

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6063 *Resolución de 24 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Benalmádena n.º 2, en relación con la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. C. M. M., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Majchrowicz Real Estate, S.L.», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, en relación a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 27 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 por «Morales Kongsvold y Asociados», se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para la finca registral con código registral único número 29035000117811, finca registral número 56.813 del citado Registro, de la que era titular registral «Majchrowicz Real Estate, S.L.». Se acompañó a la solicitud resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha 11 de enero de 2022.

II

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

«Visto por Joaquín María Larrondo Lizárraga, Registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 10787 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. Se presenta, en este Registro de la Propiedad a mi cargo, una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000117811 o finca registral número 56813 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, por Morales Kongsvold y Asociados, S.L. a las 11:05:33 horas del día 27/6/2025, Número: 10787 del Libro de Entrada, Asiento: 5626/2025 del Libro Diario de Operaciones. Se acompaña resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha once de enero del año dos mil veintidós.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Según los Estatutos de comunidad recogidos en la finca 4828 matriz de la finca registral objeto de calificación: "Prohibir desde este momento el alta de nuevas viviendas turísticas en el edificio, entendiéndose por estas, aquellas donde se ofrece mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos, según lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, publicado el 11 de febrero de 2016 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.". Así resulta de acuerdos adoptados por la Junta General ordinaria de la Comunidad de Propietarios (...) en su reunión de fecha 28 de septiembre de 2021; inscrito el 19 de marzo de 2024.", deberá aclararse por la comunidad de propietarios si está permitido los alquileres de corta duración. Será suficiente con certificación expedida por el administrador de la comunidad, con firma electrónica o legitimada, en la que conste si en dicha comunidad de propietarios están permitidos los alquileres de corta duración.

2. En la fecha antes indicada se presenta telemáticamente, en este Registro de la Propiedad a mi cargo, una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, respecto de la finca registral número 56813 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, por Morales Kongsvold y Asociados, S.L., en representación de Majchrowicz Real Estate SL.

1.º No consta, sin embargo, acreditada dicha representación del solicitante o interesado, esto es, de Morales Kongsvold y Asociados, S.L, como apoderado de Majchrowicz Real Estate SL. (No consta la aportación de copia autorizada electrónica del poder notarial, sin perjuicio de la aportación al Registro de copia autorizada de dicho poder, en soporte papel, como resulta de la propia instancia o solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración).

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

1. Conforme al art. 1259 del Código Civil, debe prestar su consentimiento el titular del derecho sobre el que se constituye el arrendamiento turístico. Artículos 9 y 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. Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2023 y 24 y 30 de enero de 2024. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025.

– STS 725/2025, de 18 de febrero y la STS 1643/2023, de 27 de noviembre: "la cláusula establecía con respecto a los pisos: '(n)o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial'. En la STS 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: '(q)ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado'. En el supuesto enjuiciado por la STS 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: 'Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse

en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de «residencia familiar». Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa'. En el litigio resuelto por la STS 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: '(l)os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca'. Por último, en el recurso resuelto por la STS 105/2024, de 30 de enero, constaba en los estatutos que estaba prohibido: 'Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley'. En las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión".

En el mismo sentido se expresa las dos resoluciones de la DGSJFP de 13 de junio de 2025, BOE del 2 de junio al decir que el destino de vivienda a domicilio personal, prohibiendo actividades dañosas o incómodas para la comunidad, con expresión de prohibición de colegios, residencias u hospederías es una estipulación clara y precisa contraria a la explotación de actividad económica relativa a los arrendamientos turísticos. Se refiere más concretamente a que la prohibición de la actividad de hospedaje, incluye a los arrendamientos de uso turístico.

– STS 196/2024, de 29 de enero "El Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, dice que 'pretende regular las denominadas viviendas de uso turístico, como nueva modalidad de alojamiento' (introducción); que 'La prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios' (art. 3.2); y que '(l)as viviendas de uso turístico, en cuanto modalidades de alojamiento turístico, no podrán utilizarse por los usuarios como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico' (art. 6). Por su parte, el art. 5 de los estatutos de la comunidad dispone, por lo que ahora interesa: (i) en sentido positivo, que los pisos de la comunidad deben destinarse a vivienda; (ii) y en sentido negativo, que en ningún caso podrán dedicarse a fonda o pensión. La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidad es destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio".

– STS 196/2024, de 24 de enero: "El tribunal de apelación razona, de forma cabal y plenamente lógica, atendido el contenido de dicha regla: (i) que esta 'no se limita a describir el uso de las viviendas, sino que impone que deben servir de residencia familiar'; (ii) que 'La residencia es el lugar en el que se reside y residir, de acuerdo con el diccionario de la RAE, es «estar establecido en el lugar», lo que denota estabilidad y permanencia'; (iii) y que 'la regla excluye que pueda desarrollarse en la vivienda actividad profesional, comercial o industrial alguna y, como cláusula de cierre añade: «cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de "residencia familiar"». Establecidas estas premisas, y considerada la actividad turística que se desarrolla en la vivienda del recurrente (la Audiencia Provincial anota en la sentencia que esta «se encuentra inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, reflejándose en la comunicación previa de actividad (...), que la actividad que se va a desarrollar en la misma será la de apartamento turístico, "una vivienda que será alquilada por días o semanas a turistas que visiten la ciudad o la región".»), el tribunal de apelación concluye, también de forma lógica y razonable, que dicha actividad "altera el principio de residencia familiar y, por tanto, no (está) permitida en los estatutos de la comunidad de propietarios (...)'. A lo anterior, ya de por sí suficiente, todavía añade la Audiencia Provincial dos consideraciones más, tan lógicas y cabales como las precedentes: (i) la primera, que 'No cabe asimilar la actividad de piso turístico, que se asemeja más a una relación de hospedaje propia de un hotel o una pensión, que no condiciona en modo alguno el hospedaje a que los usuarios integren un grupo familiar pudiendo limitarse el uso de la vivienda a un solo día, a una relación de inquilinato sujeta a la Ley de Arrendamientos Urbanos en la que existe una residencia con cierta vocación de continuidad y permanencia (...)'; (ii) y la segunda, que la actividad desarrollada en la vivienda está prohibida de forma expresa por la regla estatutaria, aunque en esta el uso turístico no se mencione explícitamente como excluido, dado que la misma establece, de manera específica, que el destino de las viviendas será exclusivamente de residencia familiar, al tiempo que excluye el desarrollo de cualquier actividad que altere ese destino, y que, además, la falta de mención explícita al uso turístico se explica porque dicha actividad no existía cuando los copropietarios aprobaron por unanimidad la regla estatutaria".

En el mismo sentido se expresa las dos resoluciones de la DGSJFP de 13 de junio de 2025, BOE del 2 de junio al decir que el destino de vivienda a domicilio personal, prohibiendo actividades dañosas o incómodas para la comunidad, con expresión de prohibición de colegios, residencias u hospederías es una estipulación clara y precisa contraria a la explotación de actividad económica relativa a los arrendamientos turísticos.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud.

Acuerdo

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el

asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación(...)

En Benalmádena. El Registrador titular. Fdo. Joaquín María Larrondo Lizárraga. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín María Larrondo Lizárraga registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena a día veintiuno de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota calificación, don J. C. M. M., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Majchrowicz Real Estate, S.L.», interpuso recurso el día 22 de agosto de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 22 de julio de 2025 he sido notificado de la calificación negativa del titular de este Registro, en relación con la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración (en adelante NRA), respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000117811, o finca registral número 56813 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena (N.º Entrada 10787 Libro de Entrada, Asiento: 5626/2025 del Libro Diario de Operaciones);

Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en nombre de la sociedad mercantil Majchrowicz Real Estate SL, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente la solicitud de asignación del NRA, por las razones que se indican en el Hecho II y el Fundamento de Derecho II de la resolución que se impugna, y cuya motivación se resume en los siguientes argumentos:

1. La existencia de una modificación en los estatutos de la comunidad de propietarios, de acuerdo inscrito en el Registro con fecha 19 de marzo de 2024, mediante el cual se acuerda "Prohibir desde este momento el alta de nuevas viviendas turísticas en el edificio".

2. La resolución recurrida, expone en su FD 2 una serie de razonamientos y criterios seguidos por diversas sentencias del Tribunal Supremo y Resoluciones de la DGRN, referidas a la prohibición de los estatutos de las comunidades de propietarios acerca del desarrollo de actividades económicas, empresariales o comerciales en los edificios residenciales; así como de la consideración de los alquileres turísticos de viviendas como una actividad de naturaleza económica.

En base a lo anterior, se acuerda la calificación negativa de la solicitud formulada y la posterior revocación del número NRA solicitado.

Segundo. Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta las siguientes circunstancias concurrentes en este caso:

1.º Que, la finca que es objeto de la asignación solicitada cuenta con inscripción en el Registro VUT de la Junta de Andalucía en virtud de Resolución de la delegada Provincial de Turismo de Málaga de fecha 11 de enero de 2022, es decir, con más de

dos años de antelación a la inscripción del mencionado acuerdo que modificaba los estatutos. Resolución que acompañamos a este escrito, dejando expresamente citados los registros de la Junta de Andalucía a efectos probatorios.

Esto nos lleva a dos consecuencias ineludibles:

Primera, que los acuerdos de la comunidad de propietarios no son oponibles frente a terceros de buena fe hasta que consta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En este caso y conforme al Principio de buena fe registral.

La eficacia positiva de la publicidad registral o, si se quiere, la plena protección de la fe pública registral que dispensa el artículo 34 LH, comporta la consolidación de la adquisición del tercero que inscribe su derecho con arreglo a los requisitos legales contemplados en dicho artículo, siempre que se trate de un adquirente de buena fe.

Al respecto, en la sentencia de esta Sala, de pleno, de 12 de enero de 2015 (núm. 465/2014), entre otros extremos, en el fundamento de derecho, apartado cuarto, declaramos: "En este sentido, debe partirse de que la buena fe constituye uno de los presupuestos de la protección registral, pues justifica que el tercero adquirente resulte protegido en la medida en que ha contratado confiando en la información ofrecida por el Registro.

En este caso, constando al propio registrador la fecha de adquisición del inmueble objeto de este procedimiento, conforme está inscrito en este propio Registro de la Propiedad que dejamos citado a efectos probatorios, la compraventa se produjo mediante escritura otorgada en fecha 22 de diciembre de 2021, ante el notario don José Ordoñez Cuadros, con número 4215 de su protocolo. Por la antedicha circunstancia, no pudo mi representada participar en la Junta de Comunidad que adoptó dicho acuerdo y tan solo la inscripción registral del mismo le vincula, por lo que se invoca la antedicha fe pública registral al respecto de la limitación de alquileres que se indica.

En segundo lugar, debemos acudir al propio texto modificado del Estatuto de la Comunidad de Propietarios, al referirse el mismo a "prohibir el alta de nuevas viviendas turísticas", lógicamente, esto excluye, como no puede ser de otra manera, aquellas viviendas que, como en este caso, ya cuentan con la preceptiva licencia VUT expedida por la Comunidad Autónoma.

mi mandante no tiene obligación de solicitar a la Comunidad de Propietarios, aprobación expresa para el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico, pues viene ejerciendo la actividad con título habilitante con anterioridad al 3 de abril de 2025, fecha en la que entró en vigor la Ley Orgánica 1/2025 (...) de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Por consiguiente, no puede constituir fundamento alguno para no proceder a la asignación del número de registro único, la aplicación del meritado precepto.

2.º La extralimitación en las competencias atribuidas al Registro de la Propiedad por el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre.

Lo que se solicitaba por mi mandante no es la inscripción de la vivienda como uso turístico en el Registro de la Propiedad ya que esta competencia es de la Comunidad Autónoma y dicha autorización administrativa ya la tiene asignada, sino la solicitud de número de registro único que, bien puede ser con finalidad turística o no, así lo expresa el artículo 2 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre: A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por:

a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a

los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias.

Por consiguiente, el número de registro único bien puede fundamentar el mismo para alquileres sin finalidad turística.

Así, mi patrocinada ha cumplido con la solicitud todos los requisitos que establece el artículo 9 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, y en concreto lo preceptuado en apartado quinto del artículo 9 que señala lo siguiente:

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 para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido 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.

Mi mandante aportó junto con la solicitud, la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, emitida por la Delegación Territorial de Turismo de la Junta de Andalucía en Málaga con fecha 11 de enero de 2022, por lo que cumplió con lo preceptuado en el artículo 9.5.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre.

La recurrente no podía aportar comunicación o declaración realizada a la Comunidad de Propietarios, pues en el momento de solicitar la declaración responsable y emitir la resolución por la administración autonómica, no existía la obligación preceptuada en los artículos 7.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Entiende esta parte que la finalidad de la función conferida al Registro de la Propiedad no puede invadir las competencias que corresponden a las autoridades autonómicas en el ámbito de sus funciones, entre las que se encuentra la regulación y el otorgamiento de las licencias o autorizaciones para el ejercicio de la actividad de viviendas de uso turístico, sino que las competencias conferidas a los Registro de la Propiedad están enmarcadas y limitadas al ámbito de control de la inserción de la publicidad en las plataformas digitales, en otro caso, estaríamos en una clara vulneración del marco competencial que por Ley les viene concedido a las CC.AA..

Tercero: Finalmente, y a modo de conclusión, es necesario tener en cuenta que en el momento de adquirirse la propiedad, que es objeto de este recurso, no estaban vigentes, ni tan siquiera se habían aprobado las distintas normas que han modificado la regulación de la Ley de Propiedad Horizontal, por LO 1/2025; ni la regulación de las VUT en Andalucía, Decreto (Andaluz) 31/2024, ni lógicamente el Real Decreto 1312/2024, publicado en diciembre de 2024, que establece la creación de un Registro Único de Arrendamientos de corta duración, el cual regula el NRA que se ha solicitado. Lógicamente, ninguno de los requisitos que se han introducido con esta regulación vinculan la actividad que se venía desarrollando en este inmueble. Finalmente, también hemos de recordar que las citadas sentencias del TS que se citan en la resolución impugnada, también son posteriores a la adquisición del inmueble.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante

la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de administrador representante de la mercantil solicitante del NRA, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria (...)

IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en los arts. 13, 58, 62 y 63 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, así como lo dispuesto, en su caso, y con carácter supletorio, en los artículos 1709 y siguientes del Código Civil, relativos al contrato de mandato.

En su virtud, al Registro de la Propiedad número dos de Benalmádena, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a solicitud de asignación de NRA al que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites asignación de NRA, en los términos interesados en el mismo.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. Es de reseñar que, en el citado informe, el registrador invocaba la extemporaneidad del recurso y solicitaba su inadmisión en base al artículo 326.2 de la Ley Hipotecaria, alegando que «la nota de calificación desfavorable ha sido notificada el día 21 de julio de 2025 y el recurso ha tenido entrada el 22 de agosto de 2025»; cuestión, ésta, que se abordará más adelante.

Reseñar, asimismo, que el contenido del informe se centraba en las «prohibiciones contenidas en los estatutos de la propiedad horizontal y su eficacia en relación con los propietarios de la comunidad», sin hacer alusión alguna al otro defecto (representación), que hemos de entender, por consiguiente, que fue subsanado, pues la inadmisión tan solo se solicitaba con base en la extemporaneidad.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5, 7.2 y 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad

Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 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 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17, 24 y 30 de julio y 15 de octubre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 por «Morales Kongsvold y Asociados» en fecha 27 de junio de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para la finca registral con código registral único 29035000117811, finca registral número 56.813 del citado Registro, de la que es titular registral «Majchrowicz Real Estate, S.L.».

Se acompañó a la solicitud resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha 11 de enero de 2022.

Se señalan como defectos: «1.—Según los Estatutos de comunidad recogidos en la finca 4828 matriz de la finca registral objeto de calificación: "Prohibir desde este momento el alta de nuevas viviendas turísticas en el edificio, entendiéndose por estas, aquellas donde se ofrece mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos, según lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, publicado el 11 de febrero de 2016 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.". Así resulta de acuerdos adoptados por la Junta General ordinaria de la Comunidad de Propietarios (...) en su reunión de fecha 28 de septiembre de 2021; inscrito el 19 de marzo de 2024.", deberá aclararse por la comunidad de propietarios si está permitido los alquileres de corta duración. Será suficiente con certificación expedida por el administrador de la comunidad, con firma electrónica o legitimada, en la que conste si en dicha comunidad de propietarios están permitidos los alquileres de corta duración. 2.—En la fecha antes indicada se presenta telemáticamente, en este Registro de la Propiedad a mi cargo, una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, respecto de la finca registral número 56813 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, por Morales Kongsvold y Asociados, S.L., en representación de Majchrowicz Real Estate SL. 1.º- No consta, sin embargo, acreditada dicha representación del solicitante o interesado, esto es, de Morales Kongsvold y Asociados, S.L. como apoderado de Majchrowicz Real Estate SL. (No consta la aportación de copia autorizada electrónica del poder notarial, sin perjuicio de la aportación al Registro de copia autorizada de dicho poder, en soporte papel, como resulta de la propia instancia o solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración)».

Se recurre la calificación, alegándose, en referencia a la prohibición estatutaria (único defecto de la calificación que ha de entenderse subsistente):

— «Que, la finca que es objeto de la asignación solicitada cuenta con inscripción en el Registro VUT de la Junta de Andalucía en virtud de Resolución de la delegada Provincial de Turismo de Málaga de fecha 11 de enero de 2022, es decir, con más de dos años de antelación a la inscripción del mencionado acuerdo que modificaba los estatutos. Resolución que acompañamos a este escrito, dejando expresamente citados los registros de la Junta de Andalucía a efectos probatorios.

Esto nos lleva a dos consecuencias ineludibles:

Primera, que los acuerdos de la comunidad de propietarios no son oponibles frente a terceros de buena fe hasta que consta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En este caso y conforme al Principio de buena fe registral.

La eficacia positiva de la publicidad registral o, si se quiere, la plena protección de la fe pública registral que dispensa el artículo 34 LH, comporta la consolidación de la adquisición del tercero que inscribe su derecho con arreglo a los requisitos legales contemplados en dicho artículo, siempre que se trate de un adquirente de buena fe».

– «En este caso, constando al propio registrador la fecha de adquisición del inmueble objeto de este procedimiento, conforme está inscrito en este propio Registro de la Propiedad que dejamos citado a efectos probatorios, la compraventa se produjo mediante escritura otorgada en fecha 22 de diciembre de 2021, ante el notario don José Ordoñez Cuadros, con número 4215 de su protocolo. Por la antedicha circunstancia, no pudo mi representada participar en la Junta de Comunidad que adoptó dicho acuerdo y tan solo la inscripción registral del mismo le vincula, por lo que se invoca la antedicha fe pública registral al respecto de la limitación de alquileres que se indica.

En segundo lugar, debemos acudir al propio texto modificado del Estatuto de la Comunidad de Propietarios, al referirse el mismo a "prohibir el alta de nuevas viviendas turísticas", lógicamente, esto excluye, como no puede ser de otra manera, aquellas viviendas que, como en este caso, ya cuentan con la preceptiva licencia VUT expedida por la Comunidad Autónoma.

mi mandante no tiene obligación de solicitar a la Comunidad de Propietarios, aprobación expresa para el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico, pues viene ejerciendo la actividad con título habilitante con anterioridad al 3 de abril de 2025, fecha en la que entró en vigor la Ley Orgánica 1/2025 (...) de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Por consiguiente, no puede constituir fundamento alguno para no proceder a la asignación del número de registro único, la aplicación del meritado precepto».

– «(...) es necesario tener en cuenta que en el momento de adquirirse la propiedad, que es objeto de este recurso, no estaban vigentes, ni tan siquiera se habían aprobado las distintas normas que han modificado la regulación de la Ley de Propiedad Horizontal, por LO 1/2025; ni la regulación de las VUT en Andalucía, Decreto (Andaluz) 31/2024, ni lógicamente el Real Decreto 1312/2024, publicado en diciembre de 2024, que establece la creación de un Registro Único de Arrendamientos de corta duración, el cual regula el NRA que se ha solicitado. Lógicamente, ninguno de los requisitos que se han introducido con esta regulación vinculan la actividad que se venía desarrollando en este inmueble. Finalmente, también hemos de recordar que las citadas sentencias del TS que se citan en la resolución impugnada, también son posteriores a la adquisición del inmueble».

2. Así las cosas, y antes de analizar la cuestión de fondo del recurso, es preciso pronunciarse sobre su posible extemporaneidad, dada la alegación que realiza el registrador en su informe. Para lo cual, ha de partirse de lo que dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria («el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación»); y de la siguiente afirmación que el registrador consigna en su informe: «la nota de calificación desfavorable ha sido notificada el día 21 de julio de 2025 y el recurso ha tenido entrada el 22 de agosto de 2025».

Respecto del cómputo del plazo, el citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina, en su párrafo último, que «el cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común»; cuyo artículo 48.2 disponía que: «Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes». Conforme al artículo 5 del Código Civil: «1. Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar

en el día siguiente; y si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente a la inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes».

Es indudable, por tanto, que el «dies a quo» del cómputo no puede ser el mismo día en que se ha notificado la calificación, sino el siguiente («dies a quo non computatur in termino»), pero según la reiterada doctrina del Tribunal Supremo y de esta Dirección General (cfr., por todas, las Sentencias de 10 de junio de 2008, 19 de julio de 2010, 26 de octubre de 2012 y 4 de agosto de 2013, y las Resoluciones de 14 de octubre de 2002 y 10 de junio de 2008), en el cómputo de plazos por meses al que se refería el artículo 48 de la antigua Ley 30/1992, es decir de fecha a fecha, la del vencimiento («dies ad quem») había de ser la del día correlativo mensual al de la notificación, de manera que el día final debe coincidir con el de la notificación del acto impugnado (cfr. la Resolución de esta Dirección General de 19 de abril de 2013). El Tribunal Constitucional también abordó esta cuestión en la Sentencia número 209/2013, de 16 de diciembre, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» el día 17 de enero de 2014, considerando que la forma de realizar el cómputo de los plazos de fecha a fecha según la interpretación tradicional (el plazo vence el día cuyo ordinal coincida con la notificación del acto) no puede considerarse que sea «manifiestamente irrazonable o arbitraria, incurra en error patente o asuma un criterio hermenéutico contrario a la efectividad del derecho a la tutela judicial» (fundamento jurídico cuarto).

Finalmente, la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el fin de resolver la problemática generada en esta cuestión, introdujo una redacción respecto de la determinación del «dies ad quem» en el cómputo de los plazos conforme con la jurisprudencia antes señalada. Así, en el artículo 30, apartados 4 y 5 de la citada Ley 39/2015 dispone lo siguiente: «4. Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. 5. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente».

En el presente caso, indica el registrador en su informe: «(...) la nota de calificación desfavorable ha sido notificada el día 21 de julio de 2025 y el recurso ha tenido entrada el 22 de agosto de 2025. Conforme al art. 326.2 de la Ley Hipotecaria "el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación". Esta disposición al ser especial para el recurso gubernativo, cuya naturaleza no es propiamente administrativa, deroga el régimen general de cómputo de los procedimientos administrativos (...)».

Y el recurrente, en su escrito, indica: «(...) Que en fecha 22 de julio de 2025 he sido notificado de la calificación negativa del titular de este Registro, en relación con la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración (en adelante NRA), respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000117811 (...)».

En función de adoptarse una u otra de las fechas indicadas, y dado el tenor del citado artículo de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, el recurso sería o no extemporáneo. No obra en el expediente (ni reclamado se ha obtenido) justificante de la recepción de la notificación; ante la duda razonable sobre la interposición, o no, en plazo, en aplicación del principio «in dubio pro actione» se entra a resolver el mismo.

3. La competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el citado 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. Con esta norma se adapta el

ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

4. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

Y ha de partirse del ámbito de aplicación del citado Real Decreto 1312/2024 cuyo artículo 4.2.a) dispone: «2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o

turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma». Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) 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».

5. Expuesto lo anterior, para resolver el presente recurso ha de partirse del obstáculo que expresa la calificación: «Según los Estatutos de comunidad recogidos en la finca 4828 matriz de la finca registral objeto de calificación: "Prohibir desde este momento el alta de nuevas viviendas turísticas en el edificio, entendiéndose por estas, aquellas donde se ofrece mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos, según lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, publicado el 11 de febrero de 2016 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía". Así resulta de acuerdos adoptados por la Junta General ordinaria de la Comunidad de Propietarios (...) en su reunión de fecha 28 de septiembre de 2021; inscrito el 19 de marzo de 2024.", deberá aclararse por la comunidad de propietarios si está permitido los alquileres de corta duración. Será suficiente con certificación expedida por el administrador de la comunidad, con firma electrónica o legitimada, en la que conste si en dicha comunidad de propietarios están permitidos los alquileres de corta duración».

Para un mejor enfoque de la cuestión han de tenerse en cuenta los siguientes datos que se extraen del expediente de recurso:

- la mercantil solicitante de la asignación de número de registro único de alquiler adquirió el dominio, sobre la finca 56.813, mediante escritura autorizada en Marbella el día 22 de diciembre de 2021; que fue presentada telemáticamente al Registro ese mismo día, y motivó la inscripción 2.^a, de fecha 1 de febrero de 2022.

- la inscripción 5.^a de la finca matriz (edificio) es de fecha 19 de marzo de 2024 y en ella se consigna la modificación de los estatutos de la comunidad, en el sentido de añadirse un nuevo artículo con la siguiente redacción: «Prohibir desde este momento el alta de nuevas viviendas turísticas en el edificio, entendiéndose por estas, aquellas donde se ejerce mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos, según lo dispuesto en el Decreto 28/2016 de 2 de febrero, publicado el 11 de febrero de 2016, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

Y añade: «Así resulta de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios del (...), sito en (...), en su reunión de fecha 28 de septiembre de 2021, constando en el orden del día en sus puntos 7.º y 8.º, superada la mayoría de 3/5 exigida por la ley y sin que ninguno de los ausentes se haya opuesto, el acuerdo es firme, según todo ello resulta de Certificado del acta expedido por (...), con fecha 29 de septiembre de 2023 (...)».

Los acuerdos de la junta en cuestión se elevaron públicos mediante escritura autorizada en Benalmádena el día 2 de noviembre de 2023, «que ha sido nuevamente presentada a las (...) del día 22 de febrero de 2024 (...)».

6. De lo reseñado cabe extraer una primera consecuencia, cual es que cuando la mercantil solicitante adquiere su dominio, el Registro de la Propiedad no publicaba la modificación estatutaria acordada en fecha anterior por la junta; a la cual, obviamente, el recurrente no tenía legal derecho de asistencia como propietario, en tanto que su dominio fue adquirido con posterioridad al 28 de septiembre de 2021 (fecha de la junta que acuerda la modificación estatutaria posteriormente inscrita).

Y si cuando el solicitante adquirió el dominio el registro no publicaba tal acuerdo, y la junta en cuestión es de fecha anterior a su adquisición dominical, aquel claramente es un tercero protegido; no por el artículo 34 (precepto que parte de unos planteamientos que para nada tienen que ver con este caso), sino por el artículo 32 de la Ley Hipotecaria.

Más claro y expresivo, en línea con este último precepto, no puede ser el tenor del artículo quinto de la Ley sobre propiedad horizontal: «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».

Como también y a la vista de lo expuesto, resultarían claramente aplicable a este supuesto, las previsiones de la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal, en su redacción en vigor desde el 3 de abril de 2025 (fecha de vigencia de la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero): «Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

Disposición esta última, que desplazaría también, en este caso, la aplicación del artículo 17.12 de la citada ley (en la redacción en vigor desde el 3 de abril de 2025): «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».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 24 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.