

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 807** *Resolución de 2 de octubre 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 Madrid n.º 23, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración en relación a dos fincas completas, categoría de arrendamiento turístico.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. P. V. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 23, doña María Elena Martínez Peloche, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración en relación a dos fincas completas, categoría de arrendamiento turístico.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 16 de mayo de 2025 por doña M. M. P. B. en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23, se solicitó la asignación de número de Registro de Alquiler de Corta duración para dos fincas completas, registrales números 23.767 y 23.769, sitas en la calle (código registral único número 28104000136083 y 28104000136090) y con categoría de arrendamiento turístico.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

Asiento: 1458 Diario: 2025

La Registradora de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, presentado en este Registro, con fecha 16 de mayo de 2025, de conformidad con los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y 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, ha resuelto suspender la inscripción y asignación definitiva del número de registro de alquiler de corta duración solicitada en base a los siguientes:

Hechos.–

Se ha recibido por vía telemática una instancia privada solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración firmada por doña M. P. V.

La solicitud se refiere a dos fincas registrales números 23769 y 23767 y para cada una de ellas, en cuanto a la finca completa, para la categoría de arrendamiento turístico.

Las expresadas fincas figuran inscritas en el Registro a favor de la nombrada doña M. M. P. V. por título de herencia inscrita en el registro en 1991 y posterior extinción de condominio en virtud de escritura de fecha 19 de febrero de 2018.

La instancia viene acompañada de dos notificaciones de fecha 19 de enero de 2022, de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid con números de referencia VT- (...) y VT- (...) y de una notificación de resolución de otorgamiento de licencia de primera ocupación y funcionamiento de fecha 5 de julio de 2023 de la Agencia de Actividades Económicas en la que consta que con fecha 21 de diciembre de 2021 ha tenido entrada la solicitud de licencia de primera ocupación y funcionamiento junto con certificado de conformidad emitido por la Entidad Colaboradora, y el resto de la documentación obrante en el expediente, para la implantación con obras de dos viviendas turísticas en el inmueble en la calle (...), y resolución de fecha 1 de octubre de 2021 por la que se concede licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 37.2 de la Ordenanza para la apertura de Actividades económicas en la Ciudad de Madrid para implantar actividad de dos viviendas turísticas en dicho inmueble.

Defectos observados y fundamentos de Derecho.–

Examinados los libros del Registro resulta que por la inscripción primera de la finca 25956 matriz del edificio en la calle (...) a la que pertenecen las dos viviendas para las que se solicita la asignación, se inscribió la modificación de estatutos de la propiedad horizontal y de la misma resulta que en Junta General Ordinaria de la comunidad de fecha 26 de abril de 2018 se acordó modificar los estatutos incluyendo el artículo sexto cuya redacción es la siguiente: "se establece una limitación en el uso por la cual los pisos de la finca no podrán destinarse a arrendamiento turístico, arrendamiento vacacional, arrendamiento por temporada y cualquier concepto equivalente", habiendo sido ratificado dicho acuerdo en la Junta General Extraordinaria de 27 de septiembre de 2021.

En virtud de lo expresado se suspende la asignación definitiva del número de registro solicitada por existir un elemento obstáculo, la prohibición acordada en los estatutos de la propiedad horizontal del edificio al que pertenecen las referidas viviendas, lo que impide dicha asignación mientras no sean modificados. Artículo 9.2 apartado a) 5.º y artículo 10.1 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Si no se procede a la subsanación dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se remitirá comunicación a la ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios de ese número de registro, que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Puede interponerse (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Elena Rodríguez Peloche registradora de Registro de Propiedad de Madrid 23 a día tres de junio de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. P. V. interpuso recurso el día 8 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 3 de junio de 2025 le ha sido notificada calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 23 de Madrid, acordando la suspensión de la asignación definitiva de los números de registro solicitado por esta parte en las fincas registrales n.ºs 23769 y 23767 y siendo la misma contraria a los intereses de esta parte es lo por lo que por medio del presente escrito formulo recurso gubernativo en base a los siguientes:

Hechos

Primero.–Que esta parte por título de herencia y posterior condominio, con inscripción registral en 1991 y 19 de febrero de 2018 respectivamente, adquiere la

titularidad de las fincas n.ºs 23769 y 23767 inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 23 y ubicadas en la calle (...) de la capital.

Dejamos designados a efectos probatorios los datos registrales de las fincas, habiendo sido reconocidos dichos extremos en la calificación del Registrador que se recurre.

Segundo.–Que esta parte en el año 2020, decide implantar la actividad de dos viviendas turísticas en las fincas de referencia y por ello me pongo en contacto con la administradora de la Comunidad de Propietarios de (...), doña B. M. P. para transmitirle mi intención.

Por ello, en septiembre de 2020, le requiero los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, para asegurarme que los mismos no contienen prohibición legal que impida el ejercicio de dicha actividad, remitiéndonos ella en fecha 17 de septiembre de 2020 (...)

Tercero.–Tras comprobar que se cumplen todos los requisitos legales, sin tener conocimiento alguno de modificación estatutaria, esta parte en fecha 31 de mayo de 2021 presenta declaración responsable para obras y actividad de 2 viviendas turísticas y en fecha 30 de agosto de 2021 se obtiene certificado de conformidad de licencia urbanística, concediéndose la licencia en octubre de 2021, como refleja la propia calificación del Registrador.

A partir de la declaración responsable (mayo de 2021) y con autorización administrativa se comienzan las obras de acondicionamiento de las fincas para poder llevar a efecto el uso turístico, con el convencimiento de la legalidad de las actuaciones realizadas al haber descartado limitación alguna en los estatutos comunitarios. Que la inversión y obras efectuadas generan unos gastos que ascienden a (...) € (...)

Cuarto.–Que con posterioridad a estos hechos, en concreto a finales de septiembre de 2021, tengo conocimiento de la ratificación en Junta, de un supuesto acuerdo de abril 2018, que prohibía ejercer la actividad de viviendas turísticas pisos en la finca comunitaria, acuerdo del que a pesar de preguntar de forma expresa, como he acreditado, nunca fuimos informados, ni notificados, ni convocados a la Junta en la que se aprobó.

Que sin duda, por dichos incumplimientos, por no estar el acuerdo inscrito, porque aun siendo propietario en dicha fecha, no hubo convocatoria a dicha Junta en la forma legalmente establecida y porque no se nos informó cuando le requerí a la administradora los estatutos, entiendo no se me puede oponer el citado acuerdo de 2018.

Que así se lo comunique por medio de email a la administradora en fecha 27 de septiembre de 2021 (...)

Quinto.–Por todo ello y debido a las inversiones ya realizadas, las licencias concedidas, la falta de claridad y legalidad del proceso de adopción de los acuerdos antedichos, esta parte continuo con la tramitación administrativa de las licencias restantes necesarias para la comunicación de la actividad turística citada, solicitando licencia de primera ocupación y funcionamiento en fecha 21 de diciembre de 2021 antes la Agencia de Actividades y ante la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid, siendo concedidas y autorizadas ambas.

Sexto.–Que finalmente, tengo conocimiento que el supuesto acuerdo adoptado en Junta en 2018 y ratificado en septiembre de 2021 es inscrito en el año 2022, aunque no se refleje en la calificación del Registrador, un año después, cuando los pisos llevaban ya operando como turísticos más de un año legalmente.

Que he de reseñar que por parte de la comunidad de propietarios en estos últimos años no ha habido oposición a la actividad realizada, de hecho en fecha 20 de octubre de 2022 se trató en Junta la posibilidad de demandar a esta parte para que cesara en la actividad y se votó en contra de dicha proposición (...)

Dejamos designados a efectos probatorios las inscripciones registrales obrantes en el Registro de la Propiedad número 23 de Madrid finca 25956 matriz del edificio de la calle (...) a las que nos remitimos de forma expresa.

Séptimo.–Que, como he venido haciendo, cumpliendo con legislación de aplicación y por tanto en aplicación del Rd 1312/2024 solicite la inscripción y asignación definitiva de los números de registros VT (...) y VT (...), aportando toda la documentación requerida, dicha solicitud ha sido denegada, revocando la asignación definitiva de los números citados, al entender que la existencia de una modificación estatutaria inscrita prohibiendo en la comunidad las viviendas turísticas (...)

Octavo.–Que esta parte entiende, que la suspensión o denegación citada, se ha adoptado sin tener en cuenta la documentación acreditativa de las licencias otorgadas, que autorizaban la actividad como viviendas turísticas, provocando la falta de concesión de los números de registro para las fincas, una indefensión a esta parte, que sin duda tutela nuestra Constitución, ya que teniendo reconocido el derecho a ejercer la actividad, se le impide publicitar el alquiler turístico de sus viviendas en las plataformas digitales de alquiler por la inexistencia de números de registros.

Noveno.–Además entiende esta parte, que no han sido debidamente razonados de forma objetiva los motivos por los cuales se revoca la asignación de los números de registros, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que no están debidamente fundadas, pues las mismas se basan exclusivamente en que la titularidad, que yo ostentaba de las fincas, era previa al acuerdo de modificación del 2018 (dos meses) sin embargo, no se tienen en cuenta los derechos adquiridos por esta parte, ni si se cumplieron los requisitos de adopción y aprobación del citado acuerdo, ni la titularidad de las licencias, a pesar de que el Registrador tuvo acceso a toda esa información ya que se aportó por esta parte al plantear la solicitud.

Dichos incumplimientos han quedado acreditados con el contenido del documento (...) aportado por esta parte (...), en el que se refleja que los comuneros quisieron responsabilizar a la administradora por no notificar en forma a esta parte la situación modificativa existente.

Pero es que además la ratificación posterior del mismo en septiembre de 2021 tampoco puede oponerse a esta parte, por cuanto con anterioridad a esa fecha y a su inscripción esta parte ya tenía concedidas las licencias oportunas y se ejercía la actividad de dichas viviendas como turísticas, como se ha acreditado con la documentación que se adjuntó en la solicitud y al presente escrito.

Que, por tanto, como es bien sabido, sería de aplicación el art. 17.12 LPH (añadido en 2019) que establece expresamente que "...estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos...", esto significa que un acuerdo comunitario de limitación o prohibición de viviendas de uso turístico no puede afectar a situaciones ya consolidadas con anterioridad. En otras palabras, no se puede prohibir con efecto retroactivo una actividad turística que ya se estuviese desarrollándose legalmente en la comunidad, como ha ocurrido en el caso de esta parte en la forma citada.

Que la propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), en resoluciones dictada al analizar el art. 17.12 LPH, ha venido reiterando que "en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12" formando parte dicha afirmación de los fundamentos de Derecho de dichas resoluciones, enfatizando que no se pueden perjudicar derechos ya adquiridos con anterioridad a la adopción del acuerdo. Del mismo modo la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) ha venido señalando que "la comunidad no puede prohibir una actividad de vivienda turística si ésta ya existe y se desarrolla respetando las normas aplicables", dado que la posibilidad de prohibir "no tiene carácter retroactivo, según la Ley de Propiedad Horizontal (art. 17.12). En particular ha manifestado que "...si la vivienda de uso turístico (VUT) cuenta con licencia administrativa y está operando, un acuerdo posterior de la comunidad no puede expulsarla ni vetarla...". También la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero que aun habiendo reforzado aún más el control comunitario sobre las VUT, mantiene esta postura al incluir, en su art. 7.3 LPH, expresamente que "sea cual fuere el sentido del acuerdo, no tendrá efectos retroactivos". Es decir, incluso con la nueva regulación más estricta, se respeta la continuidad de las actividades ya iniciadas.

Que en consecuencia esta parte inició la actividad turística a mediados de 2021, en cumplimiento de todas las normas entonces exigibles (normativa turística autonómica, requisitos municipales, etc.). En ese momento no existía prohibición estatutaria vigente ni inscrita. La prohibición fue acordada después (septiembre 2021) y registrada en 2022. Por tanto, conforme al principio legal de irretroactividad, el acuerdo de 2021 no debería afectar ni impedir la continuidad de la actividad turística ya en marcha en la vivienda del recurrente.

Es esencial además resaltar, que esta parte actuó de buena fe y con confianza legítima desde el principio: verificó estatutos en 2020 (que no contenían restricción alguna) e invirtió recursos para un negocio legal, por tanto, aplicar la prohibición supondría un grave perjuicio individual y vulneraría la seguridad jurídica que era lo que el legislador quiso evitar al declarar la no retroactividad de estos acuerdos.

Por tanto, conforme a los argumentos expuestos la comunidad no podría, por acuerdo de 2021, obligar al cese inmediato de una actividad turística iniciada antes, no siendo oponible el acuerdo de 2018 por cuanto el propietario no fue notificado en legal forma, ya que tendría un "derecho adquirido" o, al menos, una expectativa legítima consolidada de continuar la explotación turística de su vivienda, hasta tanto no incurra en infracciones o hasta el término de sus autorizaciones administrativas. Lo contrario implicaría se estaría dotando al acuerdo de un efecto retroactivo ilegítimo.

Décimo.–Esta parte entiende, que en su momento el Registrador de la Propiedad, debió hacer constar alguna salvedad respecto a los efectos del acuerdo sobre actividades en curso, o incluso denegar o suspender la inscripción por posible contravención del art. 17.12 LPH en caso de omisión, ya que aunque lo habitual es que en la actualidad en este tipo de modificaciones estatutarias de viviendas turísticas se analicen los quórum y el ámbito material y se dé por supuesta la irretroactividad por imperativo legal, esta posición deja en cierta incertidumbre al propietario afectado.

Por ello, en aplicación del principio de legalidad registral, entiendo que el Registrador, debió modular la inscripción o exigir su reformulación, al calificar que la modificación estatutaria cumplía la legalidad vigente, para evitar que la misma trajese consigo efectos retroactivos contrarios a la ley.

De esta forma, como la cláusula prohibitiva aprobada en 2021, no hacía salvedad de las viviendas de uso turístico ya operativas y en base a que el art. 17.12 LPH prohíbe los efectos retroactivos, lo procedente hubiera sido que en la escritura de elevación a público se hubiera hecho constar que la prohibición no afectaba a la actividad en curso de aquellos propietarios que ya estuvieran alquilando turísticamente su vivienda con anterioridad, teniendo en cuenta además que la administradora de la comunidad, conocía que esta parte llevaba desde 2021 con unas viviendas turísticas funcionando.

Entiendo que la omisión de dicha salvedad podría considerarse un defecto del título presentado al Registro, en tanto la cláusula resultante aparece una prohibición absoluta y universal, contraviniendo en la práctica la irretroactividad legal y desde mi punto de vista es discutible si el Registrador debió suspender la inscripción hasta aclaración de ese punto, pero lo cierto es que la modificación se inscribió en 2022.

Ahora, esta parte se ve afectada por esa falta de reconocimiento, por cuanto no se le permite publicitar sus viviendas turísticas por denegación de asignación de números de registros, a pesar de la posesión de las licencias legalmente autorizadas, con lo que sin duda se estaría vulnerando el principio de tutela judicial efectiva y el trato sucesivo, no pudiendo quedar obligado en perjuicio de su derecho ya ejercido.

Por ello, sin duda, la inscripción registral de la cláusula prohibitiva debería ser matizada o revocada en lo que afecte al recurrente, por contravenir la norma de irretroactividad del art. 17.12 LPH, planteándose ante este órgano también que el organismo al que me dirijo, reexamine la calificación registral de 2022 a la luz de este principio y de la situación fáctica omitida, concediendo el número de registro revocado a los efectos legales oportunos.

Undécimo.–En consecuencia, interesa a esta parte se estime el presente recurso asignándose a esta parte los números de registro solicitados en las fincas registrales

n.ºs 23769 y 23767 de forma definitiva con estimación de las alegaciones efectuadas, o subsidiariamente de forma temporal, si ve necesaria la matización o revocación de la inscripción registral del acuerdo modificativo de los estatutos comunitarios.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

I

Es de aplicación el art. 9.3 de la Constitución Española.

II

Del mismo modo son de aplicación los artículos 9.1 h) y art. 17.8 de la LPH, ya que ante la falta de convocatoria del propietario, ni notificación de la adopción del acuerdo, no puede serle exigible.

Así como el art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

“El acuerdo no surtirá efectos hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad y no tendrá carácter retroactivo.”

La inscripción es condición necesaria para la oponibilidad del acuerdo. Como mi actividad comenzó antes de la inscripción, no puede afectarme.

III

Es de aplicación el art. 34 LH, que recoge el principio de buena fe registral.

Esta parte ha acreditado haber actuado con diligencia, solicitó los estatutos antes de iniciar la actividad, recibí una versión sin la prohibición, no se me informó ni notificó formalmente, la actividad estaba en curso antes de que se inscribiera limitación alguna, lo que se demuestra con la inversión realizada.

IV

“lure novit et curia” y cuantos sean de aplicación al presente supuesto.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se admita el presente escrito y se tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la suspensión de la asignación definitiva de los números de registro solicitados para las fincas 23769 y 23767, con asiento 1458 y diario 2025 dictada por el Registrador de la Propiedad n.º 23 de Madrid, y previos los trámites legales oportunos se acuerde su estimación asignándose a esta parte los números de registro solicitados de forma definitiva con estimación de las alegaciones efectuadas, o subsidiariamente se asigne de forma temporal, si ve necesaria la matización o revocación de la inscripción registral del acuerdo modificativo de los estatutos comunitarios conforme a las manifestación hechas al respecto.»

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

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; el Reglamento (UE)

2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, 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 y 23 de mayo, 13 de junio (1.^a y 2.^a) y 10, 16 y 17 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada por doña M. M. P. V. en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para dos fincas completas, registrales números 23.767 y 23.769 (código registral único 28104000136090 y 28104000136083), y con categoría de arrendamiento turístico.

A la solicitud se acompañaron dos comunicaciones de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Turismo), ambas de fecha 19 de enero de 2022, relativas a pisos bajos puertas cuarta y quinta, en la que se indica recibida la declaración responsable y se comunica que las relativas a ambos pisos se encuentran inscritas en el Registro de Empresas Turísticas con sus pertinentes referencias.

Asimismo, se acompañaba resolución de la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 18 de julio de 2023, en la que se indica que, con fecha 21 de diciembre de 2021, tuvo entrada solicitud de licencia de primera ocupación y funcionamiento, «para implantación con obras de dos viviendas turísticas, en el inmueble sito en Calle (...) Madrid». Y en la resolución consta: «Autorizar el funcionamiento de la actividad de dos viviendas turísticas, con las obras concedidas en el expediente de licencia urbanística 500/2021/06172».

La nota da igualmente cuenta de una resolución de fecha 1 de octubre de 2021 por la que se concede licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 37.2 de la Ordenanza para la apertura de actividades económicas en la ciudad de Madrid para implantar actividad de dos viviendas turísticas en dicho inmueble.

La calificación negativa se basa en lo siguiente: «Examinados los libros del Registro resulta que por la inscripción primera de la finca 25956 matriz del edificio en la calle (...) a la que pertenecen las dos viviendas para las que se solicita la asignación, se inscribió la modificación de estatutos de la propiedad horizontal y de la misma resulta que en Junta General Ordinaria de la comunidad de fecha 26 de abril de 2018 se acordó modificar los estatutos incluyendo el artículo sexto cuya redacción es la siguiente: "se establece una limitación en el uso por la cual los pisos de la finca no podrán destinarse a arrendamiento turístico, arrendamiento vacacional, arrendamiento por temporada y cualquier concepto equivalente", habiendo sido ratificado dicho acuerdo en la Junta General Extraordinaria de 27 de septiembre de 2021. En virtud de lo expresado se suspende la asignación definitiva del número de registro solicitada por existir un elemento obstativo, la prohibición acordada en los estatutos de la propiedad horizontal del edificio al que pertenecen las referidas viviendas, lo que impide dicha asignación mientras no sean modificados. Artículo 9.2 apartado a) 5.^º y artículo 10.1 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre».

Obra en el expediente la inscripción 1.^a de la finca matriz (2.5956), que recoge los acuerdos adoptados por la comunidad en fecha 26 de abril de 2018 y su ratificación posterior el 27 de septiembre de 2021.

Respecto de la primera, el asiento indica que se da nueva redacción al artículo 6 («se establece una limitación en el uso por la cual los pisos de la finca no podrán destinarse a arrendamiento turístico, arrendamiento vacacional, arrendamiento por temporadas y cualquier concepto equivalente») y que los acuerdos se adoptaron por un 45,19% de coeficiente de participación, añadiéndose: «Que ningún propietario de la finca manifestó su disconformidad con el acuerdo indicado anteriormente, en el periodo de treinta días desde la notificación de los acuerdos adoptados, según se acreditó con certificado que se inserta como documento unido (...).».

Respecto de la segunda (la junta del año 2021), indica el asiento registral que los acuerdos se adoptaron por el 90,06%, «(...) como figura en el Libro de Actas, aprobó ratificar el acuerdo relativo a la modificación de estatutos (...) Incluyendo el Artículo sexto en su redacción correcta antes indicada (...), y sin que ningún propietario de la finca no asistente a la reunión manifestara su disconformidad en el periodo legal establecido al efecto (...).».

La reseñada inscripción primera está fechada el 31 de marzo de 2022.

Se recurre la calificación negativa, alegándose, en síntesis:

– «Que esta parte por título de herencia y posterior condominio, con inscripción registral en 1991 y 19 de febrero de 2018 respectivamente, adquiere la titularidad de las fincas n.ºs 23769 y 23767 inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 23 y ubicadas en la calle (...) de la capital (...) en el año 2020, decide implantar la actividad de dos viviendas turísticas en las fincas de referencia y por ello me pongo en contacto con la administradora de la Comunidad de Propietarios de (...), doña B. M. P. para transmitirle mi intención. Por ello, en septiembre de 2020, le requiero los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, para asegurarme que los mismos no contienen prohibición legal que impida el ejercicio de dicha actividad, remitiéndonoslos ella en fecha 17 de septiembre de 2020 (...) en fecha 31 de mayo de 2021 presenta declaración responsable para obras y actividad de 2 viviendas turísticas y en fecha 30 de agosto de 2021 se obtiene certificado de conformidad de licencia urbanística, concediéndose la licencia en octubre de 2021, como refleja la propia calificación del Registrador».

– «Que con posterioridad a estos hechos, en concreto a finales de septiembre de 2021, tengo conocimiento de la ratificación en Junta, de un supuesto acuerdo de abril 2018, que prohibía ejercer la actividad de viviendas turísticas pisos en la finca comunitaria, acuerdo del que a pesar de preguntar de forma expresa, como he acreditado, nunca fuimos informados, ni notificados, ni convocados a la Junta en la que se aprobó. Que sin duda, por dichos incumplimientos, por no estar el acuerdo inscrito, porque aun siendo propietario en dicha fecha, no hubo convocatoria a dicha Junta en la forma legalmente establecida y porque no se nos informó cuando le requerí a la administradora los estatutos, entiendo no se me puede oponer el citado acuerdo de 2018».

– Que continuó con la tramitación administrativa de las licencias restantes necesarias para la comunicación de la actividad turística citada, solicitando licencia de primera ocupación y funcionamiento en fecha 21 de diciembre de 2021 antes la Agencia de Actividades y ante la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid, siendo concedidas y autorizadas ambas. Finalmente, tiene conocimiento que el supuesto acuerdo adoptado en junta en 2018 y ratificado en septiembre de 2021 es inscrito en el año 2022. Por parte de la comunidad de propietarios en estos últimos años no ha habido oposición a la actividad realizada, de hecho, en fecha 20 de octubre de 2022 se trató en junta la posibilidad de demandarla para que cesara en la actividad y se votó en contra de dicha proposición.

– Que «la suspensión o denegación citada, se ha adoptado sin tener en cuenta la documentación acreditativa de las licencias otorgadas, que autorizaban la actividad como viviendas turísticas, provocando la falta de concesión de los números de registro para las fincas, una indefensión a esta parte, que sin duda tutela nuestra Constitución, ya que teniendo reconocido el derecho a ejercer la actividad, se le impide publicitar el alquiler turístico de sus viviendas en las plataformas digitales de alquiler por la

inexistencia de números de registros (...) Además entiende esta parte, que no han sido debidamente razonados de forma objetiva los motivos por los cuales se revoca la asignación de los números de registros, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que no están debidamente fundadas, pues las mismas se basan exclusivamente en que la titularidad, que yo ostentaba de las fincas, era previa al acuerdo de modificación del 2018 (dos meses) sin embargo, no se tienen en cuenta los derechos adquiridos por esta parte, ni si se cumplieron los requisitos de adopción y aprobación del citado acuerdo, ni la titularidad de las licencias, a pesar de que el Registrador tuvo acceso a toda esa información ya que se aportó por esta parte al plantear la solicitud».

– Que «la ratificación posterior del mismo en septiembre de 2021 tampoco puede oponerse a esta parte, por cuanto con anterioridad a esa fecha y a su inscripción esta parte ya tenía concedidas las licencias oportunas y se ejercía la actividad de dichas viviendas como turísticas, como se ha acreditado con la documentación que se adjuntó en la solicitud y al presente escrito. Que, por tanto, como es bien sabido, sería de aplicación el art. 17.12 LPH (añadido en 2019) que establece expresamente que “... estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos...”, esto significa que un acuerdo comunitario de limitación o prohibición de viviendas de uso turístico no puede afectar a situaciones ya consolidadas con anterioridad. En otras palabras, no se puede prohibir con efecto retroactivo una actividad turística que ya se estuviese desarrollándose legalmente en la comunidad, como ha ocurrido en el caso de esta parte en la forma citada».

– Que «la prohibición fue acordada después (septiembre 2021) y registrada en 2022. Por tanto, conforme al principio legal de irretroactividad, el acuerdo de 2021 no debería afectar ni impedir la continuidad de la actividad turística ya en marcha en la vivienda del recurrente», y «conforme a los argumentos expuestos la comunidad no podría, por acuerdo de 2021, obligar al cese inmediato de una actividad turística iniciada antes, no siendo oponible el acuerdo de 2018 por cuanto el propietario no fue notificado en legal forma, ya que tendría un “derecho adquirido” o, al menos, una expectativa legítima consolidada de continuar la explotación turística de su vivienda, hasta tanto no incurra en infracciones o hasta el término de sus autorizaciones administrativas. Lo contrario implicaría se estaría dotando al acuerdo de un efecto retroactivo ilegítimo».

– Que «en su momento el Registrador de la Propiedad, debió hacer constar alguna salvedad respecto a los efectos del acuerdo sobre actividades en curso, o incluso denegar o suspender la inscripción por posible contravención del art. 17.12 LPH en caso de omisión», y que, «en aplicación del principio de legalidad registral, entiendo que el Registrador, debió modular la inscripción o exigir su reformulación, al calificar que la modificación estatutaria cumplía la legalidad vigente, para evitar que la misma trajese consigo efectos retroactivos contrarios a la ley».

– «Como la cláusula prohibitiva aprobada en 2021, no hacía salvedad de las viviendas de uso turístico ya operativas y en base a que el art. 17.12 LPH prohíbe los efectos retroactivos, lo procedente hubiera sido que en la escritura de elevación a público se hubiera hecho constar que la prohibición no afectaba a la actividad en curso de aquellos propietarios que ya estuvieran alquilando turísticamente su vivienda con anterioridad, teniendo en cuenta además que la administradora de la comunidad, conocía que esta parte llevaba desde 2021 con unas viviendas turísticas funcionando». Por ello, «inscripción registral de la cláusula prohibitiva debería ser matizada o revocada en lo que afecte al recurrente, por contravenir la norma de irretroactividad del art. 17.12 LPH, planteándose ante este órgano también que el organismo al que me dirijo, reexamine la calificación registral de 2022 a la luz de este principio y de la situación fáctica omitida, concediendo el número de registro revocado a los efectos legales oportunos».

– Que «son de aplicación los artículos 9.1 h) y art. 17.8 de la LPH, ya que ante la falta de convocatoria del propietario, ni notificación de la adopción del acuerdo, no puede serle exigible. Así como el art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal. “El acuerdo no

surtirá efectos hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad y no tendrá carácter retroactivo." La inscripción es condición necesaria para la oponibilidad del acuerdo. Como mi actividad comenzó antes de la inscripción, no puede afectarme»; y es «de aplicación el art. 34 LH, que recoge el principio de buena fe registral. Esta parte ha acreditado haber actuado haber actuado con diligencia, solicité los estatutos antes de iniciar la actividad, recibí una versión sin la prohibición, no se me informó ni notificó formalmente, la actividad estaba en curso antes de que se inscribiera limitación alguna, lo que se demuestra con la inversión realizada».

2. Así las cosas, en cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el 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 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 cumplen 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».

3. 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». En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta duración con finalidad turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

4. Como decimos, 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 obstáculos 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».

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación: «(...) por la inscripción primera de la finca 25956 matriz del edificio en la calle (...) a la que pertenecen las dos viviendas para las que se solicita la asignación, se inscribió la modificación de estatutos de la propiedad horizontal y de la misma resulta que en Junta General Ordinaria de la comunidad de fecha 26 de abril de 2018 se acordó modificar los estatutos incluyendo el artículo sexto cuya redacción es la siguiente: "se establece una limitación en el uso por la cual los pisos de la finca no podrán destinarse a arrendamiento turístico, arrendamiento vacacional, arrendamiento por temporada y cualquier concepto equivalente", habiendo sido ratificado dicho acuerdo en la Junta General Extraordinaria de 27 de septiembre de 2021».

Ciertamente –y en este caso–, la calificación no objeta obstáculo o impedimento alguno derivado de la normativa urbanística o sectorial aplicable en este supuesto, debiendo, por lo demás, tenerse en cuenta, lo que este Centro Directivo ya declaró en su Resolución de 17 de julio de 2025: «(...) debe distinguirse entre la presentación de la declaración responsable (no urbanística), como requisito para la inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, frente a la necesidad de obtener licencia municipal para el ejercicio de esta actividad, como modalidad de uso terciario hospedaje. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que

tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinando con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

En particular, el artículo 151.1 dispone que: "Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte". La actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje por la legislación de la Comunidad de Madrid desde 2014 y, por tanto, sometida a licencia conforme al artículo 151.1 de la Ley 9/2001, conforme también al criterio expresado en la referida sentencia. Ello determina que la asignación registral del número de registro de alquiler precise dicha conformidad administrativa, en aplicación del artículo 9.2.a).5.º del Real Decreto 1312/2024; por hallarse la unidad sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, lo cual conduce a la necesidad de aportar al Registro el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio de la registradora, considerando que la asignación del número de registro único exige la aportación de la correspondiente licencia de uso turístico para el municipio de Madrid, así como el certificado de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid tras la presentación de la correspondiente declaración responsable».

5. Procede ahora analizar el otro requisito a verificar por la calificación, derivado de lo que dispone el artículo 10.1 del citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre: «(...) comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstaculistas 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».

Ciertamente, la Ley 49/1960, en este punto y en épocas recientes, ha sufrido diversas modificaciones. Así, el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre (en vigor desde el día 19 de dicho mes), adicionó, en su artículo segundo-tres, un nuevo párrafo (12) al artículo 17 de dicha ley, con la redacción vigente a día de hoy y que en su día decayó, pues este Real Decreto-ley fue derogado por Resolución del Congreso de los Diputados de 22 de enero de 2019 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de 24 de enero de dicho año).

Y la redacción inicialmente introducida por derogado Real Decreto-ley, fue recuperada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda (en vigor desde el seis del mismo mes), a cuyo tenor: «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».

La recurrente, que reconoce que desde el año 1991 era propietaria (es posteriormente cuando deviene titular registral única por disolución de comunidad), alega que ha de quedar amparado por la fe pública registral derivada del artículo 34 de la Ley Hipotecaria al «haber actuado haber actuado con diligencia, solicité los estatutos antes de iniciar la actividad, recibí una versión sin la prohibición, no se me informó ni notificó formalmente, la actividad estaba en curso antes de que se inscribiera limitación alguna, lo que se demuestra con la inversión realizada».

Pero tal alegación, basada en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, para nada tiene que ver con el caso que analizamos. No solo porque, siquiera remotamente se den los presupuestos de aplicación de tan importante precepto; es que, además, su propio relato de fechas pone de relieve que al adoptarse el primer acuerdo por la junta (anterior a las citadas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal) ya formaba parte de la comunidad.

Parte por consiguiente, no tercero, por lo que tampoco podría operar la inoponibilidad derivada del artículo 32 de dicho cuerpo legal, pues a la vista del contenido de los asientos registrales (a los que ha de necesariamente atenerse esta resolución), tanto el acuerdo del año 2018 como el del año 2021 (26 de abril de 2018 y 27 de septiembre de 2021, e inscritos en fecha 31 de marzo de 2022), resultan ser anteriores a las resoluciones administrativas reseñadas, por lo que le serían oponibles.

Cierto es que la recurrente indica en su escrito: «(...) a finales de septiembre de 2021, tengo conocimiento de la ratificación en Junta, de un supuesto acuerdo de abril 2018, que prohibía ejercer la actividad de viviendas turísticas pisos en la finca comunitaria, acuerdo del que a pesar de preguntar de forma expresa, como he acreditado, nunca fuimos informados, ni notificados, ni convocados a la Junta en la que se aprobó. Que sin duda, por dichos incumplimientos, por no estar el acuerdo inscrito, porque aun siendo propietario en dicha fecha, no hubo convocatoria a dicha Junta en la forma legalmente establecida y porque no se nos informó cuando le requerí a la administradora los estatutos, entiendo no se me puede oponer el citado acuerdo de 2018. Que así se lo comunique por medio de email a la administradora (...)».

Pero a la vista del contenido del reseñado asiento registro (bajo la salvaguardia de los tribunales, ex artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), en el seno de este procedimiento –y en este trámite– ha de confirmarse necesariamente la calificación impugnada, pues la inexactitud de aquel solo puede ser declarada mediante una resolución judicial que ponga fin a un procedimiento contradictorio, en el que, eventualmente, tendrían de dilucidarse las cuestiones –de fondo– que plantea la recurrente en su escrito.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 2 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.