejercitaba acción de cesación de la actividad de vivienda de uso turístico desarrollada en dicho inmueble.

El fallo de dicha Sentencia desestimó íntegramente la demanda y absolvió a los demandados de todos los pedimentos ejercitados en su contra con plena validez de la actividad turística de la vivienda de mi propiedad.

La fundamentación jurídica de la Sentencia, de plena relevancia a los efectos del presente escrito de alegaciones, descansa, entre otros, en los siguientes pilares: (i) que cuando la propietaria demandada adquirió la propiedad de la vivienda (escritura pública de 6 de mayo de 2.021), el acuerdo de la Junta de Constitución de enero de 2021 no se hallaba inscrito en el Registro de la Propiedad, pues su elevación a público no se produjo hasta el 7 de noviembre de 2022, por lo que dicho acuerdo le era inoponible ex artículo 5 LPH; (ii) que el acuerdo adoptado en la Junta del 31 de mayo de 2021 sobre prohibición de viviendas de uso turístico carece de validez al haber sido resuelto bajo el epígrafe de “ruegos y preguntas”, sin figurar en el orden del día; y (iii) que los acuerdos comunitarios posteriores carecen de eficacia retroactiva respecto de una actividad desarrollada legalmente desde el 31 de mayo de 2021.

La citada Sentencia no es firme, habiendo sido recurrida en apelación por la Comunidad de Propietarios actora. No obstante, dicho recurso de apelación ha sido impugnado por la parte demandada, hallándose el procedimiento en tramitación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Sevilla.

Cuarto.—Sobre la inoponibilidad del acuerdo estatutario no inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de la adquisición del inmueble y del inicio de la actividad turística.

El artículo 5, párrafo tercero, de la Ley de Horizontal, establece con meridiana claridad que el título constitutivo y los estatutos de la comunidad “no perjudicarán a terceros si no han sido inscritos en el Registro de la Propiedad”. Este principio de inoponibilidad de las inscritas es manifestación restricciones dominicales no directa del principio de fe pública registral consagrado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y del principio de publicidad registral del artículo 32 de la misma norma.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP) (anteriormente Dirección General de los Registros y del Notariado) ha venido manteniendo de forma reiterada que las limitaciones estatutarias no inscritas no son oponibles a quien adquiere el inmueble sin conocimiento efectivo ni registral de las mismas. En idéntico sentido se pronuncia la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, recogida, entre otras, en las Sentencias de 24 de octubre de 2011, 358/2018, de 15 de junio, y 1671/2023, de 29 de noviembre, con arreglo a la cual “las limitaciones prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble, para ser eficaces, deben constar de manera expresa e inscrita en el Registro de la Propiedad”.

En el presente caso, la propietaria de la finca objeto de debate adquirió la propiedad mediante escritura pública otorgada el 6 de mayo de 2021, en cuya fecha el acuerdo de la Junta de Constitución de 22 de enero de 2021 -en el que se acordó la no autorización

de pisos turísticos- no se hallaba inscrito en el Registro de la Propiedad, por cuanto la elevación a escritura pública de los estatutos comunitarios no se produjo hasta el 7 de noviembre de 2022. Del mismo modo, la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía se llevó a cabo el 31 de mayo de 2021, esto es, con anterioridad a la inscripción registral del acuerdo limitativo. Por tanto, y con arreglo al artículo 5 LPH y a la doctrina consolidada antes citada, el citado acuerdo le era absolutamente inoponible tanto en su condición de adquirente del inmueble como respecto a la actividad turística iniciada al amparo de la legislación autonómica vigente.

Quinto.—Sobre la actividad turística desarrollada legalmente desde el 31 de mayo de 2021 al amparo del Decreto 28/2016 de la Junta de Andalucía.

La vivienda objeto del expediente se halla inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía desde el 31 de mayo de 2021, con arreglo al procedimiento establecido en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas con fines turísticos en la Comunidad Autónoma de Andalucía, norma aplicable a la actividad en el momento de su inicio y que articuló el procedimiento de declaración responsable de conformidad con lo previsto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

La inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía confiere turística plena cobertura jurídico- administrativa, habilitando legalmente al titular para el ejercicio de la misma. Dicha habilitación no podía ser obstada por un acuerdo comunitario que, a la fecha de la inscripción turística, ni se hallaba inscrito en el Registro de la Propiedad ni tenía eficacia erga omnes conforme al artículo 5 LPH.

El Tribunal Supremo, en la STS 4790/2024, de 3 de octubre, ha subrayado que tanto la legislación administrativa estatal como la autonómica califican el alquiler turístico como actividad económica sujeta a regulación sectorial, y que los acuerdos comunitarios de prohibición o limitación que pudieran resultar lícitos “no tienen efectos retroactivos” respecto de quienes ya ejercían la actividad con las preceptivas autorizaciones.

El mismo criterio ha sido acogido por la Sentencia n.º 538/2025, del Juzgado de Primera Instancia N.º 14 de Sevilla, cuyo fallo desestimatorio constituye el fundamento fáctico y jurídico más directo del presente caso.

Sexto.—Sobre la improcedencia de exigir autorización certificación de la Comunidad de Propietarios cuando la actividad turística ha sido judicialmente amparada por resolución no firme favorable al titular.

El artículo 9.2.a) número 5 del RD 1312/2024, en el que se apoya la Nota de Calificación recurrida, condiciona la inscripción del Código de Comercialización a que del Registro la Propiedad no resulte “resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960”. Sin embargo, esta previsión debe ser interpretada de conformidad con el ordenamiento jurídico en su conjunto y con los principios constitucionales de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) y de tutela judicial efectiva (art. 24 CE).

En el presente expediente, la situación registral de la finca no refleja una prohibición plenamente oponible y consolidada. Antes bien, la Sentencia N.º 538/2025, del Juzgado de Primera Instancia N.º 14 de Sevilla, ha declarado, con respecto a esta concreta vivienda y a esta concreta actividad, que la prohibición estatutaria de la Comunidad de Propietarios del Edificio sito en la Calle (...) de Sevilla no le es oponible a la propietaria-explotadora, y que la actividad turística que desarrolla es lícita desde el 31 de mayo de 2021.

Si bien dicha Sentencia no es firme, el hecho de que se halle recurrida en apelación no puede comportar, sin quiebra del principio de seguridad jurídica, que la resolución de primera instancia -que ampara de modo expreso el ejercicio de la actividad turística- sea preterida en sede registral en favor de la resolución obstativa cuya eficacia ha sido precisamente cuestionada y denegada por el órgano jurisdiccional competente. La doctrina del Tribunal Constitucional (SSTC 135/1994, 185/1990 y concordantes) ha reiterado que las resoluciones judiciales no firmes producen efectos jurídicos desde su fecha de dictado, siendo ejecutables salvo que se solicite y obtenga la suspensión de la ejecución conforme a las reglas del proceso civil. La sentencia N.º 538/2025, del

Juzgado de Primera Instancia N.º 14 de Sevilla, como se puede observar en la lectura de la misma no decretado la suspensión de los efectos.

Séptimo.—Sobre la naturaleza del defecto calificado y la improcedencia de la exigencia de certificación de la Junta de Propietarios en el presente caso.

La Nota de Calificación recurrida exige, como vía de subsanación del defecto, bien la modificación de los estatutos inscritos conforme al artículo 17 LPH, bien la aportación de certificación expedida por el secretario de la CC. PP. en la que conste la autorización expresa de la Junta. Sin embargo, tal exigencia resulta jurídicamente improcedente en el presente caso por las razones que a continuación se exponen:

En primer lugar, la exigencia de autorización de la Junta de Propietarios conlleva implícitamente la asunción de que la prohibición estatutaria es plenamente eficaz y oponible frente a la propietaria-explotadora, extremo que ha sido expresamente rechazado por la Sentencia N.º 538/2025 del Juzgado de Primera Instancia N.º 14 de Sevilla, con fundamento en el artículo 5 LPH y en la doctrina de la DGSJFP. La Registradora no puede, en sede de calificación, asumir como premisa jurídicamente consolidada aquello que los tribunales de justicia han desvirtuado.

En segundo lugar, el artículo 17.12 LPH, en su redacción vigente, establece que los acuerdos comunitarios de limitación o prohibición de la actividad turística no tienen efectos retroactivos respecto de quienes ya ejercían legalmente dicha actividad. Dado que la actividad turística sobre la finca registral 12.093 se inició con plena cobertura legal el 31 de mayo de 2021, cualquier acuerdo posterior cualquier exigencia de nueva autorización comunitaria supondría una aplicación retroactiva contraria al propio artículo 17.12 LPH y a la doctrina jurisprudencial que lo desarrolla (STS 1232/2024 y 1233/2024, de 3 de octubre, entre otras).

En tercer lugar, el artículo 9.2.a) n.º 5 del RD 1312/2024 impone al Registrador verificar la existencia de “resolución obstativa”. Pero a la vista del estado registral y procesal, no existe, hoy, una resolución obstativa firme y oponible erga omnes, sino precisamente lo contrario: una resolución judicial de primera instancia que descarta la eficacia de la supuesta prohibición frente a la propietaria.

Octavo.—Sobre la aplicación de los principios de seguridad jurídica y confianza legítima.

El titular de la actividad turística inició la explotación de la finca registral 12.093 el 31 de mayo de 2021, al amparo de la normativa turística vigente en Andalucía (Decreto 28/2016) y sin que constase inscrita en el Registro de la Propiedad ninguna limitación o prohibición para dicho uso. Desde esa fecha, ha venido desarrollando la actividad con plena cobertura administrativa, habiendo incluso resultado absuelto en el procedimiento civil promovido por la Comunidad de Propietarios con el objeto de hacer cesar dicha actividad.

La denegación del Código de Comercialización -requisito exigido por el RD 1312/2024 para la continuación legal de la actividad en plataformas digitales- sobre la base de una limitación estatutaria declarada inoponible por el Juzgado competente, vulnera el principio de confianza legítima y el principio de seguridad jurídica consagrados en el artículo 9.3 de la Constitución Española, causando un perjuicio desproporcionado al titular de una actividad que ha sido habilitada y amparada por la Administración turística autonómica y por la jurisdicción civil.

Noveno.—Requerimiento a la Comunidad de Propietarios.

No obstante, todo lo expuesto anteriormente, esta parte ha remitido a la Comunidad de Propietarios y a la Administración de Fincas del inmueble sendos burofaxes para que procedan, en base a la sentencia N.º 538/2025 del Juzgado de Primera Instancia N.º 14 de Sevilla, a emitir certificado en los que indiquen la posibilidad de dedicar la vivienda a vivienda turística al no ser oponible los acuerdos de la Junta de Propietarios.

Décimo.—Que mediante el presente esta parte aporta la siguiente documentación:
(...)

Por todo lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad, que tenga por presentado este escrito con la documentación adjunta, por hechas las manifestaciones que se contienen en el mismo, y por interpuesto alegaciones, en tiempo y forma y en si virtud, previa valoración de los fundamentos expuestos y de la Sentencia N.º 538/2025 del Juzgado de Primera Instancia N.º 14 de Sevilla (...), se proceda a revocar la nota de Calificación Negativa de fecha 24 de febrero de 2026 y practicar el asiento de inscripción del Código de Comercialización sobre la finca registral 12.093 de la Sección Primera de este Registro, conforme a lo solicitado en la Instancia Privada presentada con fecha 19 de febrero de 2026.»

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, 7.2 y 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 15 de julio de 2018, 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17, 24 y 30 de julio, 15 de octubre y 30 de noviembre de 2025.

1. En el presente caso, se solicita la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración para la finca registral 12.093 de la sección primera del término de Sevilla.

2. La registradora suspende su asignación, puesto que existe una limitación estatutaria que prohíbe destinar los pisos del edificio a alquiler turístico.

3. La recurrente alega que tiene la licencia turística en fecha anterior a la de la modificación estatutaria, habiéndole dado la razón una serie de sentencias que se acompañan.

4. Son circunstancias relevantes para resolver el presente recurso las siguientes:

a) la finca se describe como vivienda en planta baja, en el término de Sevilla, integrada en la división horizontal de la finca 3.672 de la Sección Primera del término de Sevilla. Fue adquirida por la recurrente, doña R. M. O. B., en virtud de escritura pública

de compraventa, autorizada el día 6 de mayo de 2021 por el notario de Sevilla, don Rafael José Díaz Escudero, como sustituto de su compañero de residencia, don Rafael Morales Gordillo, con el número 1.148 de protocolo. El día 31 de mayo de 2021 se inscribe la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, según certificación de la delegada provincial de Turismo en Sevilla, doña R. M. H. F.

b) del historial registral de la finca matriz 3.672 resulta de su inscripción 11.^a, de fecha 30 de noviembre de 2022, la modificación de los estatutos de la referida comunidad de propietarios, en virtud de dos acuerdos adoptados y ratificados los días 22 de enero y 31 de mayo de 2021, donde «se aprueba por unanimidad la no autorización de existencia de pisos turísticos en la comunidad y que si algún vecino piensa dedicar su piso a tal fin tendrá que pasar por la Junta General su aprobación». Dichos acuerdos fueron elevados a público mediante escritura autorizada el día 7 de noviembre de 2022 por el notario de Sevilla, don Rafael Morales Gordillo, número 2.327 de protocolo, que causó la citada inscripción 11.^a, haciéndose constar la modificación por nota al margen en la finca 12.093. Habiéndose producido la adquisición de la finca por la recurrente en el período temporal comprendido entre el primero y el segundo acuerdo de la junta citados, la recurrente no compareció en la primera de las reuniones porque todavía no era titular registral de la finca, al no haberse inscrito todavía su dominio sobre el piso cuando se celebró la segunda reunión. En la segunda delega su voto, entendiéndose acogida al acuerdo adoptado por la mayoría de los propietarios, al remitírsele por correo testimonio de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de 7 de noviembre de 2.22.

c) el día 19 de febrero de 2026 se presenta por «Magno Apartment, S.L.» copia electrónica de documento privado por el que se solicita la asignación del código de comercialización registral de alquileres de vivienda sobre la misma finca 12.093, acompañada de la sentencia número 538/2025, del Juzgado de Primera Instancia número 14 de Sevilla, de 10 de noviembre de 2025. Dicha sentencia, que resuelve el juicio verbal número 2492/2023, concluyendo que la junta celebrada en enero de 2021, por la que se constituyó la comunidad de propietarios, doña R. M. O. B. no debía ser convocada, por no ser titular registral de elemento privativo alguno de la división horizontal, siendo la recurrente un tercero respecto a la comunidad, por lo que no le es oponible el acuerdo. También declara la citada sentencia que el acuerdo para que se exija el consentimiento de la junta para destinar una vivienda a alquiler turístico de la junta de 31 de mayo de 2021, para la que la demandada había delegado su voto, no es válido al aparecer el mismo reflejado en el punto «ruegos y preguntas», sin estar incluido en el orden del día. Dicha sentencia no es firme y ha sido recurrida por la comunidad de propietarios.

5. Para resolver este recurso, debemos partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

6. La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y así, se señala en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben

constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad». Así el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal dispone: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad».

7. De lo reseñado en el presente recurso, cabe extraer una primera consecuencia, cual es que cuando la recurrente adquiere su dominio, el Registro de la Propiedad no publicaba la modificación estatutaria acordada en fecha anterior por la junta; a la cual, obviamente, la recurrente no tenía legal derecho de asistencia como propietario, en tanto que su dominio fue adquirido con posterioridad. Y si cuando el solicitante adquirió el dominio el registro no publicaba tal acuerdo, y la junta en cuestión es de fecha anterior a su adquisición dominical, aquel claramente es un tercero protegido; no por el artículo 34 (precepto que parte de unos planteamientos que para nada tienen que ver con este caso), sino por el artículo 32 de la Ley Hipotecaria.

8. A la vista de lo expuesto, resultaría claramente aplicable a este las previsiones de la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal, en su redacción en vigor desde el 3 de abril de 2025 (fecha de vigencia de la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero): «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». Siendo la fecha de la inscripción 31 de mayo de 2022, anterior a la fecha de elevación a público de la prohibición estatutaria, esta es claramente inoponible al recurrente.

9. Esta disposición adicional segunda desplazaría en este caso, la aplicación del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal (en la redacción en vigor desde el 3 de abril de 2025), cuando dispone: «12. 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». Así lo ha entendido la Resolución de 30 de noviembre de 2025. Y ello con independencia de que el pleito entre la comunidad de propietarios y la recurrente aún no haya adquirido firmeza.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida, puesto que, a la fecha de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, el acuerdo de limitación estatutaria no era oponible a la recurrente.

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, 6 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez