

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 24789** *Resolución de 4 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 2 a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña C. M. A. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 2, doña Ana del Carmen Cantarero Roca, a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.

#### Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 19 de mayo de 2025 en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2, doña C. M. A. solicitó la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 44.037.

II

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

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

Hechos y fundamentos de Derecho.

Presentada solicitud de código de vivienda turística, no puede concederse al pertenecer la finca sita en calle Santa Isabel número dos, en un edificio en Propiedad horizontal en el que se han prohibido el alquiler vacacional en sus estatutos conforme al artículo 17 LPH.

Así dicho artículo en su punto 12 establece que: "12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos."

Por Junta General de la comunidad de vecinos celebrada el 21 de noviembre del 2023, se aprobó el nuevo artículo 11 de los estatutos en el que los vecinos reunidos, acuerdan que queda prohibido el alquiler vacacional de los inmuebles situados en la

Comunidad de Propietarios (...) de Zaragoza, a todos los efectos legales oportunos. Habiendo sido notificados debidamente los adquirentes posteriores a la fecha del acuerdo, quienes tras haber pasado el plazo legal para la impugnación del mismo, no lo hicieron, por lo que se considera aprobado por la mayoría legal exigida el acuerdo adoptado. Elevado a público el acuerdo en escritura autorizada el cuatro de septiembre del año dos mil veinticuatro ante el Notario de Zaragoza, Don Juan Antonio Yuste González de Rueda, protocolo número 3171/2024, escritura que fue presentada a las once horas y treinta minutos, del día diecisésis de septiembre del año dos mil veinticuatro, según el asiento 908, del Diario 2024, fue objeto de inscripción en este registro el 3 de enero del 2025. Por tanto, dado que al presentarse la solicitud del código de vivienda turística ya consta la prohibición en los estatutos de su comunidad, no puede procederse a conceder el código.

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

Contra la presente calificación (...)

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

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. M. A. interpuso recurso el día 13 de junio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone:

Primero. Que con fecha 03 de octubre de 2023, se presentó ante la Dirección General de Turismo del Gobierno de Aragón la declaración responsable de inicio de actividad de vivienda de uso turístico, conforme a la normativa autonómica aplicable (Ley 4/2013, de 23 de mayo, de Turismo de Aragón, y su normativa de desarrollo). Esta presentación fue registrada oficialmente bajo número de entrada (...) con CSV (...), lo que acredita que la actividad fue legalmente comunicada y quedaba habilitada desde ese momento, conforme al artículo 69 de la Ley 39/2015.

Segundo. Que en fecha posterior, al solicitar el Número de Registro de Alquiler (NRA) en el Registro de la Propiedad, se deniega su inscripción alegando la existencia de una prohibición estatutaria acordada por la comunidad de propietarios e inscrita el día 21/11/2023, coincidente en fecha con la expedición formal de la licencia/autorización autonómica.

Tercero. Que la denegación incurre en error, ya que:

- La actividad turística fue iniciada y comunicada reglamentariamente con anterioridad (03/10/2023), conforme se acredita documentalmente.
- La fecha de la licencia (21/11/2023) es formal, pero no determina el inicio de la actividad, que es el hecho jurídicamente relevante.
- La inscripción de la prohibición por parte de la comunidad tampoco fue notificada previamente ni puede surtir efectos retroactivos sobre actividades iniciadas válidamente con anterioridad.
- Obra en poder de la propietaria un correo electrónico oficial de la Administradora de Fincas en el que se reconoce expresamente que el inmueble objeto de este recurso no se encuentra afectado por dicha prohibición estatutaria.
- En este mismo Registro se tiene conocimiento de que existen otros recursos presentados por situaciones similares, lo que evidencia la existencia de un conflicto interpretativo que debe resolverse conforme al principio de seguridad jurídica y a la protección de derechos adquiridos legítimamente.

Cuarto. Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 348 del Código Civil y el principio registral de prioridad, corresponde reconocer que el derecho de uso turístico ya

estaba ejercitado antes de que la comunidad hiciera constar la restricción en el Registro, sin oponibilidad frente a quien actuó conforme a derecho.

Por todo lo anterior,

Solicita:

Que se estime el presente recurso y se proceda a la inscripción del Número de Registro de Alquiler (NRA) para la vivienda sita en Calle (...) Zaragoza, al amparo de la legalidad vigente, reconociendo la anterioridad y validez de la declaración responsable turística, y declarando que la restricción comunitaria no le resulta aplicable ni oponible.»

#### IV

La registradora 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.

#### Fundamentos de Derecho

Visto los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 5, 7.2 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 28 del Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón; 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; los artículos 15 y 17 del Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón; 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 8 de marzo (ésta de la Sala Tercera) y 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de enero de 2023, 6 de junio, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo, 13, 18, 19 de junio y 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2 en fecha 19 de mayo de 2025, doña C. M. A. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 44.037.

La calificación deniega la asignación (se califica el defecto como no subsanable), objetándose que la citada finca registral pertenece a un edificio en propiedad horizontal en el que se han prohibido el alquiler vacacional en sus estatutos, conforme al artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

En concreto, se indica: «Por Junta General de la comunidad de vecinos celebrada el 21 de noviembre del 2023, se aprobó el nuevo artículo 11 de los estatutos en el que los vecinos reunidos, acuerdan que queda prohibido el alquiler vacacional de los inmuebles situados en la Comunidad de Propietarios (...) de Zaragoza, a todos los efectos legales oportunos. Habiendo sido notificados debidamente los adquirentes posteriores a la fecha del acuerdo, quienes tras haber pasado el plazo legal para la

impugnación del mismo, no lo hicieron, por lo que se considera aprobado por la mayoría legal exigida el acuerdo adoptado. Elevado a público el acuerdo en escritura autorizada el cuatro de septiembre del año dos mil veinticuatro ante el Notario de Zaragoza, Don Juan Antonio Yuste González de Rueda, protocolo número 3171/2024, escritura que fue presentada a las once horas y treinta minutos, del día dieciséis de septiembre del año dos mil veinticuatro, según el asiento 908, del Diario 2024, fue objeto de inscripción en este registro el 3 de enero del 2025. Por tanto, dado que al presentarse la solicitud del código de vivienda turística ya consta la prohibición en los estatutos de su comunidad, no puede procederse a conceder el código».

Se recurre la calificación, alegándose: «Que la denegación incurre en error, ya que: – La actividad turística fue iniciada y comunicada reglamentariamente con anterioridad (03/10/2023), conforme se acredita documentalmente. – La fecha de la licencia (21/11/2023) es formal, pero no determina el inicio de la actividad, que es el hecho jurídicamente relevante. – La inscripción de la prohibición por parte de la comunidad tampoco fue notificada previamente ni puede surtir efectos retroactivos sobre actividades iniciadas válidamente con anterioridad. – Obra en poder de la propietaria un correo electrónico oficial de la Administradora de Fincas en el que se reconoce expresamente que el inmueble objeto de este recurso no se encuentra afectado por dicha prohibición estatutaria».

Expuesto lo anterior, ha de tenerse en cuenta que, por así disponerlo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá versar, exclusivamente, sobre aquellas cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Apreciación que, en este caso, se ha de entender referida a aquellos documentos que, aportándose al escrito de recurso, no se acompañaron a la solicitud de asignación presentada al Registro.

Algo que parece haber sucedido en este caso, pues al escrito de recurso se acompañan una serie de documentos que se relacionan y que, como luego se explicará, pudieran ser de relevancia al caso; pero, por contra, en el modelo de solicitud para la asignación presentado al Registro (que es lo que se ha de calificar), en el apartado relativo a la documentación acreditativa de autorización o inscripción previa marcase «sí» la casilla que inquiere sobre la sujeción a un régimen de autorización, licencia, visado o equivalente, se marca con «no» la casilla que inquiere si se aporta la documentación que acredite tales extremos. Lo mismo ocurre con la casilla que inquiere si se aporta otro tipo de documentación.

Sí que aparece consignada la referencia un numero de licencia de la Comunidad Autónoma (de Aragón), en concreto se consigna: VU-ZA-(...) (que como más adelante se indica, es el que consta en la Comunicación del Gobierno de Aragón aportada al recurso).

2. Así las cosas, hay partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstaculivos 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».

La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y así, se señala en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del

interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios (...) No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

Y con anterioridad, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal; de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras.

3. Hemos de recordar de nuevo que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Este precepto recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, en cuya virtud la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos a cualquier propietario. Ahora bien, la mención a los terceros contenida en el precepto citado ha de entenderse referida a los terceros hipotecarios, es decir propietarios que hubieran adquirido la titularidad de las fincas de dicha propiedad horizontal con posterioridad a la fecha de la adopción del acuerdo. Cabe afirmar que quien ya es propietario en el momento de la adopción del acuerdo no sería tercero, pero el hecho de que no sea tercero no implica que dicho acuerdo le vincule con carácter retroactivo, dato de especial importancia en este caso como veremos.

En el supuesto que motiva este recurso, la denegación de asignación de número de registro tiene su base en una prohibición estatutaria referida al ejercicio de la actividad

de vivienda turística; prohibición que deriva de un acuerdo de junta adoptado el día 21 de noviembre de 2023, elevado a público el día 4 de septiembre de 2024, e inscrito en el Registro de la Propiedad el día 3 de enero de 2025. La registradora fundamenta su negativa a la asignación del número de registro único de alquiler solicitado en que, al presentarse la solicitud del código de vivienda turística, ya constaba la prohibición en los estatutos de su comunidad, por lo que no puede procederse a conceder el código, considerando el defecto como no subsanable.

Por contra, la recurrente sostiene que la actividad turística fue iniciada y comunicada reglamentariamente con anterioridad (3 de octubre 2023), conforme acredita documentalmente; que la fecha de la licencia (21 de noviembre de 2023) es formal, pero no determina el inicio de la actividad, que es el hecho jurídicamente relevante. Y que la inscripción de la prohibición por parte de la comunidad tampoco fue notificada previamente ni puede surtir efectos retroactivos sobre actividades iniciadas válidamente con anterioridad.

4. Para un mejor análisis del supuesto, es preciso reseñar varias normas a considerar conjuntamente.

– En primer lugar, el artículo 17.12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal, a cuyo tenor: «El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos».

El artículo 69 de la Ley 39/2015, dispone (de especial relevancia el apartado tercero): «Declaración responsable y comunicación. 1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio. Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla (...) 3. Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas».

– Por su parte, el artículo 26 del citado Decreto Legislativo 1/2016 del Gobierno de Aragón, establece: «Declaración responsable. 1. En aras de la salvaguarda del orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la protección del medio ambiente, del entorno urbano y del patrimonio histórico-artístico, y respetando el principio de proporcionalidad, para la apertura, clasificación y, en su caso, reclasificación de los establecimientos turísticos, así como para el ejercicio o la prestación de actividades o servicios turísticos, deberá presentar declaración responsable del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa turística ante el órgano competente en los siguientes supuestos: a) Inicio y, en su caso, el cese de las actividades de cada empresa turística en el territorio de la Comunidad Autónoma, con excepción de aquellas empresas que ya estén legalmente establecidas en otra Comunidad Autónoma. b) Apertura de un

establecimiento turístico y, en su caso, la clasificación pretendida (...) 2. Una vez formalizada la declaración responsable y en un plazo no superior a tres meses, tras las oportunas comprobaciones, el órgano competente podrá, en su caso: a) Inscribir el acto o hecho declarado en el Registro de Turismo de Aragón a efectos meramente informativos (...)».

– Por último, el Decreto 1/2023 del Gobierno de Aragón, establece en su artículo 15: «Declaración responsable. 1. Con carácter previo al inicio de la apertura, modificación o reforma sustancial de una vivienda de uso turístico, el titular de la misma o su representante deberá formular una declaración responsable dirigida al órgano competente del departamento responsable en materia de turismo, de conformidad con lo dispuesto al respecto en la legislación turística de la Comunidad Autónoma de Aragón. 2. La declaración responsable contendrá, como mínimo, lo siguiente: (...) f) En el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de pro piedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios o los acuerdos de la junta de propietarios no limitan o condicionan el uso la vivienda impidiendo el ejercicio de la actividad turística (...) 4. Una vez formulada la declaración responsable y en un plazo no superior a tres meses, tras las oportunas comprobaciones y a la vista, en su caso, del informe municipal referido en el apartado anterior, el órgano competente correspondiente procederá, según corresponda, a: a) Inscribir el acto o hecho declarado en el Registro de Turismo de Aragón a efectos meramente informativos. b) Prohibir el uso turístico de la vivienda en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable, sin que por ello se derive derecho alguno a indemnización (...) 7. La formulación por medios electrónicos de la declaración responsable y cualquier otro trámite inherente a la misma se regirá por lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o norma que lo sustituya. 8. En todo lo no previsto en este artículo, se estará a lo dispuesto en la mencionada Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas».

Y el artículo 17 del mismo Reglamento dispone: «Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón. 1. Se inscribirán de oficio en el Registro de Turismo de Aragón los siguientes actos: a) Las declaraciones responsables formuladas conforme a lo dispuesto en el artículo 15 (...) 2. El número de firma correspondiente a la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Aragón deberá figurar obligatoriamente en toda su publicidad y, en particular, en las acciones de promoción y comercialización a través de canales de oferta turística».

Figura en la documentación aportada al recurso (que no a la solicitud inicial), una comunicación del Gobierno de Aragón, firmada digitalmente el día 21 de noviembre de 2023, en la que se da cuenta de la inscripción en Registro de Turismo de Aragón (vivienda de uso turístico), de la apertura de establecimiento sito en Zaragoza, con el número indicado al inicio. Y es razonable entender que la declaración responsable marcó el inicio de la actividad, si bien –como es bien– la misma pudo ser revocada por la Administración ejerciendo su actividad de comprobación, la cual, como señala la citada Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 2023, no está sujeta a plazo: «(...) las potestades de comprobación en una declaración responsable o comunicación previa, conforme a la normativa general en vigor, no está sujeta a plazo alguno y puede realizarse durante todo el tiempo de ejercicio del derecho o de la actividad a que se refieren dichos actos del ciudadano».

Es indudable que el acceso al Registro de la Propiedad, en casos como el presente, exige la conformidad administrativa, no siendo suficiente una simple y aislada declaración responsable; pero en el caso que motiva este recurso la administración se diría que ha realizado esa labor de comprobación previa, pues no consta en el expediente haberse ordenado el fin a la misma (inscribible también ex artículo 17.1.c) del texto reglamentario autonómico citado), por lo que resultaría evidente que una actividad iniciada en una fecha muy anterior al acuerdo de la junta de propietarios en cuestión, se continuaba ejerciendo al tiempo de adoptarse aquel.

5. En resumen, del análisis de los preceptos citados, y relacionándolos con la sucesión de fechas y trámites que han quedado también expuestos, resultaría razonable concluir que la actividad para la que se solicitó asignación de número de registro comenzó con anterioridad a la celebración de la junta que adoptó ese acuerdo prohibitivo de la misma (lo que puede inferirse del artículo 69.3 de la Ley 39/2015 y la ulterior inscripción en el citado Registro Administrativo Autonómico); acuerdo que, como bien recalca el último párrafo del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, no tendría efectos retroactivos.

Y lo dicho, tanto si se considera la fecha de la declaración responsable, 3 de octubre de 2023, como si se considera la fecha de lo que la recurrente denomina fecha licencia de actividad, 21 de noviembre de 2023, y que el Gobierno de Aragón titula «inscripción apertura vivienda de uso turístico», que, como ya se ha indicado, está firmada digitalmente en esa fecha. Fecha que es la misma que la de la junta de comunidad que acuerda la prohibición, siendo de reseñar que en la certificación del acta que acompaña el recurso se indica que dicha junta (a la que asisten cuotas de copropiedad de un 36.81%) comenzó a las 19.30 horas del citado día. Y en el acta consta que votaron a favor de la prohibición todos los asistentes a excepción del titular de una determinada vivienda, indicándose igualmente: «Se informa a los no asistentes a esta junta, que disponen de un mes de plazo desde la celebración de la misma para manifestar su voto a favor o en contra de la prohibición. En el caso de No manifestar su voto, estos, se suman a la mayoría».

En consecuencia, habría base para considerar –en este caso concreto– que la prohibición estatutaria adoptada por la comunidad de propietarios no podría perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y, por lo tanto, no sería obstáculo para la asignación del número de registro solicitado por la recurrente, quien obtuvo la correspondiente habilitación, y conformidad administrativa para el ejercicio de la actividad turística en la finca objeto de este expediente, con anterioridad a la celebración de la junta ordinaria (así reza en la certificación del acta) de propietarios que adoptó el acuerdo de prohibición de uso turístico.

Pero ocurre que la acreditación por la recurrente, de tales extremos y circunstancias, tiene lugar en un momento posterior a la calificación (se aportó relevante documentación con el recurso, no con la solicitud de asignación inicial), por lo que lo procedente es que tal solicitud vuelva a presentarse al Registro con la documentación reseñada, a fin de que se emita una nueva calificación.

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