

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17479 *Resolución de 14 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Armilla, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico para una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. S. C., en su condición de administrador y abogado de «Salama Legal, S.L.P.», en nombre y representación de don E. R. C., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Armilla, don Enrique Martínez Senabre, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico para una finca.

Hechos

I

El día 25 de marzo de 2026, se presentó en el Registro de la Propiedad de Armilla solicitud de asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para la finca número 11.395, código registral único 18022000099579.

II

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

«Enrique Martínez Senabre, Registrador de la Propiedad, titular del Registro de Armilla, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, extiende nota negativa de su inscripción, con arreglo al artículo 19 bis de dicha Ley, en base a los hechos y fundamentos de derecho siguientes:

Asiento 710 del diario 2026, de fecha 25/03/2026

Hechos.

Primero: J. S. C. presenta telemáticamente, antes de la apertura de la Oficina, instancia por la que solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler para la finca número 11395 del término municipal de Armilla con CRU 18022000099579 para las siguientes unidades: [...].

Segundo: No se acredita, habida cuenta la fecha de la autorización administrativa, la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Fundamentos de Derecho.

Primero: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo: El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad

en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Tercero: El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales.

Cuarto: Los artículos 7.3, 17.12 y la nueva DA 2.^a de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción dada por la DF 4.^a de la Ley Orgánica de Eficiencia del Servicio Público de Justicia, que entró en vigor el 03/04/2025.

Resolución/decisión.

Se suspende el asiento solicitado por los hechos y fundamentos de derecho expresados.

Notificación: Autoridad e interesado.

Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, a la parte interesada.

La presente nota de calificación supone la prórroga del asiento de presentación en los términos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Enrique Martínez Senabre registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Armilla a día veinticinco de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. C., en su condición de administrador y abogado de «Salama Legal, S.L.P.», en nombre y representación de don E. R. C., interpuso recurso el día 29 de marzo de 2026 alegando lo siguiente:

«Expone.

Primero. Antecedentes. Con fecha 25 de marzo de 2026, el Registrador de la Propiedad de Armilla, D. Enrique Martínez Senabre, emitió nota negativa de inscripción (Asiento 710, Diario 2026) respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler para la unidad [...].

El motivo único de la denegación, recogido en el Hecho Segundo de la citada nota, es el siguiente: “No se acredita, habida cuenta la fecha de la autorización administrativa, la autorización de la Comunidad de Propietarios”, con fundamento en los artículos 7.3, 17.12 y la Disposición Adicional 2.^a de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), en la redacción dada por la DF 4.^a de la Ley Orgánica de Eficiencia del Servicio Público de Justicia, en vigor desde el 3 de abril de 2025.

Segundo. Inexistencia de Comunidad de Propietarios. La exigencia formulada por el Registrador parte de una premisa errónea: presupone que existe una Comunidad de Propietarios legalmente constituida. Sin embargo, tal comunidad no existe ni ha existido nunca, por las siguientes razones acreditadas documentalmente:

a) La escritura pública de compraventa de la finca n.º 11395, suscrita ante Notario en diciembre de 2024, recoge expresamente en sus páginas 7 y 8 que los vendedores reconocen y declaran que no existe comunidad de propietarios constituida sobre el inmueble ni sobre la urbanización en que se ubica. Dicha manifestación, recogida en instrumento público, goza de plena fe notarial conforme al artículo 17 de la Ley del Notariado.

b) La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca, emitida por la Dirección General del Catastro con fecha 29 de marzo de 2026 (CSV: [...]), hace constar textualmente que se trata de una “parcela construida sin división horizontal”. La ausencia de división horizontal es incompatible con la existencia de una Comunidad de Propietarios sometida al régimen de la LPH.

c) La finca está inscrita de forma independiente en el Registro de la Propiedad de Armilla. La propia circunstancia de que la finca goce de número registral autónomo (n.º 11395) y haya sido objeto de transmisión e inscripción individualizada acredita que no forma parte de ningún edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

d) La vivienda tiene acceso directo a la vía pública desde las calles públicas del municipio de Armilla, sin que comparta elementos comunes –portal, escalera, jardín, piscina u otros– con ningún otro inmueble. La denominación (...) que figura en el Registro hace referencia a la urbanización de origen, no a una comunidad de propietarios legalmente constituida.

Tercero. Imposibilidad jurídica de cumplir el requisito exigido. La DA 2.ª LPH, en la que se ampara la nota de calificación, exige la autorización de la Comunidad de Propietarios cuando esta existe. Se trata de un presupuesto de hecho necesario para que la norma despliegue sus efectos.

Cuando no existe comunidad legalmente constituida –como es el caso– no puede exigirse un acuerdo de un órgano que carece de existencia jurídica.

Exigir al propietario la aportación de un documento expedido por una entidad inexistente implica la imposición de una carga de cumplimiento objetivamente imposible, lo que vulnera el principio general del Derecho *ad impossibilia nemo tenetur* y el artículo 9.3 de la Constitución Española en cuanto veda la arbitrariedad de los poderes públicos.

Cuarto. Ratio legis de la reforma. La disposición adicional 2.ª LPH fue introducida para proteger a los miembros de comunidades de propietarios frente al impacto de la actividad de alquiler turístico en elementos y servicios comunes. Dicha finalidad tuitiva carece por completo de aplicación cuando, como en el presente supuesto, no existe ninguna comunidad que pudiera verse afectada. Una interpretación teleológica de la norma abona, por tanto, la tesis de que el precepto no resulta aplicable.

Fundamentos de Derecho.

I. Artículos 18, 19 bis y 325 y ss. de la Ley Hipotecaria, que regulan la calificación registral y el recurso gubernativo.

II. Artículo 17 de la Ley del Notariado, en cuanto a la fe pública de las declaraciones recogidas en escritura pública.

III. Disposición Adicional 2.ª de la LPH, en la redacción dada por la DF 4.ª de la Ley Orgánica de Eficiencia del Servicio Público de Justicia, interpretada conforme a su ratio legis: únicamente resulta aplicable cuando existe una Comunidad de Propietarios legalmente constituida.

IV. Artículo 9.3 de la Constitución Española (principio de interdicción de la arbitrariedad) y principio general *ad impossibilia nemo tenetur*.

V. Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en materia de calificación registral y exigencia de requisitos documentales, según la cual el Registrador no puede exigir documentos cuya obtención resulta imposible por circunstancias objetivas ajenas a la voluntad del interesado.

Solicita.

Primero (principal). Que V.S. tenga por presentado el presente escrito de oposición a la calificación negativa de fecha 25 de marzo de 2026 (Asiento 710, Diario 2026), lo estime en su totalidad, revoque la nota de calificación y ordene la práctica del asiento de

inscripción solicitado, por no ser exigible la autorización de una Comunidad de Propietarios que no existe sobre la finca n.º 11395.

Segundo (subsidiario). Para el caso de que V.S. no estime procedente rectificar la calificación, se solicita expresamente que, de conformidad con el artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, se eleve el presente escrito como recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, remitiéndole el expediente con la documentación correspondiente en el plazo legalmente previsto.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, 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; 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 25 de marzo de 2026, se presentó en el Registro de la Propiedad de Armilla, solicitud de asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración (turístico, finca completa) para la finca número 11.395 del Registro de la Propiedad de Armilla, código registral único 18022000099579.

La solicitud fue calificada el 25 de marzo de 2025 en estos términos:

«(...) No se acredita, habida cuenta la fecha de la autorización administrativa, la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Fundamentos de Derecho.

Primero: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo: El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no

expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Tercero: El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales.

Cuarto: Los artículos 7.3, 17.12 y la nueva DA 2.^a de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción dada por la DF 4.^a de la Ley Orgánica de Eficiencia del Servicio Público de Justicia, que entró en vigor el 03/04/2025.»

El recurrente alega:

«(...) Segundo. Inexistencia de Comunidad de Propietarios. La exigencia formulada por el Registrador parte de una premisa errónea: presupone que existe una Comunidad de Propietarios legalmente constituida. Sin embargo, tal comunidad no existe ni ha existido nunca, por las siguientes razones acreditadas documentalmente:

a) La escritura pública de compraventa de la finca n.º 11395, suscrita ante Notario en diciembre de 2024, recoge expresamente en sus páginas 7 y 8 que los vendedores reconocen y declaran que no existe comunidad de propietarios constituida sobre el inmueble ni sobre la urbanización en que se ubica. Dicha manifestación, recogida en instrumento público, goza de plena fe notarial conforme al artículo 17 de la Ley del Notariado.

b) La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca, emitida por la Dirección General del Catastro con fecha 29 de marzo de 2026 (CSV: [...]), hace constar textualmente que se trata de una “parcela construida sin división horizontal”. La ausencia de división horizontal es incompatible con la existencia de una Comunidad de Propietarios sometida al régimen de la LPH.

c) La finca está inscrita de forma independiente en el Registro de la Propiedad de Armilla. La propia circunstancia de que la finca goce de número registral autónomo (n.º 11395) y haya sido objeto de transmisión e inscripción individualizada acredita que no forma parte de ningún edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

d) La vivienda tiene acceso directo a la vía pública desde las calles públicas del municipio de Armilla, sin que comparta elementos comunes –portal, escalera, jardín, piscina u otros– con ningún otro inmueble. La denominación (...) que figura en el Registro hace referencia a la urbanización de origen, no a una comunidad de propietarios legalmente constituida.

Tercero. Imposibilidad jurídica de cumplir el requisito exigido. La DA 2.^a LPH, en la que se ampara la nota de calificación, exige la autorización de la Comunidad de Propietarios cuando esta existe. Se trata de un presupuesto de hecho necesario para que la norma despliegue sus efectos.

Cuando no existe comunidad legalmente constituida –como es el caso– no puede exigirse un acuerdo de un órgano que carece de existencia jurídica.

Exigir al propietario la aportación de un documento expedido por una entidad inexistente implica la imposición de una carga de cumplimiento objetivamente imposible, lo que vulnera el principio general del Derecho ad impossibilia nemo tenetur y el artículo 9.3 de la Constitución Española en cuanto veda la arbitrariedad de los poderes públicos.

Cuarto. Ratio legis de la reforma. La disposición adicional 2.^a LPH fue introducida para proteger a los miembros de comunidades de propietarios frente al impacto de la actividad de alquiler turístico en elementos y servicios comunes. Dicha finalidad tuitiva carece por completo de aplicación cuando, como en el presente supuesto, no existe ninguna comunidad que pudiera verse afectada. Una interpretación teleológica de la norma abona, por tanto, la tesis de que el precepto no resulta aplicable».

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, de 2 de enero, 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».

Recordar que, como prevé la disposición final trigésima octava de la Ley Orgánica 1/2025, los preceptos citados entraron en vigor el 3 de abril de 2025.

4. Registralmente, la finca para la que se solicita asignación de número de registro único de alquiler, figura así: «CRU: 18022000099579. Urbana: vivienda número [...], que forma parte del edificio denominado [...], dentro de la urbanización [...], término de Armilla, construida sobre la parcela número diecisiete [...] Cuota: cinco enteros setenta y cinco centésimas por ciento [...]». Es evidente, por tanto la existencia de un régimen de propiedad horizontal (por cierto la inscripción 2.^a de la matriz 11.233, que consta en el expediente, se titula: ob. Nueva división horizont.).

En consecuencia, para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios (en defecto de previsión estatutaria al respecto), no bastaría con haber adquirido la vivienda con anterioridad al 3 de abril de 2025 (en este caso se adquirió el 22 de diciembre de 2025, según la inscripción 10.^a); sino que también se requiere cumplir los requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal; esto es, el uso turístico debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, 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.

5. Así las cosas, vista la normativa aplicable al presente recurso y teniendo en cuenta que la licencia turística se obtuvo el 24 de marzo de 2026, 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 realmente la finca está integrada en un régimen de propiedad horizontal.

Al respecto, el recurrente alega: «[...] Inexistencia de Comunidad de Propietarios. La exigencia formulada por el Registrador parte de una premisa errónea: presupone que existe una Comunidad de Propietarios legalmente constituida. Sin embargo, tal comunidad no existe ni ha existido nunca, por las siguientes razones acreditadas documentalmente [...]». Debemos recordar que un supuesto similar ya fue analizado por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de septiembre de 2025; y en concordancia con tal pronunciamiento, entendemos que el argumento del recurrente debe rechazarse, toda vez que la finca forma parte de una propiedad horizontal, con su respectivo número de orden y cuota de participación en elementos comunes, tal como se desprende de lo antes indicado.

A la vista de estos antecedentes, cabe concluir que la finca para la que se solicita el número de registro único de alquiler forma parte de un régimen de propiedad horizontal, por lo que tampoco puede prosperar esta alegación del recurrente: «Imposibilidad jurídica de cumplir el requisito exigido. La DA 2.^a LPH, en la que se ampara la nota de calificación, exige la autorización de la Comunidad de Propietarios cuando esta existe. Se trata de un presupuesto de hecho necesario para que la norma despliegue sus efectos. Cuando no existe comunidad legalmente constituida –como es el caso– no puede exigirse un acuerdo de un órgano que carece de existencia jurídica [...]».

En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, pues 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 arto 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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