

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21872 *Resolución de 30 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 28, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «ningún inmueble del edificio podrá destinarse al uso o explotación de viviendas o apartamentos turístico».*

En el recurso interpuesto por doña M. C. A. D., en nombre y representación de la sociedad «Invecom Proyectos, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 28, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «ningún inmueble del edificio podrá destinarse al uso o explotación de viviendas o apartamentos turístico».

Hechos

I

El día 3 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 28 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 28, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento no se accede a la inscripción solicitada teniendo en cuenta los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos.

El día 3 de abril de 2025, se presenta por vía telemática en el Registro de la Propiedad de Madrid número 28, solicitud de asignación del código de comercialización registral para alquileres de corta duración hecha por don F. A. P. en representación de la sociedad Ivecom Proyectos SL para la finca con C.R.U. número 28109000120414.

En dicha solicitud se indica que la total finca tiene como destino el alquiler turístico y se acompaña comunicación de 5 de febrero de 2024, de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Comunidad de Madrid, de la que resulta que la finca consta inscrita en el Registro de Empresas Turísticas con el número de referencia VY(...) y se adjunta licencia del Ayuntamiento de primera ocupación y funcionamiento, permitiéndose el cambio de uso y segregación de la finca de procedencia número 13521 de la sección 1.^a, en tres fincas más, describiéndose las mismas como vivienda de uso turístico, número de expediente de licencia de funcionamiento 500/2023/00081.

Examinados los libros del Registro, de ellos resulta que los estatutos de comunidad de la casa de la que forma parte la finca prohíben el destino turístico de los distintos departamentos que la integran.

Fundamentos de Derecho.

– Consta inscrita sobre la casa en Madrid, calle (...), de la que forma parte la vivienda de la que se solicita número de registro de alquiler de corta duración, la prohibición estatutaria de que “ningún inmueble del edificio podrá destinarse al uso o explotación de viviendas o apartamentos turísticos”. Así resulta de la inscripción 2.ª de la finca matriz número 13467 de la sección 1.ª extendida con fecha treinta de noviembre de dos mil veintidós, en virtud de escritura otorgada en Madrid, el seis de octubre de igual año, ante el notario don Ignacio Maldonado Ramos, número 4399 de su protocolo. Es decir, consta inscrita con anterioridad a la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas. Y conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, los estatutos de comunidad obligarán a todos los propietarios de elementos privativos que formen parte de la propiedad horizontal, siempre que consten inscritos en el Registro de la Propiedad.

El cambio de uso de la finca de procedencia, que antes estaba denominado como local, y las segregaciones practicadas constan inscritas en el Registro con fecha once de julio de dos mil veintitrés, en virtud de la licencia del Ayuntamiento número de expediente 500/2023/00081.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la inscripción del título presentado.

A tal efecto, se advierte que conforme los artículos 10.2 y 10.3 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 Arrendamiento (...) que: “2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y 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 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior.”

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María del Carmen Iglesias Mayoralgo registrador/a de Registro de la Propiedad de 28 a día veintinueve de abril de dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota calificación, doña M. C. A. D., en nombre y representación de la sociedad «Invecom Proyectos, S.L.», interpuso recurso el día 23 de mayo de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Expongo:

Que he recibido resolución del Registro de la Propiedad de Madrid número 28, por la que no se accede a la inscripción del asiento 2025/13450 correspondiente a la obtención del número de registro de arrendamiento (NRA) turístico, motivando dicha calificación negativa en la existencia de una prohibición acordada por la comunidad de propietarios con fecha 30 de noviembre de 2022.

Mediante el presente escrito, recurro ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública con base en los siguientes motivos:

Primero. Licencia urbanística de uso hospedaje, previa a la prohibición comunitaria.

El inmueble cuenta con licencia urbanística de uso hospedaje favorable concedida bajo el expediente 500/2022/04727, de fecha 23 de junio de 2022, anterior a la inscripción de la prohibición de uso turístico por parte de la comunidad de propietarios, que data del 30 de noviembre de 2022 (...)

En consecuencia, la voluntad de la comunidad de propietarios no puede producir efectos retroactivos que invaliden derechos urbanísticos adquiridos previamente de forma legítima por este titular, y menos aun cuando esa licencia fue otorgada por el propio Ayuntamiento de Madrid conforme a la normativa aplicable.

Segundo. Inscripción registral posterior a la prohibición y con efectos definitivos.

A mayor abundamiento, como indica la resolución por la que no se accede a la inscripción del asiento 2025/1350, consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Madrid número 28, el cambio de uso a vivienda de uso turístico, con fecha 11 de julio de 2023. Dicha inscripción se basa directamente en la licencia urbanística de hospedaje previamente concedida, y tiene carácter definitivo.

Si esta inscripción registral fue válida y se produjo con posterioridad a la anotación de la prohibición comunitaria, no se entiende por qué ahora se niega la inscripción para la obtención del NRA turístico, cuando la base jurídica y urbanística no ha variado.

Por lo expuesto,
Solicito:

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y sea nuevamente valorada la obtención del NRA turístico para el inmueble referido en Calle (...) Madrid, cuyo uso urbanístico era hospedaje en el momento en el que la comunidad de propietarios inscribió la prohibición en toda la finca de viviendas y apartamentos de uso turístico».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 9 de junio de 2025 ratificando su nota de 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; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de

enero de 2023, 6 de junio, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 3 de abril de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 28 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 suspensiva, la registradora señala que «en dicha solicitud se indica que la total finca tiene como destino el alquiler turístico y se acompaña comunicación de 5 de febrero de 2024, de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Comunidad de Madrid, de la que resulta que la finca consta inscrita en el Registro de Empresas Turísticas con el número de referencia (...) y se adjunta licencia del Ayuntamiento de primera ocupación y funcionamiento, permitiéndose el cambio de uso y segregación de la finca de procedencia número (...) en tres fincas más, describiéndose las mismas como vivienda de uso turístico». Añade que «examinados los libros del Registro, de ellos resulta que los estatutos de comunidad de la casa de la que forma parte la finca prohíben el destino turístico de los distintos departamentos que la integran», pues consta inscrita la prohibición de que «ningún inmueble del edificio podrá destinarse al uso o explotación de viviendas o apartamentos turísticos». Dicha inscripción se practicó el día 30 de noviembre de 2022, en virtud de escritura otorgada en Madrid, el día 6 de octubre del mismo año, de la que resulta que el acuerdo de prohibición se adoptó por la comunidad de propietarios en junta general extraordinaria de fecha 27 de junio de 2022. Por lo tanto, dado que la inscripción de la prohibición estatutaria es anterior a la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas Turísticas, entiende la registradora que no procede la asignación del número de alquiler.

La recurrente contraargumenta: a) que el inmueble cuenta con licencia urbanística de uso hospedaje favorable de fecha 23 de junio de 2022, anterior a la inscripción de la prohibición de uso turístico por parte de la comunidad de propietarios, que data del día 30 de noviembre de 2022; b) que la voluntad de la comunidad de propietarios no puede producir efectos retroactivos que invaliden derechos urbanísticos adquiridos previamente de forma legítima por este titular, y menos aun cuando esa licencia fue otorgada por el propio Ayuntamiento de Madrid conforme a la normativa aplicable, y c) que ya consta inscrito en el Registro de la Propiedad el cambio de uso a vivienda de uso turístico, con fecha 11 de julio de 2023. A este respecto, señala la recurrente que «si esta inscripción registral fue válida y se produjo con posterioridad a la anotación de la prohibición comunitaria, no se entiende por qué ahora se niega la inscripción para la obtención del NRA turístico, cuando la base jurídica y urbanística no ha variado».

2. Para resolver este recurso, debemos partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultados 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».

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

efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

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

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

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

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

En efecto, en el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria respecto del ejercicio de la actividad de vivienda turística. Esta prohibición deriva de un acuerdo de junta adoptado el día 27 de junio de 2022, elevado a público el día 6 de octubre de 2022 e inscrito en el Registro el día 30 de

noviembre de 2022. La registradora fundamenta su negativa a la asignación del número de registro único de alquiler solicitado en que la fecha de adopción del acuerdo es anterior a la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid, tal y como se acredita mediante comunicación firmada el día 5 de febrero de 2024 por la subdirectora general de Ordenación y Desarrollo Normativo, con el siguiente tenor literal: «Recibida su Declaración Responsable, se le comunica, que la vivienda de uso turístico en la que usted figura como titular responsable, situada en (...) se encuentra inscrita en el Registro de Empresas Turísticas». Por el contrario, la recurrente sostiene que la fecha determinante no es la de la inscripción en dicho registro, sino la de la licencia otorgada por el Ayuntamiento de Madrid, que data de 23 de junio de 2022 y autoriza las siguientes actuaciones: «- Implantación de actividad de 4 viviendas de uso turístico. - Obras de acondicionamiento puntual. - Obras exteriores».

4. La licencia de uso turístico para el municipio de Madrid consiste en un documento, emitido por un técnico competente tras una inspección en la finca, quien certifica que la vivienda cumple con los parámetros del artículo 17 bis del Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid («a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto»). A mayor abundamiento, el artículo 151.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que «los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte». La actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje por la legislación de la Comunidad de Madrid desde el año 2014 y, por tanto, sometida a licencia conforme al artículo 151.1 de la Ley 9/2001 y conforme también al criterio expresado en las sentencias y pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero y 11 de marzo de 2021.

Ello determina que la asignación registral del número de registro de alquiler precise dicha conformidad administrativa, en aplicación de los artículos 9.2.a.5) del Real Decreto 1312/2024 y 17 bis del Decreto 79/2014. Por el contrario, la inscripción en el Registro Turístico de la Comunidad de Madrid no implica conformidad administrativa alguna, sino que se efectúa con carácter automático en virtud de la presentación de la correspondiente declaración responsable. A diferencia de este Registro, en cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

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

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».

5. En consecuencia, debe considerarse que la prohibición estatutaria adoptada por la comunidad de propietarios no puede perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y, por lo tanto, no es obstáculo para la asignación del número de registro solicitado por la recurrente, quien obtuvo la correspondiente licencia y conformidad administrativa para el ejercicio de la actividad turística en la finca objeto de este expediente el día 23 de junio

de 2022, esto es, cuatro días antes a la celebración de la junta extraordinaria de propietarios en la que se adoptó el acuerdo de prohibición de uso turístico.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 30 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.