

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14970 *Resolución de 12 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ávila n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos una prohibición para uso turístico.*

En el recurso interpuesto por don V. M. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ávila número 2, don Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos una prohibición para uso turístico.

Hechos

I

Con fecha 2 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Ávila número 2 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

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

«Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta, registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Ávila, conforme a los artículos 18 y 240 de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Datos del documento:

Entrada: 5442/2025.

Asiento: 2583 Diario: 2025.

Fecha de presentación: dos de julio de dos mil veinticinco.

Instancia privada asignación número de alquiler.

Fecha del documento: dos de julio de dos mil veinticinco.

Presentante: V. M. B.

Previa calificación jurídica del precedente documento con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y examinados los antecedentes del Registro, el registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del mismo, por el siguiente defecto:

1. Por existir inscrita prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Se acompaña escrito de fecha 8 de abril de 2022 del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Delegación Territorial de Ávila de la Junta de Castilla y León por el que se comunica la anotación registral de vivienda de uso turístico Expte. VUT-(...), y del que resulta que la declaración responsable fue presentada con fecha 2 de abril de 2022, es decir, con fecha posterior a la adopción del acuerdo comunitario que prohíbe las viviendas turísticas en la comunidad –que son de fechas 14 de diciembre de 2021 y 17

de marzo de 2022–, por lo que no es posible asignar de dicho número de registro de alquiler de corta duración sin la previa modificación de los estatutos que lo permitan.

Hechos.

I. Con fecha 2 de julio de 2025 tiene entrada telemática en este Registro de la Propiedad, instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración con respecto a la finca de Ávila con CRU 05008002217841.

Se acompañan documentos relativos al código de registro de turismo.

Fundamentos de Derecho.

I. Esta nota de calificación y su consiguiente acuerdo se extiende por el registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II. Consultado el historial de la finca registral con CRU 05003000507253 –registral 53260 de Ávila–, finca matriz de la que procede la finca de Ávila con CRU 05008002217841 sobre la que se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, resulta de su inscripción 12.^a de fecha 17 de febrero de 2023 practicada en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos de la comunidad de propietarios autorizada el día 30 de septiembre de 2022 por el notario de Ávila, don Juan Luis Ramos Baeza, protocolo 2588, resulta que por acuerdo de la junta general ordinaria de la comunidad de propietarios del edificio en el que se integra la finca objeto de inscripción de fecha 14 de diciembre de 2021 y de la junta general extraordinaria celebrada el día 17 de marzo de 2022, se acordó no permitir las viviendas de uso turístico en la comunidad.

III. En relación con la modificación introducida por la Ley Orgánica 1/2025 de Medidas de Eficiencia en materia del Servicio Público de Justicia y la modificación de la LPH en cuanto a la necesidad de autorización previa por parte de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la actividad turístico en una vivienda podemos señalar las siguientes consideraciones:

Se introduce como novedad un tercer párrafo en el artículo 7 con el siguiente tenor literal: “3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta ley.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior”.

Remite también la modificación de este acuerdo al quórum especial de la mayoría de tres quintos del artículo 17 y añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

“Disposición adicional segunda.

Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.”

El punto 2.a).5.º del artículo 9 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 establece que: "Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal".

En este caso, se acompaña escrito de fecha 8 de abril de 2022 del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Delegación Territorial de Ávila de la Junta de Castilla y León por el que se comunica la anotación registral de vivienda de uso turístico Expte. VUT-AV(...), y del que resulta que la declaración responsable fue presentada con fecha 2 de abril de 2022, es decir, con fecha posterior a la adopción del acuerdo comunitario que prohíbe las viviendas turísticas en la comunidad, por lo que no es posible asignar de dicho número de registro de alquiler de corta duración sin la previa modificación de los estatutos que lo permitan.

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la operación solicitada en cuanto al defecto señalado al principio de esta nota.

Advertencias conforme al artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre:

1.ª Se advierte al interesado que conforme al artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, antes expresado, existiendo defectos subsanables, la persona interesada deberá subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa.

2.ª Asimismo, se advierte al interesado que conforme al artículo 10.3 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, antes expresado, y para el caso de que no se subsane el defecto 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 una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Notifíquese al presentante del documento a los efectos oportunos. Este acuerdo de calificación (...).

Ávila, a fecha de la firma El registrador, Fdo.: Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila a día dieciocho de julio del dos mil veinticinco.»

Con fecha 18 de julio de 2025 se aportó nueva documentación, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta, registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Ávila, conforme a los artículos 18 y 240 de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Datos del documento:

Entrada: 5442/2025.

Asiento: 2583 Diario: 2025.

Fecha de presentación: dos de julio de dos mil veinticinco.

Instancia privada asignación número de alquiler.

Fecha del documento: dos de julio de dos mil veinticinco.

Presentante: V. M. B.

Calificado negativamente: dieciocho de julio de dos mil veinticinco.

Aportada documentación: dieciocho de julio de dos mil veinticinco.

Previa calificación jurídica del precedente documento con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y examinados los antecedentes del Registro, el registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del mismo, por el siguiente defecto:

1. Por existir inscrita prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Se acompaña escrito de fecha 8 de abril de 2022 del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Delegación Territorial de Ávila de la Junta de Castilla y León por el que se comunica la anotación registral de vivienda de uso turístico Expte. VUT(...), y del que resulta que la declaración responsable fue presentada con fecha 2 de abril de 2022, es decir, con fecha posterior a la adopción del acuerdo comunitario que prohíbe las viviendas turísticas en la comunidad –de fecha 17 de marzo de 2022–, por lo que no es posible asignar de dicho número de registro de alquiler de corta duración sin la previa modificación de los estatutos que lo permitan.

Con fecha 18 de junio de 2025 se aporta escrito de fecha 18 de marzo de 2022 de la Tenencia de Alcaldía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ávila, por el que comunica decreto de la misma fecha por el que se toma razón de la comunicación efectuada por D. V. M. B., con NIF (...), para el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico situada en (...) de Ávila.

En este caso, existiendo una prohibición estatutaria de pisos de usos turísticos inscrita en el Registro de la Propiedad, para poder realizar dicha actividad turística sería necesario modificar los estatutos en cuanto a dicha norma, ya que los títulos habilitantes administrativos aportados (Ayuntamiento y Administración Autonómica), además de ser posteriores a la adopción del acuerdo comunitario, se mueven en la esfera administrativa pero no suponen la validez civil del alquiler turístico, independientemente de la fecha en que se hayan obtenido, es decir, una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico) no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente, ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024).

Hechos.

I. Con fecha 2 de julio de 2025 tiene entrada telemática en este Registro de la Propiedad, instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración con respecto a la finca de Ávila con CRU 05008002217841.

Se acompañan documentos relativos al código de registro de turismo.

II. Con fecha 18 de julio de 2025 fue objeto de calificación negativa y con la misma fecha, tiene entrada telemática, número 6030/2025, diversos documentos para la subsanación de los defectos.

Fundamentos de Derecho.

I. Esta nota de calificación y su consiguiente acuerdo se extiende por el registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II. Consultado el historial de la finca registral con CRU 05003000507253 – registral 53260 de Ávila–, finca matriz de la que procede la finca de Ávila con CRU 05008002217841 sobre la que se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, resulta de su inscripción 12.^a de fecha 17 de febrero de 2023 practicada en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos de la comunidad de propietarios autorizada el día 30 de septiembre de 2022 por el notario de Ávila, don Juan Luis Ramos Baeza, protocolo 2588, resulta que por acuerdo de la junta general ordinaria de la comunidad de propietarios del edificio en el que se integra la finca objeto de inscripción de fecha 14 de diciembre de 2021 y de la junta general extraordinaria celebrada el día 17 de marzo de 2022, se acordó no permitir las viviendas de uso turístico en la comunidad.

III. En relación con la modificación introducida por la Ley Orgánica 1/2025 de Medidas de Eficiencia en materia del Servicio Público de Justicia y la modificación de la LPH en cuanto a la necesidad de autorización previa por parte de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la actividad turístico en una vivienda podemos señalar las siguientes consideraciones:

Se introduce como novedad un tercer párrafo en el artículo 7 con el siguiente tenor literal: “3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta ley.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.”.

Remite también la modificación de este acuerdo al quórum especial de la mayoría de tres quintos del artículo 17 y añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

“Disposición adicional segunda.

Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.”

El punto 2.a).5.º del artículo 9 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 establece que: “Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos

documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal".

En este caso, se acompaña escrito de fecha 8 de abril de 2022 del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Delegación Territorial de Ávila de la Junta de Castilla y León por el que se comunica la anotación registral de vivienda de uso turístico Expte. VUT-AV(...), y del que resulta que la declaración responsable fue presentada con fecha 2 de abril de 2022, es decir, con fecha posterior a la adopción del acuerdo comunitario que prohíbe las viviendas turísticas en la comunidad, por lo que no es posible asignar de dicho número de registro de alquiler de corta duración sin la previa modificación de los estatutos que lo permitan.

Con fecha 18 de julio de 2025 se aporta telemáticamente una serie de documentos con el fin de subsanar el defecto contenido en la resolución negativa de esta oficina de la misma fecha, entre ellos:

a) escrito de fecha 18 de marzo de 2022 de la Tenencia de Alcaldía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ávila, por el que comunica decreto de la misma fecha por que que [sic] se toma razón de la comunicación efectuada por D. V. M. B., con NIF (...), para el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico situada en (...) de Ávila.

b) escrito firmado electrónicamente por el solicitante con el siguiente contenido: "Se adjunta documentación acreditativa de que la solicitud de comunicación ambiental de la Vivienda de Uso Turístico con código de registro VUT-AV(...) se realizó con fecha 19/11/2021 cumpliendo con toda la normativa vigente. La prohibición de viviendas de uso turístico en el edificio es muy posterior a esta fecha.

Asimismo quiero que se tenga en cuenta que:

Conforme al art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, las Comunidades pueden limitar o condicionar el uso turístico de una vivienda en una comunidad de propietarios, siendo necesaria una mayoría cualificada de tres quintas partes de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Esta mayoría puede decidir, por ejemplo, prohibir expresamente el uso de las viviendas para alquileres turísticos, establecer restricciones específicas (como limitar la duración de los alquileres o el número máximo de ocupantes) o modificar los estatutos para incluir cláusulas relacionadas con el alquiler turístico.

Para que esta prohibición o limitación tenga carácter vinculante, debe recogerse en los estatutos de la comunidad de propietarios. Esto significa que, una vez adoptado el acuerdo, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, para que tenga efecto frente a terceros (por ejemplo, futuros compradores o propietarios que no estaban presentes en la decisión).

Es importante recalcar que los acuerdos adoptados por la comunidad en relación con la limitación del alquiler turístico no tendrán efecto retroactivo".

En relación a la documentación presentada por el interesado y a las manifestaciones recogidas en el escrito citado, debe concluirse que, no resulta acreditada la obtención de un título habilitante municipal ni autonómico, anterior al acuerdo comunitario que prohíbe la actividad, puesto que, sin perjuicio de la documentación presentada, y teniendo en cuenta el hecho de que no se aporta un documento presentado al Ayuntamiento que expresamente recoja una declaración responsable, la toma de razón del Ayuntamiento en cuanto a la citada actividad, es de fecha posterior, y la declaración responsable en el ámbito autonómico, también.

Debe tenerse en cuenta, que la declaración responsable se fundamenta en la manifestación del interesado, que está sujeta a un control administrativo posterior que

compruebe en la solicitud el cumplimiento de los requisitos que exija la actividad en cuestión, y en el presente caso, la toma de razón del Ayuntamiento, en la fecha indicada, en cuanto al ejercicio de la actividad constituye la única manifestación de la administración municipal acorde con su ejercicio.

Todo ello, debe entenderse sin perjuicio de la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre la esfera de actuación y aplicación de tales autorizaciones administrativas, y su limitación en el ámbito civil, que a continuación se expone.

La resolución, entre otras, de 16 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resuelve que: “6. Aclarado lo anterior, los recurrentes también alegan que ningún artículo de los estatutos prohíbe expresamente el alquiler turístico; y que asimismo ha de quedar amparado por la fe pública registral derivada del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por cuanto los citados estatutos, tal y como consta en el Registro y se recoge por la registradora en la calificación, fueron inscritos en el Registro en fecha 3 de julio de 2008. Razón (esta última fecha) por la que los recurrentes desconocían tal supuesta limitación; tanto al tiempo de adquisición del inmueble (27 de diciembre de 1985), como cuando se solicitó licencia de actividad para alquiler de corta duración para dicho inmueble (en fecha 10 de marzo de 1994).

Pero lo alegado por los recurrentes, respecto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, para nada tiene que ver con el caso que analizamos, pues su propio relato de fechas pone de relieve que al adoptarse el acuerdo unitario ya era integrante de la comunidad. Parte y no tercero, por consiguiente.

Argumento el expuesto, por lo demás, ajeno a la posibilidad de asignación de número de número de registro de alquiler de corta duración, que establece la sujeción a su obtención a lo dispuesto en el 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. Y es que el artículo 9.2.a).5.º, del mismo impone la necesidad para su obtención que no resulte del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles la existencia de resolución obstativa alguna; incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, causa impeditiva que sí concurre en el presente caso.

7. Finalmente, los recurrentes aluden (vagamente) a una solicitud de licencia de actividad (alquiler de corta duración o turístico, según indica) para el departamento, presentada el año 1994. Ahora bien y dando por sentado que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico) no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente, ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024), la cláusula estatutaria en la que se basa la calificación negativa es muy similar a las enjuiciadas por el Tribunal Supremo en Sentencias como las reseñadas; e incluye la prohibición de alquiler turístico, por lo que la calificación recurrida se ajusta plenamente a las previsiones del citado real decreto.

Y es que, y como conclusión final, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso), de existir, se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística”.

Y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de junio de 2025 establece:...”En atención a todo lo expuesto y a la vista de la citada prohibición estatutaria derivada del acuerdo comunitario, ha de concluirse en la conformidad a derecho de la calificación recurrida; pues el alquiler turístico cae de lleno en la prohibición y queda plenamente sujeto a la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024: ‘(...) el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con

carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos'. Arrendamiento de temporada –recordemos– respecto del cual la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, determina su exclusión del ámbito de aplicación del arrendamiento de vivienda, pues considera de uso distinto: 'La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística'. Por último, hay que reiterar de nuevo que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico) no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). Y es que la cláusula estatutaria derivada del acuerdo adoptado por la junta de propietarios, base de la calificación negativa, contempla la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– dicha calificación se ajusta plenamente a las previsiones del citado real decreto. Y es que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en dicha esfera, pero no supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca. Es la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico (cfr. artículos 7.3 y 12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal).

En este caso, existiendo una prohibición estatutaria de pisos de usos turísticos inscrita en el Registro de la Propiedad, para poder realizar dicha actividad turística sería necesario modificar los estatutos en cuanto a dicha norma, ya que los títulos habilitantes administrativos aportados (Ayuntamiento y Administración Autonómica), se mueven en la esfera administrativa pero no suponen la validez civil del alquiler turístico, independientemente de la fecha en que se hayan obtenido.

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la operación solicitada en cuanto al defecto señalado al principio de esta nota.

Advertencias conforme al artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre:

1.^a Se advierte al interesado que conforme al artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, antes expresado, existiendo defectos subsanables, la persona interesada deberá subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa.

2.^a Asimismo, se advierte al interesado que conforme al artículo 10.3 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, antes expresado, y para el caso de que no se subsane el defecto 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 una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Notifíquese al presentante del documento a los efectos oportunos. Este acuerdo de calificación (...).

Ávila, a fecha de la firma El registrador, Fdo.: Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila a día uno de septiembre del dos mil veinticinco.»

El día 2 de septiembre de 2025, se solicitó calificación sustitutoria, correspondiendo la misma al registrador de la Propiedad de Escalona, don, quien, el día 24 de septiembre de 2025 emitió nota confirmando la calificación del registrador de la Propiedad de Ávila número 2 sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Consta inscrita la prohibición estatutaria de viviendas de uso turístico en la comunidad. Según resulta de la inscripción 12.^a de la finca matriz la fecha de adopción del acuerdo correspondiente fue el 14 de diciembre de 2021 y el 17 de marzo de 2022, ambas anteriores a la fecha de presentación de la declaración responsable para la obtención de la correspondiente autorización administrativa –2 de abril de 2022–, por lo que tal y como consta en la nota de calificación del registrador de Ávila 2, no es posible la asignación del número de registro de alquiler de corta duración sin la previa modificación de los estatutos de la comunidad.

Artículo 9. 2 apartado 5.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, que fija como requisito para poder asignar el número de registro de alquiler de corta duración que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles no resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.»

III

Con fecha 16 de octubre de 2025 se aportó nueva documentación, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta, registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Ávila, conforme a los artículos 18 y 240 de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Datos del documento:

Entrada: 5442/2025.

Asiento: 2583 Diario: 2025.

Fecha de presentación: dos de julio de dos mil veinticinco.

Instancia privada asignación número de alquiler.

Fecha del documento: dos de julio de dos mil veinticinco.

Presentante: V. M. B.

Calificado negativamente: dieciocho de julio de dos mil veinticinco.

Aportada documentación: dieciocho de julio de dos mil veinticinco.

Calificado negativamente: uno de septiembre de dos mil veinticinco.

Solicitud cuadro sustituciones: dos de septiembre de dos mil veinticinco.

Calificación sustitutoria: veinticuatro de septiembre de dos mil veinticinco.

Aportación documentación: dieciséis de octubre de dos mil veinticinco.

El precedente documento fue objeto de calificación negativa por segunda vez con fecha 1 de septiembre de 2025, habiéndose instado el cuadro de sustituciones con fecha 2 de septiembre de 2025 y recibándose con fecha 24 de septiembre de 2025 calificación sustitutoria del registrador de la propiedad de Escalona por la que confirma “la calificación emitida el 18 de julio de 2025, en virtud de los hechos y fundamentos de Derecho que constan en dicha nota de calificación, y en particular los siguientes:

Consta inscrita la prohibición estatutaria de viviendas de uso turístico en la comunidad. Según resulta de la inscripción 12 “de la finca matriz la fecha de adopción del acuerdo correspondiente fue el 14 de diciembre de 2021 y el 17 de marzo de 2022, ambas anteriores a la fecha de presentación de la declaración responsable para la obtención de la correspondiente autorización administrativa –2 de abril de 2022–, por lo que tal y como consta en la nota de calificación del registrador de Ávila 2, no es posible

la asignación del número de registro de alquiler de corta duración sin la previa modificación de los estatutos de la comunidad.

Artículo 9. 2 apartado 5.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, que fija como requisito para poder asignar el número de registro de alquiler de corta duración que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles no resulte la existencia de resolución obstativa al alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal".

Se aporta con fecha 16 de octubre de 2025 documentación complementaria consistente en la misma documentación presentada anteriormente además de fotocopias de dos escrituras, por lo que no se puede considerar subsanado el defecto contenido en la anterior nota de calificación y confirmado en la calificación sustitutoria, que se mantiene íntegramente y que es el siguiente:

"1. Por existir inscrita prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Se acompaña escrito de fecha 8 de abril de 2022 del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Delegación Territorial de Ávila de la Junta de Castilla y León por el que se comunica la anotación registral de vivienda de uso turístico Expte. VUT-AV-(...), y del que resulta que la declaración responsable fue presentada con fecha 2 de abril de 2022, es decir, con fecha posterior a la adopción del acuerdo comunitario que prohíbe las viviendas turísticas en la comunidad –de fecha 17 de marzo de 2022–, por lo que no es posible asignar de dicho número de registro de alquiler de corta duración sin la previa modificación de los estatutos que lo permitan.

Con fecha 18 de junio de 2025 se aporta escrito de fecha 18 de marzo de 2022 de la Tenencia de Alcaldía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ávila, por el que comunica decreto de la misma fecha por el que se toma razón de la comunicación efectuada por D. V. M. B., con NIF (...), para el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico situada en (...) de Ávila.

En este caso, existiendo una prohibición estatutaria de pisos de usos turísticos inscrita en el Registro de la Propiedad, para poder realizar dicha actividad turística sería necesario modificar los estatutos en cuanto a dicha norma, ya que los títulos habilitantes administrativos aportados (Ayuntamiento y Administración Autonómica), son de fecha posterior a la adopción del acuerdo comunitario. Conforme a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (resoluciones de 16 y 30 de julio de 2025) los títulos habilitantes municipales o autonómicos, en su caso, se mueven en la esfera administrativa pero no suponen la validez civil del alquiler turístico, es decir, una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico) no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente, ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024)".

Debe tenerse en cuenta, en este caso, que no se ha presentado documento administrativo que acredite de manera expresa la obtención, en fecha anterior a la adopción del acuerdo de la comunidad de propietarios, de título habilitante para el inicio de la actividad.

Contra la calificación inicial podrá (...).

Ávila, a fecha de la firma El registrador, Fdo.: Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta, registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila a día seis de noviembre del dos mil veinticinco.»

IV

Contra la anterior nota de calificación, don V. M. B. interpuso recurso mediante escrito de fecha 21 de noviembre de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«I. Objeto del recurso.

Mediante el presente escrito interpongo recurso contra la nota de calificación negativa emitida el 1 de septiembre de 2025 por el Registrador de la Propiedad n.º 2 de Ávila, relativa a la solicitud de asignación del Número de Registro de Arrendamiento de Corta Duración (NRA) para la vivienda con CRU 05008002217841, sita (...), Ávila (...).

II. Antecedentes.

El 19 de noviembre de 2021, presenté ante el Ayuntamiento de Ávila la Comunicación Ambiental para el ejercicio de la actividad de Vivienda Turística en la dirección citada (...).

El Ayuntamiento de Ávila emitió informe favorable el 17/03/2022 (...) y Decreto de toma de razón el 18/03/2022, finalizando oficialmente el expediente municipal 166/2021 (...).

El 2 de abril de 2022 presenté la Declaración Responsable Turística ante la Junta de Castilla y León (...), asignándose el código VUT-AV(...) mediante resolución de 8 de abril de 2022 (...).

La comunidad de propietarios incorporó una prohibición de uso turístico en fecha posterior (2023), cuando la actividad ya había sido iniciada y los títulos habilitantes ya existían.

Tras la primera calificación negativa (...), presenté documentación de subsanación (...), posteriormente calificada (...).

El 5 de agosto de 2025 solicité calificación sustitutoria, aportando un escrito de alegaciones de más de 22 páginas (...).

La calificación sustitutoria (...) se limita a reproducir casi literalmente la primera calificación negativa, sin valorar en absoluto las alegaciones presentadas. Incluso incluye errores materiales (como referirse equivocadamente a un supuesto "alquiler de larga duración"), lo que evidencia que mis alegaciones no fueron analizadas.

Aporto certificado del Ayuntamiento de Ávila, expedido por el Servicio de Medio Ambiente, acreditando oficialmente:

- que presenté la comunicación ambiental el 19/11/2021,
- que se aportó toda la documentación requerida,
- que la arquitecta municipal emitió informe favorable el 17/03/2022,
- y que se decretó la toma de razón el 18/03/2022, finalizando la tramitación del expediente 166/2021 (...).

III. Motivos de impugnación.

1. Irretroactividad absoluta del art. 17.12 LPH.

Este precepto establece que los acuerdos que limiten el alquiler turístico no tienen efectos retroactivos.

Mi actividad estaba plenamente habilitada y en funcionamiento mucho antes de la inscripción de la prohibición estatutaria.

La doctrina de la DGSJFP (RR. 17/01/2020, 25/06/2020, 3/06/2021, 05/10/2022, 11/07/2025) y del Tribunal Supremo (STS 8/03/2023, 27/11/2023) es inequívoca:

La comunidad no puede impedir una actividad ya iniciada legalmente.

2. La Comunicación Ambiental habilita desde su presentación (art. 69.3 LPAC). El Ayuntamiento ha certificado expresamente (...) que presenté:

- Comunicación ambiental el 19/11/2021,
- que se aportó toda la documentación exigida,
- que fue informada favorablemente, y
- que el expediente municipal quedó terminado el 18/03/2022.

La normativa municipal y estatal establecen que la comunicación es título habilitante pleno desde su presentación.

3. La Declaración Responsable Turística y el código VUT-AV(...) consolidan derechos.

Obtenidos antes de la prohibición comunitaria.

Dichos actos no han sido anulados ni suspendidos y gozan de presunción de validez (art. 39.1 LPAC).

4. El RD 1312/2024 obliga a asignar el número si existe título habilitante.

El art. 9.3 dispone:

“El Registrador procederá a la asignación automática e inmediata del número de registro (...) cuando se acredite el título habilitante.”

He acreditado sobradamente todos los títulos requeridos.

5. La calificación sustitutoria vulnera el art. 88.2 LPAC por falta de motivación.

La calificación sustitutoria:

- No analiza ni menciona el escrito de alegaciones (22 páginas).
- Reproduce el contenido de la primera calificación.
- Contiene errores materiales que revelan falta de lectura del expediente.

El art. 88.2 exige que el órgano dicte resoluciones “motivadas” y que respondan a todas las cuestiones planteadas.

Aquí no hay motivación, produciéndose indefensión.

6. Vulneración del art. 9.3 CE (irretroactividad, seguridad jurídica y confianza legítima).

Retrasos administrativos ajenos a mí no pueden perjudicar al ciudadano.

La interpretación realizada por ambos registradores invierte la lógica jurídica y fáctica de la relación causa-efecto, vulnerando los principios constitucionales del art. 9.3 CE.

IV. Expresión formal de mi disconformidad.

Deseo dejar constancia de que:

- He cumplido todas las exigencias legales.
- He obtenido todos los permisos administrativos previos.
- He invertido tiempo y recursos en adecuar la vivienda.
- La situación actual se deriva exclusivamente de retrasos administrativos y de calificaciones que no valoran la documentación presentada.

– La calificación sustitutoria, en particular, ni siquiera menciona las alegaciones aportadas, lo que considero impropio del rigor jurídico exigible.

V. Solicito.

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

– Que estime este recurso y revoque la nota de calificación negativa de fecha 1/09/2025.

– Que ordene al Registrador de la Propiedad n.º 2 de Ávila la asignación del NRA para la finca con CRU 05008002217841.

– Que declare que la prohibición estatutaria no es aplicable conforme al art. 17.12 LPH.

– Que declare vulnerado el deber de motivación (art. 88.2 LPAC) por la calificación sustitutoria.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

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 14/2010, de 9 de diciembre, de turismo de Castilla y León; los artículos 42 y 43 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León; 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 3/2017, de 16 de febrero por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León; 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 de mayo y 11 y 30 de julio de 2025.

1. El día 2 de julio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Ávila número 2 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación, el registrador alega, como defecto que impide dicha asignación, que los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca contiene una prohibición para el uso turístico. Consta esta limitación en virtud de acuerdo de la junta de propietarios de 17 de marzo de 2022. Teniendo en consideración, en todo caso, que la fecha de inscripción de la adquisición del ahora recurrente es de 19 de marzo de 2020; y que la presentación de la declaración responsable turística para la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Castilla y León es de fecha posterior al acuerdo, concretamente, de 2 de abril de 2022.

Las calificaciones negativas recurridas se fundamentan, por lo tanto, en la ausencia de aportación de título habilitante de la actividad con carácter previo a la adopción del acuerdo por la comunidad de propietarios, prohibiendo las viviendas de uso turístico en el edificio.

Los documentos aportados para justificar el título habilitante de la actividad son:

- a) informe de la arquitecta municipal del Ayuntamiento de Ávila, informando favorablemente la solicitud, en cuanto a que el uso solicitado está permitido por la normativa urbanística aplicable, de fecha 17 de marzo de 2022.
- b) toma de razón de la comunicación efectuada para el ejercicio de la actividad, recogida en decreto del Ayuntamiento de Ávila firmado el 18 de marzo de 2022 (posterior al acuerdo de prohibición de la comunidad de propietarios).
- c) comunicación Ambiental firmada por el Ayuntamiento de Ávila en fecha 23 de marzo de 2022 (posterior al acuerdo de prohibición de la comunidad de propietarios).
- d) declaración responsable de viviendas de uso turístico ante la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León de fecha 2 de abril de 2022 (posterior al acuerdo comunitario de prohibición).
- e) documento acreditando la anotación de la vivienda de uso turístico y la asignación de código de registro de vivienda de uso turístico, firmado el día 8 de abril de 2022 por el jefe de Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

Ante ello, el recurrente alega que la presentación el día 19 de noviembre de 2021 en el Registro telemático del Ayuntamiento de Ávila de la documentación necesaria para obtener el posterior informe favorable del uso solicitado supone título habilitante suficiente para acreditar el uso turístico de la vivienda con carácter previo al acuerdo de prohibición.

En consecuencia, para la resolución del presente recurso es necesario determinar si esta presentación de documentación a efectos de comunicación ambiental, como defiende el recurrente, supone desde noviembre de 2021 una declaración responsable para el ejercicio de la actividad y en definitiva, cuál es la fecha a considerar como de inicio de la actividad desde el punto de vista administrativo.

2. La resolución del presente recurso exige una previa aclaración respecto de la naturaleza jurídica de la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, así como del ámbito de la calificación registral a este respecto. La competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, regulando el procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Tal y como señala la exposición de motivos 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 íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles

que deben cumplir los alojamientos de corta duración. Este ambicioso objetivo justifica que la atribución competencial a un registro que no es meramente administrativo, sino jurídico, y que, como tal, atribuye derechos a las situaciones jurídicas registradas, sin limitarse a una mera función de publicidad. 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. Cierto es, por lo tanto, que la obtención de dicho número no es un acto traslativo o modificativo del dominio, pero sí incide en la configuración jurídica de la finca, y por ello debe ser objeto de una auténtica e íntegra calificación registral, al igual que también lo son, por ejemplo, la rectificación de la superficie de esta o la alteración en los nombres y numeración de calles y edificios, de conformidad con los artículos 9, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria y 437 de su reglamento. Tal y como se ha señalado, el legislador ha optado consciente y voluntariamente por atribuir la asignación de número de registro único de alquiler a un registro jurídico, no meramente administrativo o con funciones de publicidad noticia, sino a una institución registral que atribuye efectos jurídicos a los derechos y situaciones inscritas, entre las cuales ahora se incluye la aptitud de la finca para ser objeto de arrendamiento de corta duración ofertado, en su caso, mediante la plataforma en línea correspondiente.

El Real Decreto 1312/2024 no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad, como pueda serlo el Registro Público Concursal o el Registro de Titularidades reales. Lo que ha creado 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) del Real Decreto 1213/2024 al regular en sus definiciones: «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».

4. En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria de uso turístico, adoptada en virtud de acuerdo de la junta de propietarios de fecha 17 de marzo de 2022 e inscrita el día 17 de febrero de 2023. Por su parte, el ahora recurrente inscribió su adquisición el día 19 de marzo de 2020 y presentó la declaración responsable turística para la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Castilla y León el día 2 de abril de 2022, esto es, con posterioridad a la adopción del acuerdo.

Una vez expuesto el régimen normativo de la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, y el ámbito de la calificación registral al respecto, la resolución del presente recurso debe centrarse en determinar si la modificación estatutaria citada es o no oponible al ahora recurrente. Para ello, hemos de partir de la siguiente normativa:

En primer lugar, 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». Precepto que 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; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos a cualquier propietario. 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. Con todo, al indicarse en la certificación del acuerdo, y en la elevación a público del mismo, que se ha logrado la mayoría de tres quintos exigible para la adopción del acuerdo, con o sin el voto del propietario recurrente, el acuerdo es válido y eficaz para todos los propietarios de dicha comunidad. 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». Y el artículo 17, apartado duodécimo, que regula expresamente el régimen de mayorías, dispone (se transcribe el texto vigente en la fecha de adopción de acuerdo por la junta): «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». Todo ello sin perjuicio de que el propietario disidente pueda además impugnar los acuerdos en el plazo de tres meses establecido en el artículo 18.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, que, para los ausentes en la junta, se computa desde la notificación practicada en los términos del artículo 9 (en el domicilio indicado al efecto, en el piso o local, en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto).

Consecuencia de lo anteriormente expuesto es que, siendo el acuerdo de la comunidad de propietarios de fecha 17 de marzo de 2022 y la presentación de la declaración responsable de fecha 2 de abril de 2022, tal limitación estatutaria resulta oponible al recurrente, por cuanto era titular de la vivienda en el momento de adopción del acuerdo, sin que esta oponibilidad menoscabe en modo alguno la irretroactividad del acuerdo, puesto que no se ha acreditado que la actividad turística se estuviese ejerciendo con anterioridad a la adopción del acuerdo.

En este sentido, la fecha relevante a los efectos de acreditar la fecha de comienzo de la actividad turística, es la de presentación de la declaración responsable, como resulta del artículo 69.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que dispone: «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». En términos casi idénticos se pronuncia el artículo 21 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de turismo de Castilla y León: «3. La presentación de la declaración responsable, acompañada de la documentación exigida, habilita, desde el día de su presentación, para el desarrollo de la actividad de que se trate con una duración indefinida, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones exigidas en otras normas que le resulten de aplicación».

5. Esta conclusión debe entenderse sin perjuicio de la exigibilidad de la efectiva inscripción en el Registro Autonómico correspondiente para la asignación del número de registro único de alquiler, cuando este venga exigido por la normativa sectorial, como resulta del artículo 9.2.a).5.º del Real Decreto 1312/2024, que establece: «Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia», de modo que, a los efectos de la asignación de número de registro único de alquiler, no basta con la mera acreditación de la presentación de la declaración responsable, sino que también deben presentarse los documentos que acrediten «que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia», esto es la inscripción en el registro administrativo autonómico correspondiente.

A mayor abundamiento, debe tenerse en cuenta que tales inscripciones autonómicas no recaen bajo el concepto de «procedimiento de registro» establecido en el Reglamento europeo 2024/1028, sino que constituyen un presupuesto administrativo previo de legalidad de la actividad. Estos instrumentos no pueden calificarse como registros en el sentido funcional del reglamento, porque no sirven para identificar unidades a efectos de intercambio de datos ni para la interoperabilidad con plataformas, sino que condicionan la posibilidad misma de ejercer la actividad económica, actuando como licencias o autorizaciones. Bajo esta premisa, las inscripciones autonómicas no tienen como fin principal el intercambio de datos entre plataformas y autoridades (objeto del Reglamento 2024/1028), sino que operan como una condición de existencia legal de la actividad –tal y como permite expresamente dicho Reglamento Europeo en su considerando 4 al señalar que: «El presente reglamento no afecta a la competencia de los Estados miembros para adoptar y mantener requisitos de acceso al mercado relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración por parte de los anfitriones, incluidos requisitos de higiene y seguridad, normas mínimas de calidad o restricciones cuantitativas, siempre que dichos requisitos sean necesarios y proporcionados para proteger objetivos de interés general de conformidad con lo dispuesto en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. En el contexto de los

servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en lo sucesivo, "Tribunal de Justicia") ha señalado que la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento supone una razón imperiosa de interés general, que justifica la adopción de medidas que no sean discriminatorias y que sean proporcionadas al objetivo perseguido. La disponibilidad de datos fiables de manera uniforme debe apoyar los esfuerzos de los Estados miembros por desarrollar políticas y normas conformes con el Derecho de la Unión. De hecho, como aclara la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, los Estados miembros están obligados a justificar las posibles restricciones de acceso al mercado para los anfitriones basándose en datos y pruebas».

La inscripción en tales registros autonómicos es, por tanto, un supuesto de actividad administrativa de policía o de ordenación que actúa como una autorización para ejercer la actividad, tal y como se deriva del artículo 17.1 «in fine» de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, que dispone que «las inscripciones en registros con carácter habilitante que no sean realizadas de oficio por las autoridades competentes tendrán a todos los efectos el carácter de autorización». El Real Decreto 1312/2024 confirma esta distinción al exigir que, para obtener el número de registro único, el solicitante aporte el «título habilitante necesario (...) conforme a la ordenación autonómica o local» (artículo 9.2.a).5.º, ya citado). De ello se sigue que la inscripción autonómica es el presupuesto administrativo previo de legalidad (la autorización) y no el «procedimiento de registro» del Reglamento UE en sí mismo. Frente a estas autorizaciones autonómicas, el procedimiento establecido por el Real Decreto 1312/2024 es el único diseñado con la finalidad específica del Reglamento (UE) 2024/1028, pues busca la recogida e intercambio de datos para que las autoridades evalúen el impacto de los servicios y garanticen la interoperabilidad con las plataformas, y genera un número de registro que no constituye sino el código destinado a ser mostrado en los anuncios de las plataformas, cumpliendo la función de identificador único nacional exigido por la Unión Europea.

6. Por último, en cuanto a la alegación del recurrente relativa a la presentación de una comunicación ambiental en el Ayuntamiento de Ávila, con entrada el día 19 de noviembre de 2021, debe sostenerse, con base en una interpretación sistemática de la Ley sobre propiedad horizontal, que esta comunicación no es suficiente para acreditar el ejercicio de la actividad turística con carácter previo a la adopción de la prohibición, habida cuenta de la remisión a la «normativa sectorial turística» contenida en la disposición adicional segunda y en el apartado 12 del artículo 17. Ambos preceptos pretenden excluir de la necesidad de aprobación de la junta o de la aplicación de la prohibición estatutaria al propietario que ya ejerciese la actividad turística conforme a la «normativa sectorial turística». En consecuencia, la comunicación ambiental presentada ante el Ayuntamiento responde a una potestad de control ambiental y urbanístico municipal, pero no constituye en sí misma el título habilitante que define la actividad como turística. Y, como señala la Resolución de este Centro Directivo de 30 de julio de 2025, para eludir la aplicación de una prohibición o la necesidad de autorización de la comunidad, el propietario debe acreditar que ya ejercía la actividad conforme a la normativa turística, entendiéndose iniciada esta únicamente con la obtención de la licencia administrativa o la presentación de la declaración responsable autonómica. A lo sumo, la comunicación ambiental podría calificarse como un trámite preliminar o instrumental que no faculta por sí solo para la oferta de la vivienda en canales de comercialización turística, pues, como señala la Resolución de 11 de septiembre de 2025, la Solo la declaración responsable (en este caso, la Junta de Castilla y León) y la consiguiente inscripción en el registro autonómico presentada ante la administración autonómica acredita el ejercicio de la actividad turística en los términos establecidos, por remisión legal expresa, en la normativa sectorial turística.

En este sentido, cabe citar la Resolución de este Centro Directivo de 11 de septiembre de 2025, la cual, si bien refiriéndose a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento de Madrid, señala lo siguiente: «Tampoco puede tenerse en cuenta la

alegación del recurrente respecto a la irretroactividad de la prohibición estatutaria objeto de debate en el presente recurso. Argumenta el recurrente que la licencia debe considerarse «un acto administrativo expreso que legaliza una actividad ya puesta en uso, con efectos retroactivos desde la fecha de la declaración responsable». En consecuencia, entiende el recurrente que «la actividad se encuentra legalizada y en uso con anterioridad a la modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios, por lo que el acuerdo estatutario que sólo surte efectos desde el 23 de enero de 2024 no afecta ni impide la actividad de uso turístico legalizada que se ejerce desde el 21 de agosto de 2023». Sin embargo, este criterio no puede sostenerse. La mera solicitud de licencia –presentada el día 28 de junio de 2023– y el informe favorable al estudio técnico –emitido el día 21 de agosto de 2023– no determinan la adquisición de derecho alguno en tanto no se produzca la concesión de la licencia»».

En conclusión, dado que en el supuesto de hecho que motiva el presente recurso la presentación de la declaración responsable es posterior a la fecha de adopción del acuerdo prohibitivo, no puede sino confirmarse la calificación del registrador. Dicho acuerdo es oponible al recurrente, impide el ejercicio de la actividad turística y, por tanto, impide también la asignación del correspondiente número de registro único de alquiler.

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, 12 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.