

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 24653** *Resolución de 11 de agosto de 2025, 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 Jaca, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «queda prohibido el alquiler de los inmuebles para la utilidad de vivienda de uso turístico vacacional».*

En el recurso interpuesto por don J. G. A., abogado, en nombre y representación de doña K. E. N., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Jaca, don Pedro Pernas Ramírez, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «queda prohibido el alquiler de los inmuebles para la utilidad de vivienda de uso turístico vacacional».

Hechos

I

El día 12 de mayo de 2025, según el registrador, se presenta en el Registro de la Propiedad de Jaca solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, causando el asiento 1065 del Diario 2025.

II

Dicha documentación fue objeto de calificación negativa, emitida el día 12 de mayo de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Pedro Pernas Ramírez, titular del Registro de la Propiedad de Jaca, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la instancia para asignación de número de Registro de alquiler de corta duración de fecha veintiuno de abril de dos mil veinticinco, sobre la finca con CRU 22006001586880.

Asiento: 1065/2025 Entrada: 2815.

Previo examen y calificación del citado documento, he resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

1. Se ha presentado una solicitud con fecha doce de mayo de dos mil veinticinco en la que se solicita la asignación del número de Registro de Alquiler turístico.

2. La finca sobre la que se solicita fue adquirida en virtud de escritura autorizada por el Notario de Jaca D. Rafael Abbad Echevarría el trece de diciembre del año dos mil trece, protocolo número 885, y adjudicada por liquidación de la sociedad conyugal a la actual titular en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Azcoitia, Doña Icíar Fernández Zornoza, el veintiuno de noviembre del año dos mil veinticuatro, protocolo número 1074.

3. La inscripción de apertura de Vivienda de Uso Turístico VU-HU-(...) es de fecha catorce de enero de dos mil veintiuno, según documento acreditativo que se acompaña.

4. Según resulta de la inscripción 13.^a de la finca matriz número 18090 de Jaca, mediante escritura otorgada el veinte de julio de dos mil veintidós ante el notario de Jaca Don Rafael Abbad Echevarría, número 1140 de protocolo, se eleva a público el acuerdo de Junta Ordinaria de la Comunidad de fecha ocho de agosto de dos mil veinte, de la inclusión de la siguiente norma de los estatutos de la comunidad de propietarios: "Queda prohibido el alquiler de los inmuebles para la utilidad de vivienda de uso turístico vacacional".

5. El acuerdo de prohibición es anterior a la autorización administrativa no teniendo el titular la condición de tercero al ser ya titular en el momento en que se adoptó el acuerdo.

Fundamentos de Derecho

De conformidad con el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal: "3. 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."

De conformidad con el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal: 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.

Dispone el artículo quinto de la Ley de Propiedad Horizontal que "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".

Medios de subsanación.

Modificación estatutaria. En relación con el ejercicio de la actividad de vivienda turística la autorización previa al ejercicio de la actividad no será suficiente para el ejercicio de la misma, habida consideración de que supone una modificación estatutaria que requerirá cumplir los requisitos de forma y de inscripción para tener efectos conforme a la LPH no siguiendo el régimen de una autorización sino de una modificación estricta de los estatutos.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Frente a esta nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Pernas Ramírez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Jaca a día doce de mayo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior calificación, don J. G. A., abogado, en nombre y representación de Doña K. E. N. interpuso recurso mediante escrito de fecha 30 de mayo de 2025, firmado digitalmente el día 2 de junio de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«Don J. G. A., letrado ICAHU (...), en nombre y representación de Doña K. E. N. (...) según apoderamiento que se acompaña, por medio del presente escrito y como mejor proceda en derecho DIGO:

Que con fecha 21 de abril se presentó ante ese registro de la propiedad de Jaca solicitud de número de registro único de vivienda de uso turístico contemplado en el Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en relación con la vivienda situada en la calle (...)

Que el 12 de mayo el Sr. Registrador de la Propiedad de Jaca denegó la adjudicación de número de registro único a la vivienda en cuestión por los argumentos que figuran en la documentación adjunta y que ahora se impugnan (...)

Que con fecha 13 de mayo se notificó a mi representada la revocación del número de registro.

Que por entender que dicha actuación es contraria a Derecho vengo a presentar este escrito formulando recurso gubernativo potestativo previo a la vía judicial con base en los siguientes

Motivos:

Primero. Aplicación inadecuada del actual texto de los artículos 7 y 17.12 de la LPH e incongruencia manifiesta de la argumentación del Sr. Registrador.

La fundamentación jurídica expuesta en la denegación a la adjudicación del número de registro se basa en la redacción actual de los artículos referidos, los cuales no estaban vigentes ni cuando mi representada obtuvo el correspondiente número en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de Aragón ni cuando supuestamente adoptaron el acuerdo en junta de propietarios.

En cuanto a la incongruencia de la fundamentación de la denegación del número de registro amparada en el texto actualmente vigente de la LPH, hay que poner de relevancia que la Disposición Adicional Segunda de la citada ley es del siguiente tenor literal:

“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.”

Pues bien, la vivienda de mi representada ya estaba inscrita en el oportuno Registro de Viviendas de Uso Turístico cuatro años antes de la entrada en vigor de la citada ley de modificación de la LPH, cumpliendo todos los requisitos legales puesto que el decreto entonces vigente que regulaba la inscripción de viviendas en el registro de VUTs era el 80/2015, de 5 de mayo y en él, la única previsión que se hacía en relación a las comunidades de vecinos era la del artículo 14.2.f, que decía: “En el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico”.

Pues bien, en esa fecha (enero de 2021) no había ninguna prohibición reflejada en los estatutos y por ello mi representada obtuvo la correspondiente autorización administrativa para ejercer la actividad (...)

Dando esto por sentado y teniendo en cuenta que el artículo 17.12 de la LPH ha tenido también vetado en su redacción anterior el carácter retroactivo de cualquier acuerdo que se adopte en junta en relación con las viviendas de uso turístico, solo cabe deducir que en la fecha en la que la comunidad acudió a una notaría para elevar a público el acuerdo expuesto en un acta que no es válida por los motivos que se expondrán en el motivo siguiente, no se podía aplicar con efecto retroactivo la prohibición que se refleja en el acta que, insistimos, no es válida para acreditar la prohibición de las VUTs.

Segundo. Absoluta falta de validez del acta presentada ante notario para acreditar una prohibición de las VUTs.

El acta que refleja el supuesto acuerdo de prohibición (...) no debería haberse elevado a público nunca y no sirve para acreditar ninguna prohibición de las VUTs por los siguientes motivos:

Primero. Es a partir del año 2019 cuando se introduce en la LPH el apartado 12 del artículo 17 en el que se establece la posibilidad de introducir límites o condiciones en el ejercicio de la actividad de las VUTs. La posibilidad de llegar a prohibir las VUTs (y nunca con efecto retroactivo) no se introdujo expresamente en el texto legal hasta la modificación que entró en vigor este año 2025.

Hasta entonces la expresión “limitar o condicionar” que aparecía en el artículo 17.12 de la LPH no amparaba la posibilidad de prohibir, y así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia de Aragón en sentencia 358/2022 de 30 de septiembre (apelac. 560/21) en su FJ cuarto:

“Añadido a lo anterior, si atendemos al contenido del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, podremos comprobar que es con el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, cuando se introducen normas restrictivas –que no prohibitivas– al libre ejercicio de actividad de vivienda de uso turístico en edificios en régimen de propiedad horizontal. Efectivamente, se extrae este tipo de viviendas del régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos – artículo 5 e) de la LAU– y en el artículo 17.12 de la LPH se habilita a las Comunidades de Propietarios a condicionar o restringir –que no a prohibir– el destino de viviendas a este tipo de actividades, mediante acuerdo que exige un doble régimen de mayoría reforzada de comuneros y cuotas de tres quintos.”

En los mismos términos se pronunció el TSJ de Aragón en sucesivas sentencias, citando por todas la 228/24 de 10 de junio (rec. Apelac. 500/2023), 227/24 y 198/24.

La Audiencia Provincial de Huesca por su parte, en sentencia 118/24 de 22 de abril, rec. Apelac. 158/22 dice en su FJ cuarto:

“A nuestro criterio, se debe efectuar una interpretación restrictiva en lo referente a las normas que inciden o afectan el derecho de propiedad (como recuerdan entre otras las STS de 29 de noviembre de 2023 o de 30 de enero de 2024). Y dentro de esta interpretación restrictiva no se puede sostener que la prohibición se incluya dentro de las facultades de limitar o condicionar que dispone la modificación de la LP Horizontal, para extraer estos acuerdos del régimen de unanimidad.”

y los juzgados de Jaca en sentencia 117/22 de 27 de julio en su FJ segundo:

“Con ello quiero decir que el legislador no utilizó el verbo prohibir pues ello atentaría al libre derecho de la propiedad establecido en el artículo 33 de la Constitución, pues no puede dejarse en manos de una serie de propietarios, aunque con un quorum determinado, el ejercicio del derecho de posesión de un propietario respecto de su bien

inmueble. Podrá la Comunidad limitar y condicionar el citado ejercicio obligando al propietario a cumplir con determinas obligaciones aprobadas en junta por 3/5, pero no prohibir de manera absoluta y rotunda el ejercicio de su derecho.”

Y en sentencia 125/24 de 31 de julio:

“...Lo expuesto, sin necesidad de analizar los demás motivos de impugnación, conlleva la estimación de la demanda, declarándose que el acuerdo adoptado, el día 12 de agosto de 2022 consistente en prohibir y/o limitar los pisos de uso turístico en la Comunidad de Propietarios, es nulo en cuanto al hecho de prohibir o limitar el derecho de los propietarios demandantes en una actividad que no está prohibida ni por la ley ni los estatutos, que además se efectúa dicha limitación amparándose en una contestación a un requerimiento municipal, cuando la actividad de estos ya estaba autorizada por la resolución de la Subdelegación de Turismo de Gobierno de Aragón en febrero de 2022, e inscrita en el Registro de Viviendas de Uso Turístico el 23 de febrero de 2022, que de forma implícita y no expresa como exige la jurisprudencia y la ley, pretende limitar o condicionar el derecho de los actores, además de forma retroactiva pues no refiere ni distingue a quien va dirigido y desde cuándo.”

Para mayor abundamiento sobre la absoluta falta de validez del contenido del acta para amparar la prohibición de las VUTs, se hace referencia en dicha acta al art. 40.5.1 del PGOU de Jaca, motivando supuestamente en él la votación realizada y que dice: “la apertura de establecimientos de hospedaje en las plantas alzadas de los edificios divididos en propiedad horizontal requerirá la autorización de la Comunidad de Propietarios.”

Se da la circunstancia de que la vivienda de mi representada es un bajo, y por tanto no puede resultarle de aplicación dicho precepto, no necesitando autorización expresa de la comunidad de propietarios ni con arreglo a la normativa de Turismo ni a la urbanística. Y en el orden civil, como ya se ha expuesto, no podía prohibirse entonces la implantación de viviendas de uso turístico y en cualquier caso, no ha podido hacerse nunca con carácter retroactivo.

Dicho sea de paso que el ayuntamiento de Jaca ha perdido absolutamente todos los procedimientos judiciales que ha tenido en materia de VUTs por exigirles la autorización expresa de la comunidad de vecinos y sigue presionando a los administradores de fincas para que fuercen la celebración de unas votaciones que no proceden en absoluto.

Segundo. La redacción del acuerdo que aparece en el acta de agosto de 2020 es totalmente absurda e irracional. Se dice en el acta literalmente que “se acuerda por unanimidad que si se consiguen las 3/5 partes...” Si ya de por sí, el propio aserto es irracional, ¿Cómo es posible decir que se ha acordado por unanimidad la modificación estatutaria si aparecen reflejados claramente los votos de varios vecinos que están en contra de la prohibición y de que se modifiquen los estatutos en ese sentido?

Además, en el acta, la administradora de fincas oculta maliciosamente que ya existen viviendas de uso turístico funcionando con pleno conocimiento de la comunidad de propietarios y que por tanto, cualquier acuerdo que se adopte no puede afectarles. La administradora de fincas es consciente de ello puesto que en cuanto se inscribe una vivienda en el registro de VUTs de Aragón, la Subdirección de Turismo lo pone en conocimiento del ayuntamiento y este lo comunica siempre a la comunidad de vecinos.

Tercero. No se alcanzó en absoluto la mayoría de 3/5 partes (60%) prevista en el artículo 17.12 de la LPH. Independientemente de que antes de la modificación legal realizada en 2025 no estaba amparada por esa mayoría la prohibición en el texto legal, de la mera lectura del acta se desprende que no se consiguió la mayoría de 3/5 de propietarios que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

En la Ley de Propiedad Horizontal impera un régimen de dobles mayorías en el que se debe hacer recuento, por un lado, de los propietarios, y por otro, de las cuotas, siendo muy claro el precepto en el sentido de que se requiere alcanzar la doble mayoría de 3/5 tanto de propietarios como de cuotas. Pues bien, en el acta no se realiza un cómputo

adecuado de propietarios para saber cuántos propietarios suponen las 3/5 partes del total de ellos; se asigna un voto de propietario por vivienda dando por hecho que solo hay uno, cuando es evidente que muchas viviendas tendrán más de un propietario. Haciendo abstracción de ello y computando las cuotas de cada vivienda, se observa en el acta que tampoco se alcanza la mayoría de 3/5 partes de las cuotas.

Es pacífica y consolidada la doctrina jurisprudencial que establece el principio básico de "Un propietario, un voto." Y de la misma forma que cuando un propietario tiene tres propiedades solo ejerce un voto personal, cuando una propiedad pertenece en proindiviso a varios propietarios, cada uno de ellos tiene derecho a voto. De lo contrario se vulneraría el sistema de dobles mayorías de cuotas y propietarios que establece el artículo en cuestión y la LPH en general. En este sentido se pronuncia la sentencia 87/95 del Tribunal Supremo de 10 de febrero, muy reiterada en sucesivas sentencias, en la que se afirma en su FJ segundo:

"La Ley exige en ambas convocatorias la concurrencia de dos mayorías, la personal, en la que se contabilizan individualmente el voto de cada uno de los propietarios que forman la comunidad, con independencia del número de apartamentos, viviendas o locales de los que sea propietarios, y la mayoría económica, en la que se tiene en cuenta la cuota de participación de cada propietario" y ya en su FJ tercero: "Esta Sala acepta la interpretación que asigna un voto a cada propietario, ya sea propietario de un solo piso o apartamento o local individualizado o de varios dentro del mismo inmueble sujeto a la ley de propiedad horizontal, al margen, claro es, de la mayor o menor cuota de participación de que disponga, bien sea por un piso o local, bien sea como resultado de la suma de las correspondientes a varios pisos o locales, cuota individual o global que se computará en su totalidad en la formación de las mayorías de las cuotas de participación. La Ley, ha establecido dos mayorías que se conjugan para la validez de los acuerdos (Artículo 16.2.º), mayoría del total de los propietarios y mayoría de las cuotas de participación" (...) "Es decir, se ponderan dos elementos uno personal y otro económico. Si la voluntad de la Ley hubiera sido la valoración de la persona propietario exclusivamente por su representatividad económica manifestada en la cantidad de sus cuotas de participación en la propiedad conjunta la solución más lógica habría pasado por la eliminación del elemento personal como factor corrector o de equilibrio frente a la mera representatividad económica. Mas su inclusión y permanencia en la ley, sugiere una mayor coherencia de la solución que se inclina por el postulado "un propietario, un voto", con independencia de sus cuotas de participación, criterio que, como más aconsejable, merece ser acogido. Es verdad que la ley no resuelve el problema concreto de manera clara. Mas sí aparece nítidamente que la ley no ha querido otorgar una preponderancia total de unos propietarios (los más fuertes) sobre otros (los más débiles), no obstante ponderar la importancia de las cuotas de participación. En consecuencia el cómputo ha de hacerse por personas una a una."

Es cierto que la LPH establece en su artículo 15 que si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas, pero ocurre que no hay constancia de que se haya producido ni una sola de esas representaciones y hay que dar por hecho que en una comunidad habrá múltiples casos de proindivisos. Entendemos que la carga de la prueba respecto a la existencia o no de dichos poderes de representación también le correspondería a la comunidad y que los poderes de representación a que se refiere dicho artículo 15 de la LPH no tienen nada que ver con las delegaciones de voto practicadas.

Por otro lado, no se puede interpretar que el art. 15.1 de la LPH realice un mandato imperativo, puesto que la propia naturaleza del contrato de mandato y representación es la de un acto voluntario con arreglo al Código Civil y a la jurisprudencia del TS. Ese poder de representación podría otorgarse por parte de los diferentes propietarios de un proindiviso o no, pero en cualquier caso, si se hubiera otorgado, deberían contabilizarse tantos votos como propietarios hubiera de una misma vivienda y a juzgar por el

contenido del acta, todo parece indicar que se ha contado un único voto de propietario por cada vivienda.

Se hace referencia en el acta a la necesidad del voto diferido previsto en el artículo 17.8, pero en ningún momento la administradora de fincas notificó a nadie mediante anexo o ampliación del acta el resultado final de la votación tras el voto diferido. Por tanto, solo cabe interpretar que no está acreditada en absoluto la doble mayoría cualificada de 3/5 de propietarios y cuotas requerida y que el acta que presentó la comunidad en la notaría no tiene validez.

Cuarto. Vulneración del art. 19.2 de la Ley de Propiedad Horizontal y de la doctrina del Tribunal Supremo interpretativa del mismo.

El apartado f) del citado art. 19.2 establece claramente la necesidad de reflejar los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen, cuando ello fuera relevante para la validez del acuerdo.

Dado que para la adopción de un acuerdo por el que se establezcan límites o condiciones al ejercicio de las VUT se necesita una doble mayoría de 3/5 de propietarios y cuotas, se debería haber reflejado, tras el voto diferido, el nombre de todos los comuneros, su voto concreto y la cuota que representan. Todo ello con independencia de que lo que realmente se votó fue la prohibición de una actividad lícita, con lo que ello supone sobre la nulidad del acuerdo y la mayoría requerida, ya argumentado.

En cualquier caso y como ya hemos señalado, tras registrarse únicamente una mayoría del 37,3% de las cuotas, muy inferior al 60% que supone la proporción de 3/5, y no reflejarse ninguna proporción relativa al número de propietarios, la administración de fincas no remitió, pasados los treinta días contemplados en el art. 17.8 para el voto diferido, nuevo acta o comunicación alguna en la que se reflejara el resultado definitivo de la votación con expresión clara de los nombres y apellidos de todos los propietarios, su cuota y el sentido de su voto. Se trata de un defecto insubsanable de conformidad con la doctrina del Tribunal Supremo mostrada en STS 594/2021 de 13 de septiembre, Sección 1, Rec 4392/2018 ECLI:ES:TS:2021:3306:

“La subsanación se condiciona a que sea factible la constatación de las cuotas de participación que, en este caso, no se pueden determinar, con lo que el defecto observado deviene insubsanable, al no poder conocerse de ninguna manera si se ha alcanzado la mayoría requerida en atención a la naturaleza del acuerdo a adoptar.

Como hemos dicho en la sentencia 212/2015, de 20 de abril, la jurisprudencia ha prescindido de los excesos del formalismo ‘(...) que puede perjudicar intereses que en este caso serían los de las voluntades correctamente expresadas y votadas por los copropietarios, que son ajenos a la diligencia de la firma por parte de su presidente o secretario’; mas no es el éste el caso que nos ocupa, en el que, insistimos, no consta la voluntad debidamente exteriorizada por los copropietarios, con base en la doble mayoría exigida por el art. 17 de la LPH, que resulta, en consecuencia, de imposible determinación.”

En definitiva, y por todo lo expuesto, el acta de agosto de 2020 no es válida para acreditar ninguna prohibición y nunca debería haberse elevado a escritura pública lo reflejado en ella ni mucho menos haberse aceptado su inscripción en el registro de la propiedad.

Tercero. Ausencia absoluta de fundamentación jurídica de la motivación expuesta en la denegación en cuanto a que el inicio de la actividad es una modificación estatutaria.

De forma absolutamente infundada, se afirma en la denegación del número de registro único que “la autorización administrativa previa al ejercicio de la actividad no es suficiente para el ejercicio de la misma, habida consideración de que supone una modificación estatutaria”. Esta afirmación no tiene el más mínimo sustento legal y vulnera toda la normativa en materia de viviendas de uso turístico.

El ejercicio de la actividad de una VUT está sometido al régimen de declaración responsable, lo cual conlleva que en cuanto se presenta la documentación ante el órgano de la administración competente, esto es, la Subdirección de Turismo, no el ayuntamiento, ya se puede iniciar la actividad y no por ello se está modificando ningún estatuto.

Y si lo que quiere decir el Sr. Registrador de la Propiedad es que para poder continuar con la actividad de su VUT que viene desarrollando, mi representada tendría ahora que modificar los estatutos y no sirve de nada la autorización administrativa que tiene desde hace cuatro años, se estaría vulnerando claramente lo previsto en el art. 17.12 y la Disposición Adicional Segunda de la LPH, por cuanto ni cuando se modificaron los estatutos en el año 2022 ni ahora se puede dar un carácter retroactivo a tal modificación, aplicando la prohibición a la vivienda de mi representada.

Por todo ello,

Al Sr. registrador solicito Tenga por presentado este escrito de recurso y los documentos que se acompañan, los admita y tras los trámites legales oportunos

A esa Dirección General solicito Se dicte resolución por la que se estime íntegramente el recurso y se proceda a adjudicar a la vivienda de mi mandante el correspondiente número de registro único de alquiler vacacional».

IV

El registrador de la Propiedad de Jaca emitió informe en defensa de la nota el día 9 de junio de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General, ratificándose en su calificación.

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, 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 10 de enero de 2023, 6 de junio, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 12 mayo de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Jaca una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación suspensiva, el registrador señala que: «La finca sobre la que se solicita fue adquirida en virtud de escritura autorizada (...) el trece de diciembre de dos mil trece (...) y adjudicada por liquidación de la sociedad conyugal a la actual titular en virtud de escritura autorizada (...) el veintiuno de noviembre del año dos mil veinticuatro (...) La inscripción de apertura de Vivienda de Uso Turístico (...) es de fecha catorce de enero

de dos mil veintiuno, según documento acreditativo que se acompaña (...) Según resulta de la inscripción 13.^a de la finca matriz número 18090 de Jaca, mediante escritura otorgada el veinte de julio de dos mil veintidós (...) se eleva a público el acuerdo de Junta Ordinaria de la Comunidad de fecha ocho de agosto de dos mil veinte, de la inclusión de la siguiente norma de los estatutos de la comunidad de propietarios: "Queda prohibido el alquiler de los inmuebles para la utilidad de vivienda de uso turístico vacacional" (...) El acuerdo de prohibición es anterior a la autorización administrativa no teniendo el titular la condición de tercero al ser ya titular en el momento en que se adoptó el acuerdo».

El recurrente contraargumenta: (i) que la fundamentación jurídica expuesta en la denegación a la adjudicación del número de registro se basa en la redacción actual de los artículos 7 y 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, los cuales no estaban vigentes ni cuando mi representada obtuvo el correspondiente número en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de Aragón ni cuando supuestamente adoptaron el acuerdo en junta de propietarios; (ii) que el acta que recoge el acuerdo de la comunidad de 8 de agosto de 2020 no es válida para acreditar ninguna prohibición y nunca debería haberse elevado a escritura pública lo reflejado en ella ni mucho menos haberse aceptado su inscripción en el registro de la propiedad, y (iii) que «el ejercicio de la actividad de una VUT está sometido al régimen de declaración responsable, lo cual conlleva que en cuanto se presenta la documentación ante el órgano de la administración competente, esto es, la Subdirección de Turismo, no el ayuntamiento, ya se puede iniciar la actividad y no por ello se está modificando ningún estatuto».

2. 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».

En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria respecto del ejercicio de la actividad de vivienda turística. Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada; razón por la cual la nota indica que se precisaría, conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de estatutos.

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».

En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) Es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del art. 1255 del CC, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no

expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios». 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».

Y con anterioridad, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal; de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras.

3. Y hemos de recordar de nuevo que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «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». Este precepto recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, en cuya virtud la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros (dato importante pues, como veremos más adelante el recurrente, no es tercero); en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos a cualquier propietario.

Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad (de la que el recurrente ya era partícipe, pues su escritura pública de adquisición data del año 2013, y continúa siéndolo), es evidente que surte plenos efectos para él; bien desde la fecha (8 de julio de 2020) de adopción del mismo, de haber asistido, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo. Y es que la Ley sobre propiedad horizontal, en su artículo 17, apartado octavo, establece que, si a los 30 días naturales de ser informado de dicho acuerdo no ha manifestado su oposición al mismo, se considera su voto como favorable: «Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción».

4. Si bien el recurrente sostiene que el acta que recoge el acuerdo de la comunidad de 8 de agosto de 2020 no es válida para acreditar ninguna prohibición y nunca debería haberse elevado a escritura pública lo reflejado en ella ni mucho menos haberse aceptado su inscripción en el registro de la propiedad, esa posible nulidad, del acuerdo o de su inscripción, queda fuera del ámbito de este recurso gubernativo. En efecto, la modificación estatutaria controvertida consta inscrita en los libros del Registro de la Propiedad y el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Consecuentemente con este principio básico de la Ley Hipotecaria, el artículo 40.d) de la misma ley determina que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de trato sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, como señala la Resolución de este Centro Directivo de 10 de enero de 2023.

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, trato sucesivo y legitimación. Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Más concretamente, la Resolución de 19 de enero de 2015 subraya la imposibilidad de revocar una inscripción supuestamente nula por parte de una Resolución la Dirección General: «En efecto, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos o bien se acepte por el titular del derecho inscrito su rectificación (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria)».

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso frente a asientos ya practicados, como lo es el de la prohibición estatutaria debatida en el presente expediente. Por el contrario, como señala la Resolución de 6 de junio de 2024, «una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce de un recurso como el presente». No puede por tanto pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación que dio lugar

a la inscripción de la modificación estatutaria que hoy fundamenta la negativa del Registrador a la asignación del número de registro de alquiler de corta duración.

5. Con base a lo expuesto, cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente (14 de enero de 2021) resulta evidente que, en dicha fecha, el propietario ya tuvo o pudo tener conocimiento del contenido de la prohibición (adoptada en acuerdo de 8 de agosto de 2020), sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, dado que adquirió su finca independiente en el año 2013 y desde entonces forma parte de la Comunidad de propietarios, tal y como analizamos a continuación.

En este sentido, en cuanto a las referencias que se realizan en el recurso a los efectos, frente a terceros, de la inscripción de los acuerdos de comunidad; es obvio que ello sería referible a los terceros hipotecarios, es decir propietarios que hubieran adquirido la titularidad de las fincas de dicha propiedad horizontal con posterioridad a la fecha de la adopción del acuerdo. En tal caso, al carecer de efectos retroactivos los acuerdos de comunidad y no ser parte, es decir, propietario en el momento de la celebración del acuerdo, no habrían podido tener conocimiento de su contenido hasta el momento de su inscripción registral; lo que no es aquí el caso. Y es que el tercero protegido por la fe pública registral es aquel que, siendo parte en la relación inscrita no lo es en la relación no inscrita que entra en conflicto con la suya; pero en este caso, el propietario (hoy recurrente) es parte, pues el acuerdo de comunidad no le es en absoluto ajeno, por lo que no tampoco se cumplirían los presupuestos del artículo 32 de la Ley Hipotecaria (inoponibilidad de lo no inscrito). En vista de lo cual, no cabe aquí considerar que el propietario afectado por el acuerdo comunitario tenga tal condición de tercero; pues es propietario directamente afectado por la obligación impuesta por el apartado noveno del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal antes citado (en este caso lo decisivo es la fecha de la adopción del acuerdo y no la de su inscripción registral).

En suma, el propietario estaría afectado por una limitación estatutaria, derivada de un acuerdo de junta y que ha de ser objeto de calificación, conforme prevé 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.

6. En atención a todo lo expuesto y a la vista de la citada prohibición estatutaria derivada del acuerdo comunitario, ha de concluirse en la conformidad a derecho de la calificación recurrida; pues el alquiler turístico cae de lleno en la prohibición y queda plenamente sujeto a la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024: «(...) 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». Arrendamiento de temporada –recordemos– respecto del cual la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, determina su exclusión del ámbito de aplicación del arrendamiento de vivienda, pues considera de uso distinto: «La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

Por último, hay que reiterar –de nuevo– que una determinada calificación administrativa no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). La cláusula estatutaria derivada del acuerdo adoptado por la junta de propietarios, base de la calificación negativa, contempla la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– dicha calificación se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que un título habilitante administrativo se mueve en dicha esfera, pero no

supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca. Es la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico (cfr. artículos 7.3 y 17.12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 11 de agosto de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.