

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4900 *Resolución de 13 de noviembre 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 Vigo n.º 5, 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 se prohíbe el uso turístico de los pisos y locales de la comunidad.*

En el recurso interpuesto por don S. E. Q. I. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vigo número 5, doña María Teresa Ruiz de la Peña González, 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 se prohíbe el uso turístico de los pisos y locales de la comunidad.

Hechos

I

El día 16 de septiembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Vigo número 5 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Vigo número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente por don S. E. Q. I., el día 16 de Septiembre de 2025, bajo el asiento 2615 del Diario 2025 y número de entrada 5559, que corresponde a la instancia suscrita el mismo día por el propio presentante, por la que se solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración para Arrendamiento de Uso Turístico sobre la finca con CRU 36020000539367, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

1. A la instancia presentada se acompaña Comunicación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia, con número VUT-PO-(...), firmada electrónicamente el 20 de Febrero de 2023 por el Jefe del Área Provincial de Turismo de Pontevedra, de la Xunta de Galicia, Don F. F. G.

2. Existen Estatutos inscritos prohibiendo la actividad de vivienda de uso turístico.

Fundamentos de Derecho:

– Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose

la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

– Conforme al artículo 9.2 del Real Decreto 1312/24, 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 y se crea la Ventanilla única Digital de Arrendamientos para la recogida de intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración:” la solicitud deberá incluir, al menos: 5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960 de 21 de Julio, sobre propiedad horizontal.”

– Artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal: 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.

– Artículo 41.5 del Decreto 12/2017, de 26 de Enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia: “5. El destino como vivienda de uso turístico no es posible si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre, o está prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad en edificio sometidos al régimen de propiedad horizontal.”

En el presente caso, existen Estatutos prohibiendo la actividad de vivienda de uso turístico. Escritura de Modificación de estatutos inscrita.

Consta inscrita en este Registro, sobre la finca matriz 71.864, escritura otorgada el 15 de Abril de dos mil 2024 ante el Notario de Vigo Don Ernesto Regueira Núñez, número 1.064 del protocolo, de Modificación de Estatutos de la Comunidad de Propietarios en que se emplaza la vivienda objeto de la solicitud, en cuyo otorgamiento consta que en la Junta General Ordinaria de fecha 30 de Noviembre de 2022 se adoptó el acuerdo de prohibir el uso turístico de los pisos y locales de la comunidad.

Se une a dicha escritura certificación de dicho acuerdo, expedida el 4 de marzo de dos mil 2024 [sic] por Don A. J. M. R., en calidad de Secretario-Administrador de la comunidad de propietarios (...), en la que consta también que en fecha 9 de noviembre de 2023 la comunidad de propietarios autoriza al presidente al otorgamiento de la escritura de elevación a público del referido acuerdo.–

La fecha de adopción del acuerdo –30 de Noviembre de 2022– es anterior a los títulos habilitantes aportados –20 de Febrero de 2023–, por tanto, no puede procederse a la asignación del Número de Registro de Alquiler.

Y por considerarlo un defecto no subsanable se procede a la suspensión del asiento solicitado del documento mencionado.

Contra esta calificación cabe (...)

Vigo, a la fecha de la firma electrónica La Registradora de la Propiedad, Fdo: María Teresa Ruiz de la Peña González Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Teresa Ruiz de la Peña González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Vigo núm. 5 a día siete de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. E. Q. I. interpuso recurso el día 20 de octubre de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«I. Hechos:

Primero. Con fecha 16 de septiembre de 2025, el recurrente presentó ante el Registro de la Propiedad de Vigo n.º 5 una instancia solicitando la asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración para Arrendamiento de Uso Turístico sobre la finca con CRU 36020000539367, acompañando la correspondiente comunicación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Galicia (VUT-PO-[...]), expedida por la Xunta de Galicia el 20 de febrero de 2023.

Segundo. Con fecha 7 de octubre de 2025, la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad de Vigo n.º 5 emitió calificación negativa, denegando la práctica del asiento solicitado por considerar que “existen estatutos inscritos prohibiendo la actividad de vivienda de uso turístico”, basándose en una escritura de modificación de estatutos otorgada el 15 de abril de 2024 ante el Notario de Vigo Don Ernesto Regueira Núñez (protocolo n.º 1.064), en la que se elevaba a público un acuerdo comunitario de fecha 30 de noviembre de 2022.

Tercero. Del Acta de la Junta Ordinaria celebrada el 30 de noviembre de 2022 resulta que en el punto 6.º del orden del día –según convocatoria de fecha 24 de noviembre de 2022– únicamente figuraba como asunto “Información sobre la situación del uso de las viviendas como apartamentos turísticos. Medidas a adoptar”, es decir, una cuestión de carácter informativo y deliberativo, no decisoria.

A pesar de ello, durante la sesión se sometió a votación la prohibición del uso turístico de las viviendas, acuerdo que no estaba incluido en el orden del día y cuya adopción vulnera el principio de congruencia y el derecho de información de los propietarios (art. 16.2 LPH). La jurisprudencia y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (por todas, resoluciones de 13/07/2021, 15/09/2022 y 12/04/2023) establecen que solo pueden adoptarse acuerdos sobre los puntos expresamente incluidos en el orden del día, siendo nulos los acuerdos que versen sobre materias no convocadas,

En todo caso, el punto del orden del día únicamente habilitaba a la comunidad para debatir o, en su caso, acordar la futura convocatoria de una junta extraordinaria para someter a votación la eventual prohibición, pero no para decidirla directamente.

En consecuencia, el acuerdo de prohibición de uso turístico, además de no reunir las mayorías legales exigidas, fue adoptado fuera de los límites de la convocatoria y carece de validez alguna.

Cuarto. Según información aportada, la comunidad remitió correos electrónicos a los propietarios ausentes, contabilizando como votos favorables tanto las respuestas afirmativas como las no contestaciones. Sin embargo, no consta que todos los propietarios hubieran autorizado ese medio de comunicación, ni que se hubiera emitido certificación complementaria acreditando el resultado final de las notificaciones y el cumplimiento de la mayoría legal.

Quinto. La escritura de modificación de estatutos fue otorgada el 15 de abril de 2024 y posteriormente inscrita, es decir, más de un año después de la declaración

responsable turística (20/02/2023). Por tanto, a la fecha del título habilitante, no existía prohibición inscrita ni acuerdo firme de la comunidad.

II. Fundamentos de Derecho:

Primero. Artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (LH): regulan el recurso gubernativo frente a calificaciones negativas.

Segundo. Artículo 17. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH): Requiere el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que representen, a su vez, las tres quintas partes de las cuotas de participación para aprobar, limitar o prohibir la actividad de alquiler turístico. Además, dispone expresamente que “estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.

Tercero. Artículo 17. 8 LPH: exige que los acuerdos que requieran mayoría cualificada se notifiquen fehacientemente a los ausentes, disponiendo éstos de 30 días naturales para manifestar su discrepancia. Sin prueba de dicha notificación fehaciente ni del cómputo final, el acuerdo no se perfecciona ni deviene firme.

Cuarto. Artículo 41. 5 del Decreto 12/2017, de 26 de enero (Galicia): Establece que el uso turístico solo es inadmisibles si está prohibido por estatutos inscritos. El título turístico (febrero 2023) es anterior a la inscripción (abril 2024), por lo que no existía prohibición oponible.

Quinto. Principio de publicidad registral (arts. 32 y 34 LH): Los actos no inscritos carecen de eficacia frente a terceros. El recurrente actuó confiando en la ausencia de limitación registral, obteniendo válidamente su título habilitante.

Sexto. Doctrina de la DGSJFP: Resoluciones de 25/07/2022, 15/09/2022, 12/04/2023 y 05/03/2024: los acuerdos restrictivos de uso turístico no son retroactivos, no vinculan a terceros hasta su inscripción y no son inscribibles sin acreditar mayoría y notificación fehaciente.

Séptimo. Aunque se comunicara a los propietarios ausentes por correo electrónico, no consta acreditado que todos hubieran consentido ese medio (art. 9.h LPH), ni que se haya emitido certificación complementaria acreditando la recepción, la falta de oposición y el cómputo final que alcance los 3/5 del total de propietarios y cuotas, La mera remisión de correos electrónicos sin acuse de recibo o prueba de conformidad no cumple la exigencia de notificación fehaciente del art. 17.8 LPH, por lo que el acuerdo no llegó a perfeccionarse.

Octavo. La propia calificación del Registro reconoce que la certificación del acuerdo fue expedida el 4 de marzo de 2024 y que la autorización de la comunidad al presidente para elevarlo a escritura pública se adoptó el 9 de noviembre de 2023, siendo la escritura finalmente otorgada el 15 de abril de 2024. Por tanto, el acuerdo comunitario no fue ni certificado ni elevado a público hasta después de la fecha del título turístico (20/02/2023). En consecuencia, a la fecha de obtención del título habilitante, el acuerdo no existía ni podía ser oponible.

Noveno. Nulidad del acuerdo por incongruencia con el orden del día. El artículo 16.2 de la LPH dispone que la convocatoria de las juntas debe expresar los asuntos a tratar, y solo podrán adoptarse acuerdos sobre los puntos comprendidos en el orden del día. En la convocatoria de 24 de noviembre de 2022, el punto 6 se limitaba a “información sobre la situación del uso de las viviendas como apartamentos turísticos. Medidas a adoptar”, sin incluir la posibilidad de votar una prohibición. La adopción de un acuerdo no previsto vulnera el derecho de los propietarios a ser informados con antelación suficiente y determina su nulidad de pleno derecho.

III. Suplico:

Por todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

1. Que tenga por presentado este recurso gubernativo y,

2. En su virtud, revoque la calificación negativa de fecha 7 de octubre de 2025 emitida por el Registro de la Propiedad de Vigo n.º 5,

3. Declarando que no procede denegar la asignación de número de registro de alquiler de corta duración solicitada por el recurrente,

4. Al no ser válido ni oponible el acuerdo comunitario de prohibición de uso turístico, por:

- No alcanzar la mayoría exigida,
- No haberse perfeccionado mediante notificación fehaciente y cómputo final,
- No haber sido certificado ni autorizado antes del 9 de noviembre de 2023,
- Ser posterior al título habilitante turístico (20/02/2023),
- Haber sido adoptado fuera del orden del día y carecer de validez formal, y
- Carecer de efectos retroactivos conforme al art. 17.12 LPH.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 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, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 16 de septiembre de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Vigo número 5 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico para una finca integrante de una propiedad horizontal. A dicha instancia se acompaña comunicación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia, firmada electrónicamente el día 20 de febrero de 2023. La registradora suspende la asignación por constar inscrita en el Registro, sobre la finca matriz, «escritura otorgada el 15 de Abril de dos mil 2024 ante el Notario de Vigo Don Ernesto Regueira Núñez, número 1.064 del protocolo, de Modificación de Estatutos de la Comunidad de Propietarios en que se emplaza la vivienda objeto de la solicitud, en cuyo otorgamiento consta que en la Junta General Ordinaria de fecha 30 de Noviembre de 2022 se adoptó el acuerdo de prohibir el uso turístico de los pisos y locales de la comunidad». La fecha de adopción del acuerdo (30 de noviembre de 2022) es, por tanto, anterior a la fecha de la obtención de la titulación

administrativa habilitante (comunicación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Galicia), que se expidió el día 20 de febrero de 2023.

El recurrente contraargumenta que la adopción de dicho acuerdo no constaba en el orden del día de la convocatoria de la junta de propietarios en que se adoptó, pues solo se hacía una referencia genérica a la «información sobre la situación del uso de las viviendas como apartamentos turísticos. Medidas a adoptar»; que tampoco consta el consentimiento de los propietarios ausentes a quienes se notificó por correo electrónico, y que tanto la certificación como la escritura de elevación a público del acuerdo son posteriores a la comunicación de la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Galicia.

De dicha certificación se deduce, además, que el recurrente ya era propietario en el momento de adopción del acuerdo, pues se indica que fue el único «propietario el que, en el plazo de un mes, manifestó su oposición, concretamente el propietario del entresuelo Don S. E. Q. I. cuya cuota de participación es de un 0,50%», si bien no se han remitido a esta Dirección General los folios registrales y no se indica la fecha en que el ahora recurrente inscribió su adquisición.

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; 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; 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, como resulta de la propia certificación, que refleja su oposición al acuerdo en concepto de propietario con cuota de participación ascendente al 0,50% del total), es evidente que surte plenos efectos para él; bien desde la fecha de adopción del mismo (30 de noviembre de 2022), 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 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 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 del Registrador a la asignación del número de registro de alquiler de corta duración.

5. Con base a lo expuesto, cuando se obtuvo la comunicación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia, el día 20 de febrero de 2023, resulta claro que, en dicha fecha, el propietario ya tuvo conocimiento del contenido de la prohibición (adoptada en acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2022), dado que se opuso al mismo, sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, pues era propietario en el

momento de la adopción del acuerdo, y, por ende, ya formaba 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, como la comunicación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia, 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, 13 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.