

ACTUALIZACIÓN NORMATIVA · BOE 14 MARZO 2026

Alquiler turístico vs. comunidad de propietarios: la DGSJFP da la razón al propietario

IMPACTO ALTO

Por Bárbara Botía · Colegiada ICAM Málaga n.º 11.233

Fuente: BOE-A-2026-6063

EL CASO

Una sociedad compró una vivienda en **diciembre de 2021** y la registró como alojamiento turístico.

Solicitó el **NRA** (Número de Registro de Alquiler).

El registrador denegó la solicitud.

- | | |
|-----------------|---|
| Sep 2021 | ● Comunidad prohíbe alquiler turístico |
| Dic 2021 | ● Sociedad compra la vivienda |
| Ene 2022 | ● Se registra como alojamiento turístico |
| Mar 2024 | ● Se inscribe la prohibición en el Registro |
| Jun 2025 | ● Solicita el NRA → DENEGADO |

EL PROBLEMA

**La prohibición se adoptó en
septiembre de 2021...**

**...pero NO se inscribió en el Registro
hasta marzo de 2024.**

Cuando la sociedad compró, el Registro **no reflejaba
ninguna limitación.**

**¿Puede una prohibición NO inscrita
perjudicar a un comprador posterior?**

LA RESOLUCIÓN

✓ **La DGSJFP da la razón al propietario**

Estima el recurso y **revoca la denegación** del registrador.

“El comprador que adquiere confiando en el Registro no puede verse perjudicado por restricciones no inscritas.”

4 ARGUMENTOS CLAVE

1 **Fe pública registral (art. 32 LH)**

El comprador está protegido por lo que el Registro publicaba al momento de la compra.

2 **Art. 5 de la LPH**

Las restricciones estatutarias no perjudican a terceros si no están inscritas.

3 **Prohibición invisible**

El acuerdo existía desde sep 2021 pero no se inscribió hasta mar 2024.

4 **Licencia turística válida**

La autorización autonómica previa satisface los requisitos del RD 1312/2024.

¿A QUIÉN AFECTA?



Propietarios de viviendas turísticas

Si compraste antes de la inscripción, NO te vincula.



Comunidades de propietarios

Deben inscribir la prohibición de inmediato.



Inversores y no residentes

Due diligence registral antes de comprar: crítica.



Registradores de la propiedad

Verificar la fecha de adquisición, no solo hoy.

QUÉ HACER — PROPIETARIO

- ✓ **Verifica la fecha de inscripción de la prohibición en la nota simple**
- ✓ **Si compraste ANTES → la prohibición NO te afecta**
- ✓ **Solicita el NRA si aún no lo tienes (RD 1312/2024)**
- ✓ **Conserva la documentación del Registro de Turismo autonómico**

QUÉ HACER — COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

**Sin inscripción registral, la prohibición
NO vincula a futuros compradores**

- 1 Inscribir el acuerdo en el Registro de la Propiedad de inmediato**
- 2 Mayoría necesaria: 3/5**
De propietarios y cuotas (art. 17.12 LPH)
- 3 Sin inscripción = solo vincula a propietarios actuales**

NORMATIVA APLICABLE

RD 1312/2024

NRA obligatorio para viviendas turísticas

Art. 5 LPH (Ley 49/1960)

Estatutos no perjudican a terceros sin inscripción

Art. 32 Ley Hipotecaria

Fe pública registral — protección del comprador

Art. 17.12 LPH (RDL 21/2018)

Mayoría 3/5 para prohibir alquiler turístico

¿Inviertes en alquiler turístico en España?

La due diligence registral antes de la compra puede ahorrarte años de conflictos.

[Consulta gratuita →](#)

bm.consulting/contacto

Bárbara Botía Sainz de Baranda

Abogada Senior — Área Legal · ICAM Málaga
n.º 11.233

Datos: CIFEX Intelligence · Análisis: BMC