

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24779 *Resolución de 2 de septiembre de 2025, 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 Zaragoza n.º 2, 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 la prohibición de destinar las viviendas a uso turístico.*

En el recurso interpuesto por don C. A. F. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don I. L. P., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 2, doña Ana del Carmen Cantarero Roa, 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 la prohibición de destinar las viviendas a uso turístico.

Hechos

I

El día 11 de marzo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«La Registradora del Registro de la Propiedad de Zaragoza Dos, previa calificación del precedente documento, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, por la presente nota hace constar, que ha resuelto no practicar los asientos solicitados por los siguientes motivos que lo impiden y en base a:

Hechos.

Presentada solicitud de código de vivienda turística, no puede concederse al pertenecer la finca un edificio en Propiedad horizontal en el que se han prohibido las viviendas turística en sus estatutos conforme al artículo 17 LPH.

Así dicho artículo en su punto 12 establece que: “12. El acuerdo por el que se limite o condicione 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”.

Por Junta General de la comunidad de vecinos celebrada el 19 de septiembre de 2019, se aprobó el nuevo artículo 12.º de los estatutos en el que se prohíbe las viviendas de uso turístico en la comunidad, siendo aprobado por mayoría de 3/5 y notificado el acuerdo a los ausentes y los adquirentes posteriores a la fecha de celebración de la Juna [sic], según certificaciones emitidas.

Dicho acuerdo fue elevado a público por escritura de 21 de enero de 2020 y fue objeto de inscripción en este registro el 1 de octubre de 2020. Por tanto, dado que al presentarse la solicitud del código de vivienda turística ya consta la prohibición en los estatutos de su comunidad, no puede procederse a conceder el código.

Y por considerarse un defecto no subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documentos [sic] mencionado.

Contra la presente calificación (...)

Zaragoza, a la fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con electrónica cualificada por Ana Cantarero Roa registrador/a titular de Registro de Propiedad n.º 2 de Zaragoza a día dos de abril del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Ateca, doña Belén Martínez-Cardós Bada, quien, el día 21 de abril de 2025, confirmó el criterio de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 2, emitiendo calificación sustitutoria del siguiente tenor literal:

«Doña Belén Martínez-Cardós Bada, Registradora de la Propiedad de Ateca designada Registrador sustituto del Registro de Zaragoza 2 conforme al RD 1039/2003 de 1 de Agosto.

Habiendo tenido entrada en este Registro el día 15 de abril de 2025 la solicitud de calificación sustitutoria de la instancia suscrita por Don I. L. P. solicitando la asignación del número de registro de alquiler de corta duración,

Resuelvo, conforme al artículo 19bis de La Ley Hipotecaria, previo examen y calificación de la documentación presentada confirmar la nota de calificación firmada por la Registradora de Zaragoza 2. La inclusión en los estatutos de la comunidad de propietarios de la prohibición de los alquileres de uso turístico fue acordada en acuerdo celebrado en Junta General por la comunidad de propietarios el 19 de septiembre de 2019 y la licencia administrativa fue concedida con posterioridad a la aprobación del acuerdo. Dado que al presentarse la solicitud del código de vivienda turística ya se había aprobado la prohibición en los estatutos de la comunidad, no procede conceder el código.

Cualquier discrepancia con la forma de celebración de la Junta General sólo podrá ser alegada ante los Tribunales toda vez que de conformidad con el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

Se dan por reproducidos los hechos y fundamentos de derecho expuestos en la nota de calificación a la que me remito (...)

Ateca a 21 de abril de 2025 La Registradora de la Propiedad Belén Martínez-Cardós Bada.»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don C. A. F. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don I. L. P., interpuso recurso el día 5 de junio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Expone:

Primero. Que con fecha 21 de abril de 2025, el Registrador de la Propiedad de Ateca, designada Registrador sustituto del Registro de Zaragoza 2, emitió calificación negativa respecto del documento presentado con número de entrada 557/2025 y con fecha 15 de abril de 2025, denegando la práctica de la inscripción solicitada, es decir, la asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

Segundo. Que conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo legalmente establecido, interpongo el presente recurso contra dicha calificación negativa, al considerar que la misma no se ajusta a Derecho, por los motivos que a continuación se exponen.

Fundamentos de hecho

Primero. Que, con fecha 26 de julio de 2019 se presenta Declaración Responsable de Viviendas de Uso Turístico debidamente cumplimentada ante el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, con número de referencia (...).

En dicha Declaración responsable se declara responsablemente a fecha de presentación “La ausencia de prohibiciones o restricciones en los Estatutos de la comunidad de propietarios del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico, en el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.” (...).

Segundo.—El 19 de septiembre de 2019, se celebra junta extraordinaria, en segunda convocatoria, como primer punto del orden del día a tratar:

“1. Modificación de régimen de comunidad/estatutos para prohibición de viviendas de uso turístico, acuerdo.: Se informa que actualmente existe una vivienda de uso turístico en el portal de calle (...) y otra en trámite en el portal de calle (...) Ambas propiedades están en su derecho de ejercer dicha actividad dado que el actual régimen de comunidad no lo prohíbe, ni existe acuerdo comunitario al respecto.

Seguidamente se somete a votación la posibilidad de prohibir a partir de este momento las viviendas de uso turístico en la Comunidad, modificando el régimen actual de Comunidad, autorizando a la Administración a realizar los trámites oportunos ante notario y registro de la propiedad. Sometido a votación todas las propiedades votan a favor de la prohibición y modificación del régimen de comunidad, a excepción de las abstenciones del Local, (...) y el voto en contra de las propiedades (...) En base al resultado de la votación, según voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan las tres quintas partes de las cuotas de participación, queda aprobada la prohibición de las viviendas de uso turístico en la Comunidad, la modificación del régimen de comunidad y los trámites necesarios para la inscripción en el registro de la propiedad, autorizando a Presidente y Administrador a tal efecto.”

La suma total de los coeficientes de participación, también llamados enteros, representados en la junta a fecha 19 de septiembre de 2019 asciende a un 36,839%, lo cual resulta insuficiente para alcanzar la mayoría reforzada de tres quintos (60%) del total de cuotas de participación exigida por ley para la válida modificación del régimen de comunidad. En consecuencia, no puede considerarse válidamente aprobado el acuerdo relativo a la prohibición de viviendas de uso turístico ni su inscripción en el registro de la propiedad.

Por lo que en estos casos, existen 30 días para que aquellos propietarios que no asistieron manifiesten su voto. Pasados esos 30 días la votación adquirirá firmeza en cuanto a lo votado, por lo que la votación final en contra de las VUT en la Comunidad de Propietarios es firme a fecha 19 de octubre de 2019 y no así el 19 de septiembre de 2019, ya que en esa fecha no se llega a la mayoría exigida de $\frac{2}{3}$, sino posteriormente, ello es importante como explicaremos más adelante, ya que el Registro N.º 2 se basa principalmente en las fechas (...).

Tercero.—El día 23 de septiembre de 2019 se notifica por parte de la Dirección General de Turismo Sección de Turismo, la “Inscripción apertura Vivienda de Uso Turístico (...)” donde se refleja que queda inscrito en el Registro de Turismo de Aragón la apertura del establecimiento en cuestión.

Es decir, la junta fue celebrada el 19 de septiembre de 2019, y la notificación por parte de la DGA el 23 de septiembre de 2019, pero la firmeza de la junta es una vez transcurridos los 30 días para la manifestación de la votación de los no asistentes (...).

Cuarto.—En junta general ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2020, como tercer punto del orden del día:

“3. Acuerdo para incrementar las participaciones de gastos comunes hasta un 20%, a las viviendas de uso turístico:

Se propone para las viviendas de uso turístico existentes un incremento del 20% en la participación de gastos comunes o cuotas de comunidad de la vivienda donde se realice dicha actividad. Sometido a votación todos están a favor, a excepción de la vivienda (...) por lo que queda aprobado por mayoría suficiente la propuesta indicada. Por otro lado se comenta que el registro de la propiedad solicita la comunicación del acuerdo de prohibición de viviendas de uso turístico, según reunión de fecha 19-09-2019, a todas aquellas propiedades cuya titularidad ha cambiado desde que se tomó el acuerdo hasta la fecha, por lo que se notificará el presente acta a las mismas que no hayan asistido a esta reunión para que puedan manifestarse.”

En la junta general ordinaria celebrada el día 27 de febrero de 2020, como tercer punto del orden del día, se sometió a votación y se aprobó el acuerdo de incrementar en un 20% la participación en los gastos comunes a aquellas viviendas de la comunidad que desarrollaran la actividad de vivienda de uso turístico (VUT).

Dicha propuesta fue aprobada por mayoría suficiente, constando como única oposición el voto en contra de la vivienda (...) Desde la aprobación de ese acuerdo, el propietario D. I. L. P., titular de la vivienda (...) viene abonando de forma continuada y puntual un incremento del 20% en su cuota comunitaria, en cumplimiento de lo acordado en dicha junta, y en concepto de su actividad como vivienda de uso turístico. Se entiende que la comunidad de propietarios, al exigir y aceptar de forma continuada dicho sobrecoste, está reconociendo implícita y tácitamente la existencia y legalidad del uso turístico de dicha vivienda. Se afirma y acepta la existencia de que en la finca hay un VUT, dentro de la legalidad y ello no es cuestionado, por lo tanto existe un reconocimiento tácito.

A más a más, en la junta celebrada el 27 de febrero de 2020, se da a entender que la comunicación sobre la votación de la junta extraordinaria con fecha 19 de septiembre de 2019, no se realizó tal y como indica la legislación (...).

Quinto.—Por parte de mi mandante se presenta solicitud de asiento registral en el Registro N.º 2 de Zaragoza, decide rechazar la solicitud de matriculación de la Vivienda de Uso Turístico, a través de una “nota de calificación desfavorable” que dispone lo siguiente:

“Presentada solicitud de código de vivienda turística, no puede concederse al pertenecer la finca un edificio en Propiedad horizontal en el que se han prohibido las viviendas turísticas en sus estatutos conforme al artículo 17 LPH.

Así dicho artículo en su punto 12 establece que: '12. El acuerdo por el que se limite o condicione 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.

Por Junta General de la comunidad de vecinos celebrada el 19 de septiembre de 2019, se aprobó el nuevo artículo 12.º de los estatutos en el que se prohíbe las viviendas de uso turístico en la comunidad, siendo aprobado por mayoría de 3/5 y notificado el acuerdo a los ausentes y los adquirentes posteriores a la fecha de celebración de la Junta, según certificaciones emitidas.

Dicho acuerdo fue elevado a público por escritura de 21 de enero de 2020 y fue objeto de inscripción en este registro el 1 de octubre de 2020. Por tanto, dado que al presentarse la solicitud del código de vivienda turística ya consta la prohibición en los estatutos de su comunidad, no puede procederse a conceder el código.

Y por considerarse un defecto no subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado." (...)

Sin embargo, esta nota de calificación incurre en un error material de fondo, ya que la fecha tomada como referencia para la prohibición (la junta del 19 de septiembre de 2019) no puede surtir efectos jurídicos plenos hasta la expiración del plazo legal de 30 días previsto en el artículo 17.8 de la Ley de Propiedad Horizontal, destinado a que los propietarios ausentes manifiesten su oposición. En consecuencia, la fecha real de eficacia del acuerdo sería, como pronto, el 19 de octubre de 2019, siempre y cuando se hubiese alcanzado en ese plazo la mayoría cualificada legalmente exigida, lo cual no consta acreditado en términos de coeficientes válidos de participación.

Además, a fecha 23 de septiembre de 2019, ya se había producido la notificación formal por parte de la Dirección General de Turismo del Gobierno de Aragón, inscrita bajo el número (...), relativa a la apertura y registro de la Vivienda de Uso Turístico objeto de la presente solicitud. Esto implica que la autorización administrativa fue concedida con anterioridad a la eficacia del acuerdo de prohibición invocado, que ni era firme en dicha fecha ni cumplía los requisitos de mayoría cualificada conforme a la ley.

Por tanto, el defecto alegado por el Registro no puede considerarse insubsanable, ya que parte de una valoración incorrecta del momento en que adquiere eficacia la norma estatutaria restrictiva, sin atender a los plazos legales que garantizan los derechos de participación y oposición de los propietarios ausentes. Este extremo debe ser tenido en cuenta a efectos de considerar improcedente la denegación de la inscripción solicitada.

Asimismo, el día 15 de abril de 2025, fecha en que tiene registro la solicitud de calificación sustitutoria de la instancia suscrita por mi representado, junto con una carta que dirigida al Registro de Ateca para contextualizar los hechos ya que consideró relevante conocer las circunstancias de la junta y que dicho Registro tuviera en cuenta la fecha real en la que adquiere eficacia dicho acuerdo y no la fecha en que se celebra la junta, que se presenta ante el Registro de la Propiedad de Ateca donde se estipula lo siguiente en su respuesta:

"Resuelvo, conforme al artículo 19 bis de La Ley Hipotecaria, previo examen y calificación de la documentación presentada confirmar la nota de calificación firmada por la Registradora de Zaragoza 2. La inclusión en los estatutos de la comunidad de propietarios de la prohibición de los alquileres de uso turístico fue acordada en acuerdo celebrado en Junta General por la comunidad de propietarios el 19 de septiembre de 2019 y la licencia administrativa fue concedida con posterioridad a la aprobación del

acuerdo. Dado que al presentarse la solicitud del código de vivienda turística ya se había aprobado la prohibición en los estatutos de la comunidad, no procede conceder el código.”

Debe señalarse que la resolución emitida por el Registro de la Propiedad de Ateca el 15 de abril de 2025, en el marco de la calificación sustitutoria solicitada por mi representado, se limita a confirmar lo ya resuelto por el Registro de Zaragoza N.º 2, basando su razonamiento únicamente en la fecha de celebración de la junta general de propietarios, esto es, el 19 de septiembre de 2019. Según ambos registros, dicho acuerdo serviría como base suficiente para entender que la comunidad había aprobado válidamente la prohibición de viviendas de uso turístico antes de la concesión de la correspondiente licencia administrativa. No obstante, este razonamiento omite elementos esenciales que afectan directamente a la validez y eficacia de dicho acuerdo comunitario (...).

Fundamentos de Derecho

I. Competencia y procedimiento aplicable. Este recurso se interpone al amparo de lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador de la Propiedad podrán ser impugnadas potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en los términos y plazos establecidos legalmente, o bien mediante demanda ante el órgano judicial competente. El procedimiento se adecúa a lo dispuesto en los artículos 322 a 327 de la Ley Hipotecaria, que regulan los efectos de la calificación negativa, los plazos para interponer recurso, la legitimación de los interesados, el procedimiento administrativo a seguir, así como las obligaciones de notificación y remisión del expediente por parte del registrador que emitió la calificación impugnada.

II. Legitimación y capacidad del recurrente. Conforme al artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria, se encuentra plenamente legitimado para interponer este recurso D. I. L. P., como titular interesado y persona a cuyo favor habría de practicarse la inscripción registral de la vivienda de uso turístico cuya matriculación ha sido denegada.

III. Objeto del recurso. El presente recurso tiene por objeto la calificación negativa emitida por la Registradora sustituta de Ateca con fecha 21 de abril de 2025, la cual confirma la negativa previa del Registro de Zaragoza N.º 2 a inscribir la vivienda de uso turístico de mi representado, con base en la supuesta validez de un acuerdo comunitario adoptado el 19 de septiembre de 2019. Tal y como exige el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso se refiere exclusivamente a la cuestión que motiva la calificación negativa, es decir, la existencia o no de un acuerdo válido y firme por parte de la comunidad de propietarios que prohíba dicha actividad.

Motivos de fondo

Primero.—En primer lugar, debe recordarse que la propia acta de la junta celebrada el 19 de septiembre de 2019 recoge que el porcentaje de coeficientes de participación representados en dicha sesión fue del 36,839%, una cifra claramente insuficiente para alcanzar la mayoría reforzada exigida por el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece como requisito ineludible la obtención de tres quintas partes (60%) del total de propietarios y cuotas de participación para la válida modificación de estatutos que limite el uso de las viviendas. Por tanto, en la fecha tomada como referencia por el registro no se alcanzó la mayoría legalmente exigida, lo que impide considerar aprobado válidamente el acuerdo en ese momento:

“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.”

Además, no se respetó el plazo legal de 30 días para que los propietarios ausentes pudieran manifestar su posición, tal y como exige la normativa aplicable. Al no haberse alcanzado la mayoría requerida en la propia junta y no haberse notificado correctamente ni recogido los votos pendientes, el acuerdo carece de eficacia y no puede entenderse firme ni oponible desde la fecha de la sesión.

En este contexto, resulta evidente que la aprobación de la licencia de vivienda de uso turístico obtenida por mi representado se produjo en un momento en el que no existía acuerdo comunitario firme ni válido que impidiera legalmente dicha actividad. La comunidad no había completado el proceso legal necesario para que su voluntad, expresada en aquella sesión, tuviera efectos jurídicos frente a terceros. Por tanto, aunque formalmente la fecha de la junta sea anterior a la licencia administrativa, dicha junta no surtía efectos legales en ese momento por no reunir los requisitos esenciales para su validez.

La decisión del Registro de Ateca, al confirmar automáticamente la calificación inicial, sin entrar a valorar estos hechos ni comprobar si el acuerdo estaba realmente aprobado con la mayoría legal exigida y dentro de los plazos reglamentarios, incurre en un error de fondo. Parte de una base jurídica incorrecta al asumir que un acuerdo no firme ni legalmente adoptado puede oponerse a una licencia concedida conforme a Derecho. En consecuencia, el acuerdo de prohibición no puede tener efectos retroactivos sobre derechos previamente adquiridos y válidamente ejercidos, como es el caso de la licencia de vivienda de uso turístico que ampara la actividad de mi representado.

No obstante, este razonamiento omite elementos esenciales que afectan directamente a la validez y eficacia de dicho acuerdo comunitario. Concretamente, ignora que el acuerdo adoptado en la junta del 19 de septiembre de 2019 no alcanzó en ese momento la mayoría cualificada exigida por el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, al representar tan solo un 36,839% de los coeficientes de participación, cifra claramente insuficiente para alcanzar los 3/5 (60%) del total de propietarios y cuotas de participación, exigidos legalmente para aprobar modificaciones estatutarias que limiten el uso de las viviendas.

Además, se pasa por alto que la Ley de Propiedad Horizontal exige la notificación del acuerdo a los propietarios ausentes, otorgándoles un plazo de 30 días naturales para manifestar su oposición. Solo transcurrido ese plazo sin objeción se pueden computar sus votos como favorables, conformando la mayoría cualificada. Así lo establece el artículo 17.8 de la LPH, cuyo incumplimiento impide considerar el acuerdo como válidamente adoptado en la fecha de la junta. Es importante señalar que el acuerdo se aprueba gracias a que en el plazo de 30 días la mayoría de no asistentes no manifestaron su voto en contra, por lo que pasó a ser favorable y es ahí cuando se obtuvo la mayoría necesaria, en este caso los 3/5 necesarios para poder reflejarlo en los estatutos comunitarios.

Por tanto, aunque la junta se celebró el 19 de septiembre de 2019, la votación no podía considerarse firme ni eficaz hasta, como pronto, el 19 de octubre de 2019, siempre que se hubiesen realizado correctamente las notificaciones a los propietarios ausentes y no hubieran manifestado oposición. De no haberse notificado –como se infiere de las propias actas– el procedimiento quedó incompleto y el acuerdo no alcanzó eficacia jurídica alguna, ni en esa fecha ni posteriormente.

Este punto es esencial, ya que la resolución registral toma como base exclusivamente la fecha de la junta (19 de septiembre de 2019) para afirmar que existía una prohibición previa a la inscripción de la VUT. Sin embargo, dicha prohibición no era válida ni firme en ese momento, y la licencia administrativa fue concedida el 23 de

septiembre de 2019, cuando no se había producido aún ni el cómputo ni el silencio positivo de los ausentes. En consecuencia, la calificación negativa basada en una supuesta prohibición ya en vigor es jurídicamente insostenible.

Todo ello ha sido ampliamente tratado por la doctrina y la jurisprudencia, destacando la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª, de 11 de noviembre de 2020 (STS 590/2020), que reitera que los acuerdos que requieren mayorías cualificadas deben computar los votos de los ausentes conforme al mecanismo de notificación y plazo de 30 días. Si este procedimiento no se cumple, el acuerdo no puede considerarse ni aprobado ni oponible a terceros, y mucho menos puede servir de fundamento para denegar un derecho legítimamente adquirido como es la licencia de VUT de mi representado, la cual reúne todos los requisitos.

Segundo. En cuanto a la presentación de la declaración responsable, ésta se hizo con fecha 26 de julio de 2019, por parte de mi representado con Referencia N.º (...).

La normativa española, en consonancia con la normativa europea sobre servicios, ha adoptado como mecanismo general para el inicio de determinadas actividades económicas la declaración responsable, figura que habilita al interesado para el ejercicio de la actividad desde el momento de su presentación ante la administración competente.

La Sentencia del Tribunal Supremo 1741/2018, de 10 de diciembre, es clara al considerar que la presentación de la declaración responsable permite al titular de una VUT iniciar válidamente la actividad, sin que sea exigible, con carácter previo, ninguna otra autorización, licencia o inscripción adicional que condiciona la legalidad del uso. Tal y como recoge el Alto Tribunal, la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas –si bien exigida a efectos de control administrativo– no es constitutiva del derecho a operar, y no puede considerarse como un requisito habilitante o limitador del ejercicio de la actividad.

A ello se suma la doctrina consolidada del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en particular la STJUE de 22 de septiembre de 2020 (asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18), que interpreta la Directiva 2006/123/CE (Directiva de Servicios) en el sentido de que los Estados miembros no pueden imponer requisitos adicionales o previos al ejercicio de actividades de prestación de servicios, salvo que se justifiquen por razones imperiosas de interés general, lo cual en el presente caso no concurre.

Por tanto, a fecha 23 de septiembre de 2019 –momento en que se notifica la inscripción de la VUT del recurrente en el Registro de Turismo de Aragón–, dicha vivienda ya se encontraba legalmente habilitada para el ejercicio de la actividad por haber presentado correctamente la declaración responsable. Ello con independencia de cualquier acuerdo posterior adoptado por la comunidad de propietarios, que en ningún caso puede tener efectos retroactivos (Artículo 17.12 LPH), ni prevalecer frente a un acto válido realizado conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Por lo que, en el momento de la solicitud de inscripción ante el Registro de la Propiedad, la vivienda en cuestión se hallaba en situación jurídica plenamente legal y operativa, no pudiendo surtir efectos obstativos un acuerdo comunitario que no cumplió tan siquiera con los requisitos de mayoría legal exigidos, ni había adquirido eficacia jurídica firme en ese momento, en el que se basan ambos Registros.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General que tenga por presentado el presente recurso, junto con los documentos que lo acompañan, y que, previos los trámites legalmente establecidos, se sirva admitirlo y, en su virtud, acuerde estimar el recurso interpuesto contra la nota de calificación desfavorable emitida por el Registro de la Propiedad N.º 2 de Zaragoza y confirmada por el Registro de Ateca, revocando dicha calificación, y declarando procedente la inscripción registral solicitada por mi mandante, D. I. L. P., relativa a la Vivienda de Uso Turístico sita en Calle (...) de Zaragoza, en los términos que constan en la solicitud presentada, por ser conforme a derecho.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota calificación el día 12 de junio de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 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 18 de febrero, 9 de mayo y 13, 18, 19, 22 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 11 de marzo de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2 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, la registradora señala que: «Por Junta General de la comunidad de vecinos celebrada el 19 de septiembre de 2019, se aprobó el nuevo artículo 12.º de los estatutos en el que se prohíbe las viviendas de uso turístico en la comunidad, siendo aprobado por mayoría de 3/5 y notificado el acuerdo a los ausentes y los adquirentes posteriores a la fecha de celebración de la Juna [sic], según certificaciones emitidas. Dicho acuerdo fue elevado a público por escritura de 21 de enero de 2020 y fue objeto de inscripción en este registro el 1 de octubre de 2020. Por tanto, dado que al presentarse la solicitud del código de vivienda turística ya consta la prohibición en los estatutos de su comunidad, no puede procederse a conceder el código».

El recurrente contraargumenta que la aprobación de la licencia de vivienda de uso turístico (20 de septiembre de 2019) se produjo en un momento en el que no existía acuerdo comunitario firme ni válido que impidiera legalmente dicha actividad. Concretamente, «el acuerdo adoptado en la junta del 19 de septiembre de 2019 no alcanzó en ese momento la mayoría cualificada exigida por el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, al representar tan solo un 36,839% de los coeficientes de participación, cifra claramente insuficiente para alcanzar los 3/5 (60%) del total de propietarios y cuotas de participación, exigidos legalmente para aprobar modificaciones estatutarias que limiten el uso de las viviendas (...) Por tanto, aunque la junta se celebró el 19 de septiembre de 2019, la votación no podía considerarse firme ni eficaz hasta, como pronto, el 19 de octubre de 2019, siempre que se hubiesen realizado correctamente las notificaciones a los propietarios ausentes y no hubieran manifestado oposición. De no haberse notificado –como se infiere de las propias actas– el procedimiento quedó incompleto y el acuerdo no alcanzó eficacia jurídica alguna, ni en esa fecha ni posteriormente».

2. Para resolver este recurso, debemos partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultados 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.

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 artículo 1255 del Código Civil, 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. Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad el 19 de septiembre de 2019, si bien el recurrente sostiene que no es válido y carece de eficacia, a pesar de constar inscrito, por no haberse alcanzado la mayoría requerida, no haberse notificado correctamente a los ausentes, ni recogido los votos pendientes, esa posible nulidad del acuerdo o de su inscripción queda fuera del ámbito de este recurso. Tal controversia debería haberse dirimido mediante la correspondiente impugnación del acuerdo ante los Tribunales por parte del propietario en los términos que establece el artículo 18 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Además, la pretendida ineficacia temporal del acuerdo hasta transcurridos 30 días después de la celebración de la junta que sostiene el recurrente se fundamenta en una certificación de acta de la junta no aportada inicialmente, sino junto con el recurso, y que carece de todo revestimiento de autenticidad. Ante ello debe prevalecer la fecha de adopción del acuerdo que consta en el Registro como fecha de comienzo de eficacia del mismo entre los propietarios (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Así lo enfatiza la registradora cuando indica que: «En este registro se han tenido en cuenta los documentos presentados en el momento de la calificación, que fue la solicitud del número y la licencia, y lo ya inscrito en el este registro, que es la prohibición de la vivienda turística por los estatutos aprobados por la Junta de vecinos y recogido en escritura pública».

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 tracto 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, tracto 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 de la registradora a la asignación del número de registro de alquiler de corta duración.

4. Con base a lo expuesto, cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente (20 de septiembre de 2019) ya estaban prohibidas las viviendas turísticas por acuerdo de junta de modificación de los estatutos comunitarios (adoptado el 19 de septiembre de 2019), sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, dado que adquirió su finca con anterioridad y desde entonces forma parte de la comunidad de propietarios, tal y como analizamos a continuación.

En este sentido, en cuanto 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 (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.

5. 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).

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de septiembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.