

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**3263** *Resolución de 29 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Málaga n.º 13, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de dicha comunidad en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. C. G., en nombre y representación de la «Comunidad de Propietarios calle (...)» de Málaga, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Málaga número 13, doña Paula Martín Martínez, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de dicha comunidad en régimen de propiedad horizontal.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 4 de mayo de 2023 por el notario de Málaga, don Manuel José Tejuca García, con el número 1.681 de protocolo, se elevó a público el acuerdo adoptado el día 28 de marzo de 2023 por la junta general extraordinaria de una comunidad de propietarios de Málaga, por el cual se aprobó «prohibir a los propietarios de las viviendas, destinar las mismas a alquiler turístico de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad, quedando fuera de dicha prohibición los locales que cuentan con entrada independiente».

Según constaba en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado con voto favorable de quienes representaban más de las tres quintas partes de propietarios, que representaban las tres quintas partes de las cuotas de participación, concretamente por unanimidad, por el voto a favor de los asistentes cuyo coeficiente suma un 62,823 %, con la abstención del propietario de unos locales, cuya cuota de participación suma 4,028 %.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa:

«De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá:

Presentada a las doce horas y cincuenta minutos del día veintitrés de Abril del año dos mil veinticuatro, bajo el asiento 907 del diario 76, copia autorizada de la escritura otorgada el día cuatro de Mayo de dos mil veintitrés ante el Notario de Málaga Don Manuel Tejuca García, número mil seiscientos ochenta y uno de su protocolo, por la que, la “Comunidad de Propietarios calle (...)”, eleva a públicos los acuerdos adoptados por la Junta Ordinaria de la Comunidad de Propietarios, celebrada el día veintiocho de Marzo de dos mil veintitrés, por los que, se modifica los estatutos de dicha Comunidad. Se acompaña testimonio por exhibición de documento expedido el día once de Abril de dos mil veinticuatro por el Notario de Málaga Don Manuel Tejuca García de una página del Acta de Junta General Extraordinaria del día 28 de Marzo de 2.023 de dicha Comunidad

de Propietarios, en la que, consta el Orden del Día y los acuerdos adoptados en relación al primer punto: 1. Decisiones acerca de la prohibición o limitaciones al uso de las viviendas de la Comunidad para alquiler turístico.

Ampliado del plazo de calificación y despacho en treinta días hábiles de conformidad con Resolución de 7 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba el calendario de implantación previsto en la disposición adicional quinta de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

Se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas:

I. Hechos: En virtud de la escritura calificada se eleva a público el acuerdo de la Junta de propietarios, relativo a "Aprobación de la prohibición de pisos turísticos de corta duración o cualquier otra modalidad que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad, quedando fuera de dicha prohibición los locales que cuentan con entrada independiente".

El apartado 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, reduce la mayoría necesaria al 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 para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas ("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" son los términos que emplea la letra "e)" del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), así como 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 %, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

Así, esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística.

La prohibición que se contiene en el acuerdo que se eleva a público de "destinar las mismas a alquiler turístico de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad, quedando fuera de dicha prohibición los locales, que cuentan con entrada independiente", no se ajusta a los términos del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, por lo que no sería aplicable la mayoría reducida que prevé el mismo, sino que se precisaría la unanimidad.

Dicha unanimidad debe ser de los titulares registrales en el momento de presentación del título.

Por ello, en primer lugar, es necesario identificar los propietarios presentes en la junta y el elemento independiente de que son propietarios con su cuota de participación y su votación a favor o abstención, y los propietarios ausentes a quienes les fue

notificado el mismo y no se opusieron al mismo, y, el elemento independiente de que son propietarios con su cuota de participación.

Tratándose de un acuerdo que exige unanimidad, esto es, voto favorable de todos los propietarios que, a su vez, representen el 100 % de las cuotas de participación, por no ajustarse a los términos del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, es preciso que conste la identidad de los propietarios que asistieron a la reunión, y los no asistentes posteriormente notificados, y que por tanto han tenido intervención en el acuerdo adoptado, a los efectos de alcanzar el acuerdo la dicha unanimidad.

En segundo lugar, constan inscritas transmisiones de fincas posteriores a la fecha de adopción del acuerdo, –finca registral 6875/A de la Sección quinta, Aparcamiento número veintiuno; finca registral 6889/A de la Sección quinta, Trastero número seis, y, finca registral 6899/A de la Sección quinta, Apartamento tipo B, en planta primera–, por lo que requiriendo el acuerdo adoptado la unanimidad, en los términos que se han expuesto, será necesario, en su caso, el consentimiento de dichos titulares que han inscrito sus derechos con posterioridad a la fecha de adopción del acuerdo.

En este sentido, como ha establecido la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios. De este modo, si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, sería necesario que dicha modificación de los estatutos cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria).

#### Fundamentos de Derecho:

Artículos 396, 397 y 606 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre de 2006, 9 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero y 22 de septiembre de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 25 de abril, 1 de julio y 27 de noviembre de 2013, 7 de abril, 30 de junio y 24 de julio de 2017, 9 de mayo de 2018 y 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril, 1, 11 y 16 de junio, 16 de octubre y 5 de noviembre de 2020 y 22 de enero, 27 y 29 de abril y 8 de junio de 2021, y 3 de octubre de 2022.

Calificación: Se suspende la práctica de la inscripción solicitada, hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Esta nota de calificación podrá (...)

Málaga a fecha de la firma electrónica. La Registradora. Fdo.–Paula Martín Martínez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Martín Martínez registrador/a titular de Registro de la Propiedad N.º 13 de Málaga a día veintidós de mayo del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. C. G., en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Málaga, interpuso recurso mediante escrito presentado a través de la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 25 de junio de 2024, que fue remitido al Registro de la Propiedad de Málaga número 13, donde tuvo entrada el día 7 de noviembre de 2024, y con las siguientes alegaciones:

## «Hechos

Primero. Que con fecha 28 de marzo de 2023, se celebra Junta Extraordinaria de Propietarios, en la que tal como consta en el Orden del día, se somete a decisión y votación el siguiente punto: 1. Decisiones acerca de la prohibición o limitaciones al uso de las viviendas de la Comunidad para alquiler turístico.

Que abordado dicho asunto en la reunión, se acuerda por unanimidad de todos los presentes, proceder a iniciar todos los trámites para inscribir la prohibición del alquiler turístico de las viviendas de la Comunidad, quedando reflejado en el acta de la siguiente manera: "Aprobación de la prohibición de pisos turísticos de corta duración o cualquier otra modalidad que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad, quedando fuera de dicha prohibición los locales que cuentan con entrada independiente".

Que dicho acuerdo fue elevado a público, mediante escritura otorgada el día 4 de mayo de 2023, ante el Notario de Málaga, D. Manuel Tejuca García con número de protocolo 1681, que en estos momentos se encuentra en poder del Registro núm. 13 de Málaga.

Que toda la documentación preceptiva fue presentada en sede registral, en fecha 8 de mayo de 2023.

Segundo. Que en su escrito de calificación, la Registradora, entiende que, a pesar de establecer el art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, introducido por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, una reducción de la mayoría necesaria para adoptar la prohibición del alquiler de viviendas para uso turístico, a las 3/5 partes del total de propietarios, que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, el acuerdo adoptado por la comunidad no se ajusta a los términos que establece la ley, y por tanto, sería necesario adoptar el acuerdo por unanimidad.

Que tal como consta en el Acta de la junta de Propietarios (...) el acuerdo en cuestión fue adoptado por unanimidad, tal como exige la Registradora en este caso, pero realmente, tal como establece el citado art. 17.12 LPH, introducido en dicha Ley por el RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, queda reducida la mayoría necesaria al 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 para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas ("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" son los términos que emplea la letra "e)" del art. 5 LAU (...)

Tercero. Que posteriormente y en base a la exigencia de dicha unanimidad se califica negativamente el correspondiente documento público, por entender que es necesario recabar el voto de un propietario que adquiere la vivienda con posterioridad a la citación y celebración de la Junta Extraordinaria en la que se adoptó el acuerdo en cuestión.

Que la Registradora, establece, que, en este orden de cosas, hay que tener en cuenta el consentimiento unánime, no solo de los propietarios que lo fueran a la fecha del acuerdo, sino de los que fueran titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro.

Que la Comunidad contacta con la nueva propietaria, que después de haber inscrito la vivienda como turística en fecha 5 de mayo de 2023, lógicamente, se niega a dar su voto favorable a la prohibición.

Que en este orden de cosas, entendemos, que dado que la nueva propietaria no era titular registral a la fecha de adopción del acuerdo, desconociendo la Comunidad la correspondiente compra venta, no pudo haber citación ni tampoco opciones de acudir a la reunión para dar su voto.

La Comunidad siguió los pasos que la ley establece para proceder a la Modificación reseñada, y el hecho de que, en el transcurso de los plazos, se produjera la adquisición de la vivienda, no debería ser obstáculo para que se lleve a cabo la correspondiente inscripción de la prohibición acordada.

Entendemos, en definitiva, que lo que hay que hacer valer, es la fecha en la que se adoptó el acuerdo, y los votos emitidos por los propietarios que figuraban como tales en ese momento.

Cuarto. Que no obstante, lo que ocurre en el presente caso es que, al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente 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, es evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios.

Que por tanto mostramos nuestra disconformidad, a que se exija la unanimidad para poder proceder a la Modificación de los Estatutos de la Comunidad, cuando tanto en el orden del día, como en el acuerdo que finalmente se adopta, se establece claramente, "...aprobación de prohibición de pisos turísticos de corta duración (...)"

Que en consecuencia, no podemos más que entender que en el acuerdo adoptado, queda clara la aprobación de la prohibición, para la que la Ley admite la mayoría reducida de 3/5 partes.

Que si finalmente se considera, que el texto posterior, esto es, "(...) o cualquier otra modalidad que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad (...)" no se ajusta a los términos de los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal, quede esa parte excluida de la inscripción.

#### Fundamentos de Derecho:

Artículo 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, art. 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, Resolución de la Dirección General de Seguridad y Fe pública de 29 de abril de 2021.

En consecuencia,

Suplico a V.I, que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan se sirva admitirlo, y en virtud de lo expuesto en el mismo, y previas las comprobaciones que estime oportunas, se digne proceder a ordenar la calificación positiva de la inscripción de la modificación de los estatutos de la comunidad, tras acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios en fecha 28 de marzo de 2023, para prohibir el uso de las viviendas de la Comunidad para alquiler turístico.»

#### IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 19 de noviembre de 2024. Según constaba en el

expediente, se dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, sin que haya formulado alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 606 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 19 bis, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 14, 16 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990, 7 de septiembre de 2007 y 3 de octubre de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre de 2006, 9 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero y 22 de septiembre de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 25 de abril, 1 de julio y 27 de noviembre de 2013, 7 de abril, 30 de junio y 24 de julio de 2017, 9 de mayo de 2018 y 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1, 5, 11 y 16 de junio, 16 de octubre y 5 de noviembre de 2020, 15 y 22 de enero, 27 y 29 de abril, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021, 22 de junio, 3 de octubre, 7 de noviembre y 21 de diciembre de 2022, 31 de enero, 7 de febrero y 12 de diciembre de 2023 y 24 de julio de 2024.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se eleva a público el acuerdo adoptado el día 28 de marzo de 2023 por la junta general extraordinaria de la comunidad de propietarios de determinado edificio en régimen de propiedad horizontal por el cual se aprobó «prohibir a los propietarios de las viviendas, destinar las mismas a alquiler turístico de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad, quedando fuera de dicha prohibición los locales que cuentan con entrada independiente».

Según consta en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado con voto favorable de más de las tres quintas partes del total de los propietarios que representan más de las tres quintas partes de las cuotas de participación.

La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que se requiere la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, toda vez que la excepción prevista en el apartado 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal permite limitar o condicionar el ejercicio del arrendamiento al que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, en canales de oferta turística), pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística; y la prohibición que se contiene en el acuerdo que se eleva a público no se ajusta a los términos del apartado 12 del artículo 17 citado, por lo que no sería aplicable la mayoría reducida que prevé el mismo. Añade que dicha unanimidad debe ser de los titulares registrales en el momento de presentación del título y, al constar inscritas transmisiones de fincas posteriores a la fecha de adopción del acuerdo, será necesario, en su caso, el consentimiento de estos titulares.

2. La Ley sobre propiedad horizontal atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. los artículos 14 y 17), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la

de la regla séptima del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual –cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–), salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al 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 para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas («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» son los términos que emplea la letra «e») del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), así como 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 veinte por ciento, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

Recientemente, esa regla duodécima del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal ha sido modificada por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, de modo que –con efectos de 3 de abril de 2025– se establece su aplicación no sólo al acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere sino también al acuerdo expreso por el que se apruebe o prohíba dicha actividad (por cierto, como había interpretado este Centro Directivo respecto del acuerdo prohibitivo –vid. las Resoluciones de 16 de junio y 5 de noviembre de 2020, 15 y 22 y 8 de enero y 8 de junio de 2021, 21 de diciembre de 2022 y 7 de febrero de 2022– y ha confirmado recientemente el Tribunal Supremo en Sentencia número 1232/2024, de 3 de octubre). Y se complementa con la adición de un nuevo apartado 3 al artículo 7 de la citada Ley sobre propiedad horizontal, según el cual el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo 17 de esta Ley.

Es indudable que norma vigente reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite, condicione o prohíba el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen

de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional (vid. las Resoluciones de esta Dirección General de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020, 15 de enero, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021 y 7 de febrero de 2023), o, como ocurre en el presente caso, «cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad».

Por ello, debe confirmarse la calificación de la registradora en cuanto a la exigencia de unanimidad de todos los propietarios, sin que pueda acogerse la solicitud de inscripción parcial formulada únicamente en el escrito de impugnación, toda vez que el recurso no es expediente hábil para dicha solicitud ni para la subsanación de defectos expresados en la calificación impugnada.

3. Debe también confirmarse la objeción que opone la registradora al exigir el consentimiento de determinados propietarios que han inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción del acuerdo debatido.

Ha de tenerse en cuenta que, además de las exigencias derivadas del principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), según reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 11 de mayo, 27 de junio y 18 de julio de 2018, 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, 1 de junio de 2020, 27 y 29 de abril y 8 de junio de 2021, 3 de octubre de 2022 y 31 de enero de 2023, entre otras), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Precisamente el fundamento del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos, radica en razones de seguridad jurídica del tráfico (artículo 9.3 de la Constitución), para evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, que es precisamente lo que la legislación hipotecaria trata de evitar. Dicho principio ya fue mencionado expresamente por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995 que señaló como expresión de dicho principio los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria. También hacen referencia al principio de inoponibilidad las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990 y 30 de noviembre de 1991, entre otras. Asimismo, la Sentencia de la misma Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, no exigió el requisito de previa inscripción respecto al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pero sí la buena fe del tercero, que la ley presume. La admisión de cargas ocultas produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De ahí la sanción establecida por los citados artículos 32 de la Ley Hipotecaria, 606 del Código Civil y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal para los títulos no inscritos, que sólo puede responder a una falta de diligencia frente a los titulares que procuran la inscripción acogiéndose a la publicidad registral. En este caso, como en otros que la legislación civil e hipotecaria tratan de evitar con un tratamiento de prevención específica frente a esa clandestinidad o falta de transparencia, resulta que a los sucesivos adquirentes de pisos, no les puede afectar la carga oculta representada por el acuerdo adoptado por la junta de propietarios que modificaron el título constitutivo de la propiedad horizontal a los nuevos propietarios que compraron estando vigente en el Registro el título constitutivo inscrito sin las correspondientes modificaciones.

Por ello, el consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios.

De este modo, si en el Registro aparecen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación de los estatutos cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria).

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

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

Madrid, 29 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.