

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21877 *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 27, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el registro el uso de la finca como «local» y disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que se prohíbe el uso de las oficinas y locales, así como la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda.*

En el recurso interpuesto por don A. Y. G., en nombre y representación de la sociedad «Etesio Real Estate 2, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María Isabel Bañón Serrano, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «se prohíbe el uso de las oficinas y locales de cualquiera de las plantas del inmueble, con la finalidad de uso o destino de pisos turísticos», así como «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».

Hechos

I

El día 4 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27 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 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.—Asiento 1114 del Diario 2025.

La Instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, remitida telemáticamente el pasado día 4 de abril de 2025 por Etesio Real Estate 2, SL, en calidad de presentante y solicitante, motivando el asiento de presentación 1114 del Diario 2025, a la que posteriormente se aportó en igual fecha por la referida entidad otra Instancia de solicitud de asignación de seis números de registro

de alquiler de corta duración, ha sido calificada negativamente por la Registradora que suscribe, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero: Por la instancia relacionada en primer lugar se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración de la Planta Primera, que se destina a fines comerciales, de la casa número (...) de Madrid, con fachada también a (...) y calle (...) finca registral 8191, CRU 28108000369946, señalando como tipo de unidad la finca completa, con la categoría de arrendamiento turístico y tipo de residencia del arrendador, otros, y por la instancia relacionada en segundo lugar se solicita la asignación de seis números de registro de alquiler de corta duración de la misma finca relacionada, señalando como tipo de unidad habitación finca, número total de habitaciones de la finca 17, habitaciones que se arriendan las números 1, 2, 3, 4, 5 y 6, con la categoría de arrendamiento turístico y tipo de residencia del arrendador, otros.

La citada finca aparece inscrita a favor de la sociedad Etesio Real Estate 2, SL.

Segundo: Se acompaña la siguiente documentación:

- Comunicaciones de la Comunidad de Madrid acreditativas de la inscripción de la finca, en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

- Notificación de Resolución de fecha 9 de octubre 2.024, de concesión Licencia urbanística, expediente Licencia urbanística de actividad, para implantación 6 apartamentos turísticos, del Ayuntamiento de Madrid.

Fundamentos de Derecho:

Uno.–La asignación del Número de Registro Único de Alquiler, regulado en el relacionado Real Decreto 1312/2024, para el alquiler de alojamiento de corta duración que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, es únicamente posible respecto de las viviendas, no para los Locales.

Dos.–Según el artículo 29 de los Estatutos del total inmueble del que la finca 8.191 forma parte, «Se prohíbe el uso de las oficinas y locales de cualquiera de las plantas del inmueble, con la finalidad de uso o destino de pisos turísticos. Dicha prohibición incluye a cualquiera de las dependencias del inmueble que actualmente no son viviendas, si en un futuro sus propietarios modificaran su uso a vivienda. Se prohíbe 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». Tal prohibición fue aprobada por Acuerdo de la Junta General de Propietarios de fecha 30 de noviembre de 2023, protocolizado mediante escritura otorgada en Madrid a 27 de febrero de 2024, ante el Notario Don Antonio Enrique Magraner Duart, número 606 de su protocolo, que motivó la inscripción 2.^a de la finca matriz 2927, de modificación del Régimen de Comunidad, practicada con fecha 5 de abril de 2.024.

Existiendo una cláusula estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que prohíbe el destino a alquiler de uso turístico, y siendo la fecha de adopción de tal acuerdo anterior a la titulación administrativa, no es posible la asignación del Número de Registro de alquiler de Corta Duración, siendo necesario conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de Estatutos.

Son defectos es insubsanable.

Es de advertir que, según establece el artículo 10 del referido Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, conteniendo la calificación desfavorable un defecto insubsanable la 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.

Queda prorrogado el asiento de presentación en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante esta Nota de calificación cabe (...)

Madrid, La Registrador Doña María Isabel Bañón Serrano Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Isabel Bañón Serrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27 a día veinticuatro de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. Y. G., en nombre y representación de la sociedad «Etesio Real Estate 2, SL», interpuso recurso el día 27 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«La sociedad mercantil denominada Etesio Real Estate 2, SL (...) comparece y como mejor proceda en Derecho, dice:

Que por medio del presente escrito vengo a formular Recurso Gubernativo frente al Acuerdo de 24 de abril de 2025, de la Sra. Registradora de la Propiedad número 27 de Madrid, notificado el mismo día 24 de abril de 2025, por el que se califica negativamente la solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración en el inmueble ubicado en la planta 1.^a de la calle (...) de Madrid, y cuyo Recurso tiene su apoyo en los siguientes

Antecedentes de hecho.

Primero.—La sociedad Etesio Real Estate, 2, SL ha solicitado la asignación de número de registro de alquiler de corta duración de la Planta Primera, del edificio de la calle (...) que es un edificio de locales de oficina y en el que, como consta en la licencia urbanística municipal aportada junto con la solicitud, Etesio Real Estate 2, SL ha tramitado licencia de cambio de uso a terciario de hospedaje obteniendo autorización municipal para implantar 6 Viviendas de Uso Turístico conforme a la normativa urbanística vigente. Además, y previa la aportación de la mencionada licencia urbanística, Etesio Real Estate 2, SL ha obtenido el número de VT del Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid, cumpliendo con ello con la legislación urbanística y sectorial turística vigente.

Segundo.—En cumplimiento 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, mi representada procedió a solicitar la asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración para fines turísticos pues tal es la actividad que viene desarrollando, con conocimiento de la Comunidad de Propietarios existente en el edificio, desde antes de la modificación estatutaria referida en el Acuerdo notificado.

Tercero.—Con fecha 24 de abril de 2025, Etesio Real Estate 2, SL fue notificado del acuerdo de la misma fecha, por el que se califica negativamente la anterior solicitud, sobre la base de dos fundamentos:

1) La asignación del Número de Registro Único de Alquiler, regulado en el relacionado Real Decreto 1312/2024, entiende la Sra. Registradora que es únicamente posible respecto de las Viviendas no para los Locales; y

2) Existe un acuerdo de prohibición aprobado en una Junta General de Propietarios de fecha 30 de noviembre de 2023, que fue protocolizado en escritura fechada el 27 de

febrero de 2024 e inscrita el 5 de abril de 2024, que es anterior a la titulación administrativa.

La Sra. Registradora califica ambos defectos de insubsanables.

Cuarto.—Frente a dicha Calificación negativa, se interpone por medio del presente escrito, y con carácter potestativo, el presente Recurso, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria y en el plazo de un mes contado desde la notificación telemática de la calificación negativa, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece que cuando el último día del plazo fuera inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil inmediatamente posterior. En el presente caso, el último día del plazo de un mes, computado de fecha a fecha, cayó en sábado, día inhábil conforme a lo dispuesto en el artículo 30 LPACAP, ya citado, presentándose el recurso el lunes, 26 de mayo, primer día hábil siguiente al del término del plazo.

Sirven de apoyo al presente recurso los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero.—La denegación de la asignación de número de Registro en la Ventanilla única de alquileres de corta duración motivada en la condición de Local de la finca registral para la cual se solicita la inscripción, es contraria al espíritu de la norma establecida en el propio Real Decreto 1312/2024, no desprendiéndose del tenor literal de dicha regulación que el número de Registro sólo pueda ser asignado a una vivienda.

Así, el artículo 2 Definiciones, del citado Real Decreto 1312/2024, establece que, a efectos de su regulación, se entenderá por unidad de alojamiento, apartado b), "un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración".

Excluyéndose expresamente de su ámbito de aplicación los hoteles y alojamientos similares, los complejos hoteleros, los apartahoteles y moteles, los albergues, los campings y los aparcamientos para caravanas:

1.º Hoteles y alojamientos similares, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles, tal como se describen en el grupo 55.1 de la NACE Rev. 2 ("hoteles y alojamientos similares"), ni albergues, tal como se describen en el grupo 55.2 de la NACE Rev. 2 («alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia») que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo.

2.º La oferta de alojamientos en campings y aparcamientos para caravanas, tal como se describen en el grupo 55.3 de la NACE Rev. 2 («hostales»), que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006.

Por su parte el artículo 4 RD 1312/2024, establece que los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración pueden recaer sobre una finca o parte de ella, sin que en dicha mención se haga una diferenciación a si dicha finca deba ser necesariamente una vivienda, e incluye dentro de su ámbito de aplicación los alojamientos en buques, embarcaciones o artefactos navales, lo que evidencia que el ámbito de aplicación es mucho mayor que el de una vivienda:

Artículo 4. Servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

1. De acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración pueden recaer sobre la totalidad de una finca o parte de ella, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, también comprenderán el alojamiento en buques, embarcaciones o artefactos navales, siempre que aquel no esté vinculado a un

servicio que posibilite o determine la navegación, en cuyo caso se registrará siempre por la legislación aplicable. En uno y otro caso, el elemento sobre el que recaen los servicios será la unidad, conforme ésta se define en la presente norma.

En último término, el texto del ordinal 6.º del artículo 9.2 del Real Decreto 1312/2024 hace referencia a que, en cualquier caso, ha de ser posible que, conforme a su normativa aplicable, el inmueble en cuestión pueda destinarse a alquiler de corta duración con finalidad turística:

“– Fincas, habitaciones o unidades parciales de finca destinadas a alquiler de corta duración con una finalidad no turística.

– Fincas, habitaciones o unidades parciales de finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, destinadas a alquiler de corta duración con finalidad turística.”

De nuevo destacamos que se hace la mención genérica a la palabra finca, pero sin establecer que deba ser, en cualquier caso, una vivienda.

Segundo.—En la Comunidad de Madrid, el artículo 2.2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan las Viviendas de Uso Turístico y los Apartamentos Turísticos de la Comunidad de Madrid, define las primeras como “aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio”.

A su vez, el artículo 17.1 del mismo Decreto 79/2014, establece como medio de comunicación de la actividad, la presentación de una declaración responsable, añadiéndose sin perjuicio de otras autorizaciones y licencias.

En este sentido, el Ayuntamiento de Madrid tiene contemplado en su regulación urbanística vigente actualmente, que la Vivienda de Uso Turístico está contemplado dentro de los usos terciarios en su clase de hospedaje, por lo que no es un uso residencial vivienda, sino un uso terciario comercial o de local, permitiéndose su implantación en plantas de un edificio no residencial, como es el de la calle (...) Así, conforme al texto de las Normas Urbanísticas aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 8 de noviembre de 2023, de la Comunidad de Madrid (BOCM de 14 de noviembre de 2023), las Viviendas de uso Turístico se incluyeron expresamente en el artículo 7.6.1 apartado Segundo, letra a), dentro del uso de servicios terciarios en la clase de Hospedaje: (...)

La normativa sectorial en la materia es el Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid, antes citado.

A continuación, el artículo 7.6.3bis de las NNUU regulaba las condiciones de implantación del uso terciario de hospedaje en el centro de la ciudad, habiéndose incorporado a las normas urbanísticas la distribución de los 3 Anillos del Plan Especial de Hospedaje. En concreto, la parcela que ocupa el edificio de la calle (...) se encuentra en el ámbito del Anillo 1, siéndole de aplicación lo dispuesto en el apartado 11 del mencionado artículo 7.6.3 bis, conforme al cual, el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje es admisible como uso complementario en edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, en cualquier situación, sin necesidad de garantizar un acceso independiente del resto de locales del edificio:

11. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 1:

a) Uso complementario:

i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial: En cualquier situación, sin acceso independiente.

ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos C y D: En cualquier situación, con acceso independiente.

iii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A y B: En planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente.

En este sentido, junto con la Solicitud de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por parte de Etesio Real Estate 2, S.L. se aportó la autorización municipal que acredita que la finca registral cumple con la normativa urbanística vigente para poder ser destinada a uso terciario de hospedaje en la modalidad de vivienda de uso turístico y el número de registro de VT concedido por la Comunidad de Madrid en ejercicio de sus competencias en materia turística y en aplicación de lo dispuesto en la Ley.

Una interpretación extensiva del ámbito de aplicación del Real Decreto 1312/2024, que en ningún momento refiere que el número de Registro de la Ventanilla Única deba concederse únicamente respecto de fincas que sean viviendas supondría, además de provocar un efecto de contenido imposible en el municipio de Madrid, cuya regulación urbanística implica la pérdida del uso residencial (vivienda) a aquellos inmuebles que puedan destinarse al uso de hospedaje en la modalidad de vivienda de uso turístico, por su encaje en el uso de servicios terciarios, la imposición de una restricción ilegítima al libre establecimiento no amparado en criterios de proporcionalidad, necesidad, orden público y oportunidad, vulnerándose la Directiva Servicios (D 2006/123/CE) y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, cuyo artículo 5 establece la necesidad de simplificar los procedimientos de autorización y cuyo artículo 9 proscribiera el sistema de doble autorización:

Artículo 5. Simplificación de los procedimientos.

1. Los Estados miembros verificarán los procedimientos y trámites aplicables al acceso a una actividad de servicios y a su ejercicio. Cuando los procedimientos y formalidades estudiados de conformidad con este apartado no sean lo suficientemente simples, los Estados miembros los simplificarán.

Artículo 9. Régimenes de autorización.

1. Los Estados miembros solo podrán supeditar el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio a un régimen de autorización cuando se reúnan las siguientes condiciones:

- a) el régimen de autorización no es discriminatorio para el prestador de que se trata;
- b) la necesidad de un régimen de autorización está justificada por una razón imperiosa de interés general;
- c) el objetivo perseguido no se puede conseguir mediante una medida menos restrictiva, en concreto porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz.

2. En el informe mencionado en el artículo 39, apartado 1, los Estados miembros indicarán sus regímenes de autorización, así como los motivos en que se fundan, demostrando su compatibilidad con el apartado 1 del presente artículo.

3. La presente sección no se aplicará a los regímenes de autorización regidos directa o indirectamente por otros instrumentos comunitarios.

En este sentido, a juicio de la sociedad recurrente, y dicho sea lo anterior con todos los respetos que nos merece la Sra. Registradora de la Propiedad, consideramos que la denegación del asiento de inscripción del número de Registro de Alquiler de Corta Duración por la naturaleza de Local de la finca, cuando consta acreditado que dicha actividad cuenta con todas las autorizaciones administrativas requeridas en el proceso, supone la imposición de una restricción al libre establecimiento contrario a las normas citadas que no encuentra tampoco amparo en la norma del Real Decreto 1312/2024, que

precisamente obedece al criterio de la seguridad en el tráfico y la protección de consumidores y usuarios:

Artículo 7. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

1. Para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos de España, como pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y para el resto de funciones que la normativa establece.

Tercero.–Por lo que respecta al segundo de los defectos, hemos de decir que, tal y como consta en la escritura que se presentó para su inscripción en el Registro, en la junta de propietarios celebrada el 30 de noviembre de 2023, no se alcanzó la mayoría requerida en el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, cuyo artículo, por otro lado, no es aplicable a los edificios de uso no residencial, ya que se refiere expresamente a la actividad contemplada en el artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que, esta sí, menciona como ámbito de aplicación a las viviendas:

e) 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.

En este sentido, el acuerdo adoptado al amparo de este artículo 17.12 no es aplicable a los locales existentes en el edificio de (...) que se encuentra dividido horizontalmente en locales de uso comercial y no son viviendas.

Por otro lado, el mismo artículo 17.12 LPH, al amparo del cual se adoptó la modificación estatutaria, menciona que los acuerdos adoptados al amparo de dicho precepto, no tendrán efectos retroactivos, pero en ningún momento la norma menciona que dichos efectos deban entenderse al momento de la titulación administrativa como erróneamente considera la Sra. Registradora, con lo cual se está dando una interpretación extensiva a dicho precepto, que no menciona en ningún caso la titulación administrativa como momento a partir del cual considerar la irretroactividad o no de los efectos del Acuerdo de prohibición.

En este sentido, y siempre teniendo en cuenta que nos encontramos ante un edificio de uso no residencial, sino comercial, cualquier interpretación de la norma sustantiva debe realizarse *stricto sensu*, conforme al contenido del derecho a la propiedad privada, del artículo 33 de la Constitución Española, y cuyo contenido esencial, ha sido definido por el Tribunal Constitucional como el elenco de «facultades o posibilidades de actuación necesarias para que el derecho sea reconocible como perteneciente al tipo descrito y sin las cuales deja de pertenecer a ese tipo y tiene que pasar a quedar comprendido en otro, desnaturalizándose, por decirlo así. Todo ello referido al momento histórico de que en cada caso se trata y a las condiciones inherentes en las sociedades democráticas, cuando se trate de derechos constitucionales». Determinación que, desde otro ángulo metodológico no contradictorio ni incompatible con aquél, puede ser expresada como "aquella parte del contenido del derecho que es absolutamente necesaria para que los intereses jurídicamente protegibles, que dan vida al derecho, resulten real, concreta y efectivamente protegidos. De este modo, se rebasa o se desconoce el contenido esencial cuando el derecho queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable, lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de la necesaria protección". (Sentencia número 11/1981 de 8 abril, Fundamento Jurídico Décimo).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de noviembre 2008 establece el criterio de interpretación limitada de las restricciones a las facultades dominicales, al declarar lo siguiente:

"La doctrina constitucional entiende que el Art. 33 CE reconoce al derecho a la propiedad privada un núcleo esencial, de manera que el régimen de los bienes, es decir, las facultades del propietario, no puede privarle de la efectiva utilidad económica, ni de la autonomía de la voluntad para usar, gozar y disponer de ellos. Si bien es cierto que los estatutos de una determinada comunidad constituida en régimen de propiedad horizontal pueden contener cláusulas prohibitivas o limitativas de determinadas actividades, éstas deben estar establecidas en atención al interés general de la propia comunidad. Para garantizar su eficacia frente a terceros y a posteriores adquirentes, estas limitaciones deben constar inscritas en el Registro de la Propiedad. Por esta razón, en las ocasiones en que esta Sala ha debido pronunciarse sobre problemas iguales o semejantes a los que se suscitan en el actual recurso de casación, ha advertido que las limitaciones a las facultades del propietario deben constar de forma expresa en el título constitutivo. Así, la sentencia de 20 septiembre 2007 señala que 'la concepción del derecho de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico no sujeta a otras limitaciones que las expresamente previstas en las leyes y las que convencionalmente se establezcan, así como la inexistencia en el título constitutivo de una prohibición expresa del cambio de uso o destino de los locales comerciales del edificio (...) implica que las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo' (asimismo, SSTs de 17-11-1993, 21-12-1993 y 23-2-2006)", criterio reiterado en Sentencias posteriores de 4 de marzo 2013 y 5 de mayo 2015.

Esta doctrina constitucional sobre el derecho a la propiedad privada es la que acoge la Sentencia de 13 de marzo de 2018, de la Audiencia Provincial de Madrid, que hace referencia expresa a los alquileres con fines turísticos. Así, con relación a las prohibiciones de destino basadas en el concepto de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas e ilícitas, y con referencia a la Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal, la Audiencia Provincial de Madrid declara en el Fundamento Jurídico Segundo de esta Sentencia: «Efectivamente, ya la Exposición de Motivos de la LPH de 1960 señala que dichas prohibiciones, junto con los demás deberes de igual naturaleza, están íntimamente unidas a los derechos de disfrute, los cuales tienen a atribuir a su titular las máximas posibilidades de utilización. (...)»

En definitiva, en un sistema en el que la propiedad privada está reconocida constitucionalmente (art. 33 de la CE) y en el que los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización sobre su inmueble, las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino del previsto en su título constitutivo - SSTs de 20 de septiembre de 2007 y de 10 de octubre de 2007. (...)

F.J. Tercero: (...) Igualmente, en la SAP de Alicante, Sección 5.ª, núm. 72/2015 e [sic] 12 de marzo (AC 2015/558), con cita de la sentencia dictada por esta Sala de fecha 24 de octubre de 2009 (JUR 2009, 25546), "se parte de la consideración de que los alquileres turísticos constituyen un régimen que, en principio, no vulnera la esencia del régimen comunitario, pues se trata de unos arrendamientos por corto espacio de tiempo cuya concertación entra dentro del poder de disposición del derecho de propiedad, no existiendo base (en la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la de Propiedad Horizontal ni del Código Civil) para entender prohibida la posibilidad de arrendar una vivienda por un periodo corto o largo, sin perjuicio de las normas existentes sobre duración mínima en los casos normales".

Por lo que respecta a la interpretación restrictiva del último inciso del artículo 17.12 LPH, la Audiencia Provincial de Madrid, Sentencia n.º 242/2023 de 31 de mayo de 2023, ECLI:ES:APM:2023:10615, que declaró lo siguiente: "En este sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Madrid en Sentencia de 23 de marzo de 2023, 'vulnera lo establecido en la ley, tal y como se ha destacado por esta Audiencia Provincial en su resolución de 15 de julio de 2022, Sección 25.ª (ECLI:ES:APM:2022:10705)". "Referencia de irretroactividad consecuente con el art. 17.12 LPH".

"En el mismo sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo, Rollo 449/20."

"Ello no puede estimarse suponga dejar sin contenido la citada autorización legal del art. 17.12, que tendrá su eficacia vinculante con posterioridad a su adopción, pero no puede afectar a un propietario que con anterioridad a su adopción, estaba desarrollando en su vivienda tal actividad, pues ha de tenerse en cuenta que en el momento en que la actora adquirió la vivienda, lo hizo libre de limitaciones dominicales, esto es, confiando legítimamente en que tenía incólume la facultad de goce y disfrute sobre la finca."

(...) "No comparte la Sala las conclusiones a las que llega la sentencia de instancia antes transcritas, pues el principio de irretroactividad, reconocido en el artículo 9 de la Constitución y en el artículo 2.3 del Código Civil, constituye un principio general del derecho que declara que las leyes no tienen carácter retroactivo si no disponen lo contrario, y para el concreto caso que nos ocupa, la irretroactividad se declara de modo expreso en el artículo 17.12 de la LPH, que declara que la facultad de limitación no tiene carácter retroactivo, por lo que es claro que establece su carácter no retroactivos y por tanto la limitación de la actividad no puede afectar retroactivamente a la entidad apelante que venía desarrollando en la vivienda la actividad turística. Por ello la eficacia vinculante del acuerdo."

Y, en el mismo sentido, y fundamental, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, número 13/2021, de 18 de enero de 2021, que declara lo siguiente:

"el alcance de la retroactividad de la prohibición" (...) "que quedó centrado el debate en la Audiencia Previa, fue el relativo a determinar si el acuerdo impugnado es o no aplicable al actor que, no se discute ya había iniciado tramites preparatorios para el desarrollo en las tres viviendas de que es titular de esa actividad, o lo que es lo mismo el alcance de la no retroactividad establecida en el art. 17.12 de la LPH".

"En consecuencia, que existían actos preparatorios por su parte para el inicio de actividad turística en sus viviendas, y que éstos eran conocidos por la CP antes de la adopción del acuerdo es extremo del que debe de partirse en la resolución del presente recurso."

"Partiendo de tal situación de hecho, la cuestión a resolver es esencialmente jurídica no otra que la de determinar si el citado acuerdo prohibitivo o limitativo de la actividad de alojamiento turístico, debe vincular o no a los propietarios disidentes que, como en el caso del actor, con anterioridad a su adopción ya habían ejecutado actos preparatorios para el inicio de dicha actividad."

"Ha de estimarse por ello que aunque no acote el art. 17.12 de la LPH el alcance de la irretroactividad que establece, ésta alcanza, a situaciones como la existente en este caso de propietario disidente, que aun no habiendo iniciado dicha actividad, o habiéndola iniciado sin la solicitud previa de habilitación administrativa, en todo caso ya hubiera realizado actos preparatorios para ello, como es la solicitud que en este caso dirigió el actor tanto al Ayuntamiento como a la Consejería competente de la CCAA, antes de la adopción del acuerdo por parte de la Comunidad de Propietarios. De hecho aunque la novedad de esta norma, reduciendo la mayoría legalmente exigible para establecer esta prohibición, pero señalando expresamente su carácter no retroactivo."

"Es compartido por esta Sala pues no solo esa irretroactividad de normas limitativas de derechos es un principio general establecido tanto en el art. 9 de la Constitución como en el art. 2.3 del CCivil, sino que es reiterada la doctrina del TS que establece que nuestro ordenamiento positivo se inspira en el principio 'tempus regit actum' o de irretroactividad, y en este caso como quiera que el art. 17.12 de la LPH, expresamente

declara que no tendrá carácter retroactivo es clara la aplicación de ese principio general según el cual las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario, criterio que corrobora la primera de las Disposiciones Transitorias del propio Código al estatuir que se regirán por la Legislación anterior los derechos nacidos según ella de hechos realizados bajo su régimen aunque el Código los regule de otro modo o no los reconozca, norma esta que veda la aplicación de la Ley posterior a la regulación de derechos adquiridos bajo el régimen de la anterior y que es de pertinente aplicación a este caso.». «que, con anterioridad a su adopción, bien hubieran iniciado la actividad o bien hubieran realizado, como sucede en el caso del actor, actos preparatorios, que de no haber mediado la actuación preventiva y ciertamente anómala de la CP ante la Administración, hubieran dado lugar a la habilitación del actor para ello."

"declarando expresamente que la prohibición establecida en el mismo no es aplicable ni puede afectar a propietarios que como el actor," "ha votado en contra" "y habían decidido con anterioridad a su adopción dar a sus viviendas un destino de alquiler turístico, iniciando tramites preparatorios al efecto."

Los anteriores pronunciamientos judiciales evidencian que, en cualquier caso, la irretroactividad de los efectos de un acuerdo de prohibición de destino, en este caso, el alquiler turístico, debe interpretarse de forma restrictiva y no incluir en sus efectos otras circunstancias o hechos que no están expresamente introducidos en el supuesto de hecho de la norma, tal y como hace el Acuerdo que se recurre en este acto, el cual, reiteramos con todos nuestros respetos y en estrictos términos de defensa, introduce un elemento de hecho «titulación administrativa» que no está contemplado en el último inciso del artículo 17.12 LPH.

En este sentido, existían antecedentes urbanísticos con publicidad frente a terceros relativos a la actividad a implantar en el edificio mucho antes de la adopción del acuerdo, como lo evidencian los registros del archivo de la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid: (...)

Siendo evidente que el procedimiento de concesión de una licencia es el resultado de un proceso de obras de adecuación a la actividad que comienza con las autorizaciones previas y culmina con la concesión de la licencia de implantación de la actividad, pero ello no determina que la Comunidad de Propietarios no conociera la actividad a desarrollar en la finca propiedad de Etesio Real Estate 2, S.L. en la fecha en la que se votó el acuerdo de prohibición el cual, como decimos, necesitó del cómputo del voto ausente según el procedimiento previsto en el artículo 17.8 LPH para ser un acuerdo válidamente adoptado a los efectos previstos en el artículo 17.9 LPH siguiente.

Todo ello, con independencia del hecho de que, como ya hemos dicho más arriba, consideramos que, en el presente caso, el artículo 17.12 LPH no aplica al estar referido únicamente a las viviendas y no a los locales, tal y como, por otro lado, es el texto literal de la modificación estatutaria aprobada que prevé la prohibición para el caso de que los locales se conviertan en viviendas, tenor literal del artículo introducido que no ha sido tenido en cuenta en la calificación efectuada.

En virtud de los fundamentos jurídicos expuestos,

Suplico a la registradora de la Propiedad del Registro de la Propiedad n.º 27 de Madrid, que estime las alegaciones que se realizan en el presente Escrito de Recurso Gubernativo, y, en el plazo de cinco días, acuerde haber lugar a la inscripción del asiento en virtud del cual se conceda los números de registro que posibiliten la realización de la actividad de alquiler turístico para la que está autorizada, conforme a la normativa municipal y sectorial turística, la sociedad mercantil recurrente; y, subsidiariamente, para el caso de mantenerse la calificación negativa por el Sr. Registrador, se dé traslado de este Recurso Gubernativo, y de los documentos que lo acompañan, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para su tramitación y análisis, resolviéndose por este órgano, la estimación del Recurso y acordar la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración conforme a lo solicitado en su día.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 3 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; 150, 151 y 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril y 9 de mayo de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: el día 4 de abril de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27 la instancia relacionada en primer lugar por la se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico de la planta primera, que se destina a fines comerciales, de una casa de Madrid, señalando como tipo de unidad la finca completa y, por la instancia relacionada en segundo lugar, se solicita la asignación de seis números de registro de alquiler de corta duración de la misma finca relacionada, señalando como tipo de unidad habitación finca. La registradora suspende la asignación: a) por constar en el Registro el uso de la finca como «local», y b) por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «se prohíbe el uso de las oficinas y locales de cualquiera de las plantas del inmueble, con la finalidad de uso o destino de pisos turísticos», así como «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». En el recurso se impugnan ambos defectos.

2. Comenzando con el primero de los defectos señalados, esto es, la posibilidad de asignar un número registro de alquiler de corta duración turístico a una finca que consta inscrita como «local» destinado a «fines comerciales», debemos partir del ámbito de la calificación registral establecido en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado real decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades

de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles *inter* privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el real decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

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

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho real decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

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

documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el uso que figura en el Registro y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único de alquiler. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho la registradora, si tal arrendamiento de corta duración es compatible con el uso de «local comercial».

En este sentido, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero de 2021, que en relación con el «hospedaje» señala lo siguiente: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 julio 2001 del suelo de Madrid (...)». Y continúa señalando que «ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso».

También en relación con la actividad de «hospedaje», debe traerse a colación la Resolución de este Centro Directivo de 9 de mayo de 2025, en la que se debatía la posibilidad de asignar número de registro único de alquiler pese a la prohibición estatutaria inscrita de «realizar servicios de hospedaje». La recurrente alegó que «el alquiler que yo hago de dicha finca es de una vivienda de uso turístico, sin servicios de hospedaje». La Dirección General comienza citando la Real Academia Española de la Lengua, que define hospedaje como: «Alojamiento y asistencia que se da a alguien. Cantidad que se paga por estar de huésped». Y añade que el artículo 2 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, en su letra a), recoge esta definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: 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, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias».

En el supuesto objeto de la resolución citada, si bien las viviendas de uso turístico no aparecían expresamente prohibidas en los estatutos comunitarios, este Centro Directivo entendió que dicha actividad guardaba identidad de razón con la hospedería, por tratarse de una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, un uso permanente y habitual. Además, según la misma fuente de la Real Academia Española, son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el «alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio».

5. El artículo 2.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, establece que «se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Mientras que el artículo 3 considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren».

De ello se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial.

Por tanto, el primer defecto alegado debe confirmarse.

6. En cuanto al segundo defecto alegado en la nota de calificación, argumenta la registradora que: «Según el artículo 29 de los Estatutos del total inmueble del que la finca 8.191 forma parte, «Se prohíbe el uso de las oficinas y locales de cualquiera de las plantas del inmueble, con la finalidad de uso o destino de pisos turísticos. Dicha prohibición incluye a cualquiera de las dependencias del inmueble que actualmente no son viviendas, si en un futuro sus propietarios modificaran su uso a vivienda. Se prohíbe 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». Tal prohibición fue aprobada por Acuerdo de la Junta General de Propietarios de fecha 30 de noviembre de 2023, protocolizado mediante escritura otorgada en Madrid a 27 de febrero de 2024, ante el Notario Don Antonio Enrique Magraner Duart, número 606 de su protocolo, que motivó la inscripción 2.^a de la finca matriz 2927, de modificación del Régimen de Comunidad, practicada con fecha 5 de abril de 2024. Existiendo una cláusula estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que prohíbe el destino a alquiler de uso turístico, y siendo la fecha de adopción de tal acuerdo anterior a la titulación administrativa [la resolución de la concesión de licencia por el Ayuntamiento de Madrid es de fecha 9 de octubre de 2024 y las comunicaciones de la Comunidad de Madrid acreditativas de la inscripción de la finca en el Registro de Empresas Turísticas son de fecha 6 de febrero de 2025], no es posible la asignación del Número de Registro de alquiler de Corta Duración, siendo necesario conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de Estatutos».

El recurrente contraargumenta: a) que «el acuerdo adoptado al amparo de este artículo 17.12 no es aplicable a los locales existentes en el edificio (...), que se encuentra dividido horizontalmente en locales de uso comercial y no son viviendas»; b) que las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, y c) que el artículo 17.12 no puede aplicarse retroactivamente y según la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 18 de enero de 2021, que declara lo siguiente: «la cuestión a resolver es esencialmente jurídica no otra que la de determinar si el citado acuerdo

prohibitivo o limitativo de la actividad de alojamiento turístico, debe vincular o no a los propietarios disidentes que, como en el caso del actor, con anterioridad a su adopción ya habían ejecutado actos preparatorios para el inicio de dicha actividad. Ha de estimarse por ello que aunque no acote el art. 17.12 de la LPH el alcance de la irretroactividad que establece, ésta alcanza, a situaciones como la existente en este caso de propietario disidente, que aun no habiendo iniciado dicha actividad, o habiéndola iniciado sin la solicitud previa de habilitación administrativa, en todo caso ya hubiera realizado actos preparatorios para ello, como es la solicitud que en este caso dirigió el actor tanto al Ayuntamiento como a la Consejería competente de la CCAA, antes de la adopción del acuerdo por parte de la Comunidad de Propietarios. De hecho aunque la novedad de esta norma, reduciendo la mayoría legalmente exigible para establecer esta prohibición, pero señalando expresamente su carácter no retroactivo es compartido por esta Sala pues no solo esa irretroactividad de normas limitativas de derechos es un principio general establecido tanto en el art. 9 de la Constitución como en el art. 2.3 del CCivil, sino que es reiterada la doctrina del TS que establece que nuestro ordenamiento positivo se inspira en el principio «tempus regit actum» o de irretroactividad (...) declarando expresamente que la prohibición establecida en el mismo no es aplicable ni puede afectar a propietarios que como el actor, ha votado en contra, y habían decidido con anterioridad a su adopción dar a sus viviendas un destino de alquiler turístico, iniciando tramites preparatorios al efecto».

La resolución de este recurso ha de 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». En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria respecto del ejercicio de la actividad turística en los locales comerciales. Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada; razón por la cual la nota indica que se precisaría, conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de estatutos.

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.

7. 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.

Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad, es evidente que surte plenos efectos para él; bien desde la fecha (30 de noviembre de 2023) de adopción del mismo, de haber asistido, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo. Y es que la Ley sobre propiedad horizontal, en su artículo 17, apartado octavo, establece que, si a los 30 días naturales de ser informado de dicho acuerdo no ha manifestado su oposición al mismo, se considera su voto como favorable: «Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción».

8. Si bien el recurrente sostiene que el acta que recoge el acuerdo de la comunidad de 30 de noviembre de 2023 no es válida para acreditar ninguna prohibición y nunca debería haberse elevado a escritura pública lo reflejado en ella ni mucho menos haberse aceptado su inscripción en el registro de la propiedad, esa posible nulidad, del acuerdo o de su inscripción, queda fuera del ámbito de este recurso. En efecto, la modificación estatutaria controvertida consta inscrita en los libros del Registro de la Propiedad y el

artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Consecuentemente con este principio básico de la Ley Hipotecaria, el artículo 40.d) de la misma ley determina que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, como señala la Resolución de este Centro Directivo de 10 de enero de 2023.

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación. Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Más concretamente, la Resolución de 19 de enero de 2015 subraya la imposibilidad de revocar una inscripción supuestamente nula por parte de una resolución la Dirección General: «En efecto, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos o bien se acepte por el titular del derecho inscrito su rectificación (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria)».

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso frente a asientos ya practicados, como lo es el de la prohibición estatutaria debatida en el presente expediente. Por el contrario, como señala la Resolución de 6 de junio de 2024, «una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce de un recurso como el presente». No puede por tanto pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación que dio lugar a la inscripción de la modificación estatutaria que hoy fundamenta la negativa del Registrador a la asignación del número de registro de alquiler de corta duración.

9. Con base a lo expuesto, cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente (9 de octubre de 2024) resulta evidente que, en dicha fecha, el propietario ya tuvo o pudo tener conocimiento del contenido de la prohibición, pues esta se adoptó mediante acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2023, elevado a público mediante

escritura de fecha 27 de febrero de 2024, e inscrito con fecha 5 de abril de 2024, sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, pues la mención contenida en el citado artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal respecto a los terceros solo es referible 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. En tal caso, al carecer de efectos retroactivos los acuerdos de comunidad y no ser parte, es decir, propietario en el momento de la celebración del acuerdo, no habrían podido tener conocimiento de su contenido hasta el momento de su inscripción registral; lo que no es aquí el caso. Y es que el tercero protegido por la fe pública registral es aquel que, siendo parte en la relación inscrita no lo es en la relación no inscrita que entra en conflicto con la suya; pero en este caso, el propietario (hoy recurrente) es parte, pues el acuerdo de comunidad no le es en absoluto ajeno, por lo que no tampoco se cumplirían los presupuestos del artículo 32 de la Ley Hipotecaria (inoponibilidad de lo no inscrito). En vista de lo cual, no cabe aquí considerar que el propietario afectado por el acuerdo comunitario tenga tal condición de tercero; pues es propietario directamente afectado por la obligación impuesta por el apartado noveno del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal antes citado (en este caso lo decisivo es la fecha de la adopción del acuerdo y no la de su inscripción registral).

En suma, el propietario estaría afectado por una limitación estatutaria, derivada de un acuerdo de junta y que ha de ser objeto de calificación, conforme prevé 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.

10. 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».

11. 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 «siendo evidente que el procedimiento de concesión de una licencia es el resultado de un proceso de obras de adecuación a la actividad que comienza con las autorizaciones previas y culmina con la concesión de la licencia de implantación de la actividad, pero ello no determina que la Comunidad de Propietarios no conociera la actividad a desarrollar en la finca». Así lo establecerían ciertas sentencias, citadas en el recurso, de Audiencias Provinciales, que, sin embargo, no llegan a constituir jurisprudencia por no emanar del Tribunal Supremo y por no existir identidad de hecho con el supuesto del presente expediente. A mayor abundamiento, si bien en sede judicial puede existir una mayor libertad en la apreciación de la prueba, incluido lo atinente a la fecha de inicio de las obras preparatorias, en el Registro de la Propiedad no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, pues rige la exigencia de acreditación fehaciente y mediante titulación auténtica de los actos y negocios que

pretenden su acceso al Registro, tal y como señala la Resolución de este Centro Directivo de 9 de mayo de 2017, ex artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su reglamento.

En el presente caso, la fecha de inicio de tales actividades preparatorias no se acredita fehacientemente (y ni siquiera se indica) y, en cualquier caso, aun si se acreditase, no determinaría la adquisición de derecho alguno en tanto no se produzca la concesión de la licencia. 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, dispone que «los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte». La actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje por la legislación de la Comunidad de Madrid desde 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.º del Real Decreto 1312/2024 y 17 bis del Decreto 79/2014, y que, en tanto no se obtenga la citada conformidad, no pueda considerarse adquirido el derecho a ejercer la actividad turística desde la perspectiva administrativa, sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de los restantes requisitos urbanísticos y civiles necesarios para la asignación registral del número registro de alquiler turístico.

12. Por último, hay que reiterar –de nuevo– que una determinada calificación administrativa no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). 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 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 17.12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal).

En consecuencia, el segundo defecto alegado debe confirmarse.

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