

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4195** *Resolución de 28 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra el acuerdo de suspensión de la calificación de una solicitud de asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico del registrador de la propiedad de Motril n.º 1, por constar presentada con anterioridad una escritura de elevación a público de los acuerdos de la comunidad de propietarios por la que se modifican sus estatutos para limitar el alquiler turístico o vacacional, la cual fue calificada negativamente y su asiento de presentación prorrogado.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. R. contra el acuerdo de suspensión de la calificación de una solicitud de asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico del registrador de la Propiedad de Motril número 1, don Pablo Angulo de Rodríguez, por constar presentada con anterioridad una escritura de elevación a público de los acuerdos de la comunidad de propietarios por la que se modifican sus estatutos para limitar el alquiler turístico o vacacional, la cual fue calificada negativamente y su asiento de presentación prorrogado.

Hechos

I

El día 26 de junio de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Motril número 1 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Motril número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

1. Doña M. E. R. ha presentado por vía ordinaria el día 26/06/2025, bajo el asiento de presentación número 2855 del Libro Diario 2025, entrada número 5723, instancia firmada el 16/06/2025 por la que se solicita la asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración a la finca con CRU 18024000712366, aportando resolución de inscripción en el Registro autonómico de Turismo de fecha 22/05/2024.

2. En el Registro consta presentado otro título, con anterioridad al documento reseñado, objeto del asiento de presentación 2213 del Diario 2025, el cual ha sido calificado negativamente con fecha 18 de junio de 2025. En dicho título previo se formaliza la elevación a público los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios denominada (...) en sesión celebrada el 27 de abril de 2024, en la que se acuerda modificar sus estatutos para limitar el alquiler turístico o vacacional, conforme al artículo 17.12 de la LPH, para la [sic] viviendas que a fecha 27 de abril de 2024 no estuvieran inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

Fundamentos de Derecho

1. De conformidad con los artículos 17 a 20 y 323 de la Ley Hipotecaria, y 111 y 432 de su Reglamento, al haber sido calificado negativamente un título previo al ahora presentado, se produce automáticamente la prórroga del asiento de presentación de aquel y la de los asientos relativos a títulos contradictorios y conexos con el primero, como es el caso del documento arriba reseñado, cuya calificación ha de quedar en suspenso hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento.

Acuerdo

En virtud de lo anteriormente expuesto, se suspende la calificación del reseñado documento, cuyo asiento de presentación queda prorrogado hasta 15 días hábiles contados desde el despacho del título previo o desde la caducidad de su asiento.

Contra el presente acuerdo de calificación adoptado hoy (...)

El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo Angulo Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Motril n.º 1 a día siete de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. E. R. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 25 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Primero.—Que con fecha 25 de julio de 2025, he recibido notificación oficial firmada electrónicamente con fecha del 18 de julio de 2025 por el Sr. Registrador de la Propiedad de Motril n.º 1, D. Pablo Angulo Rodríguez, mediante la cual se revoca el número de registro de uso turístico asociado a la finca anteriormente citada, en los siguientes términos:

- Código Registral Único (CRU): 18024000712366
- Número de Registro de uso turístico: (...)
- Número de licencia autonómica: VUT/GR/(...)
- Fecha de la resolución de revocación: 18 de julio de 2025
- Código Seguro de Verificación (CSV): (...)

Segundo.—Que la mencionada vivienda fue habilitada para uso turístico con anterioridad a la posible entrada en vigor de cualquier modificación estatutaria que pretendiera limitar dicha actividad. En concreto, la licencia turística fue obtenida el día 22/05/2024, como consta en el Registro autonómico competente. Código seguro de verificación: (...)

Tercero.—Que la comunidad de propietarios del edificio donde se ubica la finca celebró junta el 27/04/2024, con el objetivo de someter a votación una modificación estatutaria relativa a la limitación o prohibición del uso turístico de las viviendas. Dicha propuesta no alcanzó la mayoría cualificada exigida por el artículo 17.6 y 17.8 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que se activó un plazo de 30 días para la obtención del voto pendiente, finalizando dicho plazo el 27 de mayo de 2024.

Cuarto.—Certificación registral.

Que en vista de la instancia suscrita por M. E. R., con fecha 22 de mayo del año 2024, que se presentó en la oficina del Registro de la Propiedad a las trece horas y cuarenta y seis minutos del mismo día, según el asiento número doscientos veintiuno, del año dos mil veinticuatro, y vistos los términos en que está redactada, y conforme a lo solicitado expresamente en la instancia y habiendo quedado acreditado el interés legítimo del que la suscribe, se transcriben en su tenor literal, los estatutos o normas que regulan el régimen de propiedad horizontal del edificio/complejo inmobiliario al que

pertenece la finca de que es titular el solicitante. No hay normas relativas a la limitación o prohibición del uso turístico de la vivienda.

Certificado ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo Angulo Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Motril n.º 1 a día veintidós de mayo del dos mil veinticuatro.

– Código Seguro de Verificación (CSV): (...)

Quinto.–Que, en virtud de la Ley Orgánica 1/2025, publicada recientemente en el Boletín Oficial del Estado, se establece expresamente que la modificación estatutaria para prohibir el uso turístico debe contar con una mayoría cualificada de tres quintas partes, y que dicha prohibición no podrá tener efectos retroactivos sobre aquellos propietarios que hayan comenzado la actividad antes de la inscripción válida de dicha modificación en el Registro de la Propiedad.

Sexto.–Que, por tanto, la resolución de revocación notificada el 18 de julio de 2025 resulta jurídicamente improcedente, ya que:

1. Mi licencia fue obtenida el 22/05/2024, dentro del plazo anterior a la validez de cualquier modificación estatutaria conforme al art. 17.8 LPH.

2. No puede aplicarse retroactivamente ninguna prohibición estatutaria a actividades iniciadas legalmente antes de su inscripción.

La calificación registral omite la protección legal de derechos adquiridos, contraviniendo la Ley Orgánica 1/2025, la LPH y el principio constitucional de seguridad jurídica (art. 9.3 CE).

Séptimo.–En aplicación de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, formulo el presente recurso dentro del plazo de un mes desde la notificación, solicitando la revocación de la calificación negativa.

Por todo ello, solicito:

1. Que se admita este recurso gubernativo contra la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Motril n.º 1, fechada el 18 de julio de 2025.

2. Que se deje sin efecto la revocación del número de registro de alquiler de corta duración asociado a la finca con CRU 18024000712366.

3. Que se restablezca la constancia registral del uso turístico de dicha vivienda, al haberse obtenido la licencia legalmente dentro del marco temporal protegido por la legislación vigente.

4. Que, en su defecto, se eleve este recurso a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para su resolución conforme a Derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa del acuerdo de suspensión y elevó el expediente a esta Dirección General, ratificándose en su acuerdo de suspensión y allanándose en cuanto a la solicitud de restablecimiento del número de registro único de alquiler provisional indebidamente revocado.

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; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de

corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. El día 26 de junio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Motril número 1 una instancia solicitando la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal, acompañada de la resolución de inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Andalucía, de fecha 22 de mayo de 2024.

En su acuerdo de suspensión de la calificación el registrador alega que consta presentado con anterioridad otro título, el cual ha sido calificado negativamente con fecha 18 de junio de 2025. Concretamente precisa que «en dicho título previo se formaliza la elevación a público los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios denominada (...) en sesión celebrada el 27 de abril de 2024, en la que se acuerda modificar sus estatutos para limitar el alquiler turístico o vacacional, conforme al artículo 17.12 de la LPH, para la [sic] viviendas que a fecha 27 de abril de 2024 no estuvieran inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía». En consecuencia, dada la posible contradicción que puede existir entre ambos títulos, acuerda el Registrador la suspensión de la calificación de la solicitud de número de registro único de alquiler, cuyo asiento de presentación queda prorrogado hasta 15 días hábiles contados desde el despacho del título previo o desde la caducidad de su asiento.

Frente a ello la recurrente solicita: a) que «se deje sin efecto la revocación del número de registro de alquiler de corta duración asociado a la finca», y b) que «se restablezca la constancia registral del uso turístico de dicha vivienda, al haberse obtenido la licencia legalmente dentro del marco temporal protegido por la legislación vigente». En este sentido, argumenta que en la junta de propietarios celebrada el día 27 de abril de 2024 para someter a votación la citada prohibición estatutaria no se alcanzó la mayoría cualificada exigida por el artículo 17.6 y 8 de la Ley sobre propiedad horizontal, por lo que se activó un plazo de 30 días para la obtención del voto pendiente, finalizando dicho plazo el 27 de mayo de 2024; es decir, con posterioridad a la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Andalucía, de fecha 22 de mayo de 2024.

2. Para resolver este recurso, debemos partir del ámbito de la calificación registral establecido 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 se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles *inter* privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

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

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».

A mayor abundamiento, el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 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 obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

4. Como señaló la Resolución de 24 de mayo de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha de analizarse si esa decisión del registrador de suspender la calificación de un documento, conforme al artículo 255 de la Ley Hipotecaria, es o no susceptible de recurso. Respecto de la dicha cuestión, aun cuando alguna sentencia dictada en juicio verbal contra la decisión del registrador estimó que la suspensión de la calificación por parte del registrador no es una auténtica calificación encuadrable en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sino un acto de mero trámite (sentencia de 28 de octubre de 2013 del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Alicante), lo cierto es que este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la decisión del registrador, de suspender la calificación del documento, sí es susceptible de ser recurrida, pues se trata de una decisión acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión (véase, por ejemplo, las Resoluciones de 27 de abril y 29 de octubre de 2011).

En efecto, en sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, y 255 de la Ley Hipotecaria; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones.

Aunque tradicionalmente el término «calificación registral» se ha empleado para referirse habitualmente a la tercera y última de las decisiones registrales indicadas, o calificación en sentido propio, no cabe duda de que también las dos primeras son auténticos casos de calificación registral en la medida en que deniegan o dilatan motivadamente acceder a la pretensión del presentante del documento. Y, por tanto, también esos otros supuestos de calificación registral negativa han de ser susceptibles de recurso, para evitar la indefensión.

5. Admitiendo a trámite, pues, el recurso presentado contra la suspensión de calificación, debemos recordar que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria ordena que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

En el caso que nos ocupa, al igual que en la Resolución de 10 de marzo de 2022, debemos analizar si nos encontramos ante dos títulos contradictorios o incompatibles entre sí, relativos a la misma finca, que impidan asignar el número de registro único de alquiler solicitado en segundo lugar hasta que no caduque la vigencia del asiento de presentación de la escritura de modificación de estatutos.

Al respecto, hemos de recordar que, como ha sostenido este Centro Directivo en recientes Resoluciones, para determinar si la actividad turística se inició con anterioridad a la prohibición estatutaria debe ponerse en relación la fecha de adopción del acuerdo por la junta de propietarios con la fecha de concesión de la correspondiente licencia administrativa o título habilitante del uso turístico -como ha reconocido el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en sus sentencias de 13 de septiembre de 2018 y 26 de marzo de 2024-.

En cuanto a la trascendencia de la fecha de adopción del acuerdo, si bien el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal dispone en sus párrafos tercero y cuarto que: «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. En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución». Este precepto únicamente recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, y en cuya virtud la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros.

Sin embargo, respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad, la regla general es que el mismo surte efectos bien desde la fecha de adopción del mismo, de haber asistido, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo, ex artículo 17.8 de la Ley sobre propiedad horizontal. Y ello porque, conforme al artículo 17.9 de la misma ley «los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios».

En el presente supuesto, a pesar de que, como hemos indicado anteriormente, debe ponerse en relación la fecha de adopción del acuerdo por la junta de propietarios con la fecha de concesión del título administrativo habilitante, dicho análisis temporal exige una previa valoración de la validez del acuerdo de modificación estatutaria por el que se introduce tal prohibición, la cual únicamente podrá tener lugar mediante la calificación del mismo. Esto es consecuencia de la necesaria calificación por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos de fondo y forma exigidos para adoptar tal acuerdo, análisis que no sólo se extiende a la adecuada conformación de la voluntad de la comunidad de propietarios sino también al momento temporal en se considera legal y válidamente conformada esa voluntad.

Dada la trascendencia que presenta en este supuesto el momento temporal en que se considera adoptado el acuerdo por la junta de propietarios, ya que, siendo la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha 22 de mayo de 2024, la recurrente sostiene que el acuerdo no puede entenderse adoptado hasta el día 27 de mayo de 2024 por no haberse alcanzado la mayoría cualificada necesaria en la junta celebrada el 27 de abril, no podemos sino concluir que el análisis temporal de la oponibilidad exige la previa calificación por parte del registrador de la validez del acuerdo de modificación estatutaria por el que se introduce tal prohibición y el momento en el que éste se entiende adoptado.

6. Finalmente, precisar que el registrador se allana a la solicitud de la recurrente de que «se deje sin efecto la revocación del número de registro de alquiler de corta duración asociado a la finca (...)» y «se restablezca la constancia registral del uso turístico de dicha vivienda», puesto que reconoce que indebidamente se procedió a la revocación automatizada del número de registro único de alquiler generado con carácter provisional por la sola solicitud presentada procediendo al restablecimiento de ese número de registro único de alquiler provisional ya generado.

Por todo lo razonado,

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

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