

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 25761** *Resolución de 11 de septiembre 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 5, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por carecer de firma la solicitud presentada y por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «a partir del día veintitrés de enero de dos mil veinticuatro ningún piso o departamento del edificio podrá destinarse a apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero», en virtud de acuerdo adoptado con anterioridad a la fecha de concesión de la licencia municipal.*

En el recurso interpuesto por don J. R. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 5, doña María Esther Ramos Alcázar, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por carecer de firma la solicitud presentada y por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «a partir del día veintitrés de enero de dos mil veinticuatro ningún piso o departamento del edificio podrá destinarse a apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero», en virtud de acuerdo adoptado con anterioridad a la fecha de concesión de la licencia municipal.

Hechos

I

El día 13 de mayo de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5 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 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

La registradora de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por R. G., J., el día 13/05/2025, bajo el asiento número 1559, del tomo 20250 del Libro Diario y número de entrada 3236, por el que se solicita la asignación del número de registro de alquiler de corta duración del departamento (...) del edificio sito en la calle (...) finca registral 13.834, ha resuelto no asignar dicho número en base al siguiente defecto: concurren las siguientes circunstancias:

La solicitud presentada carece de firma alguna.

Se acompaña un documento privado de arrendamiento de la vivienda, firmado entre un tercero como representante del propietario de la finca el titular de la finca, sin que acredite ni reseñe el documento del que resulta la representación –parte arrendadora–, y la persona que consta en la solicitud como interesado –parte arrendataria–.

Consta inscrita por la inscripción de la finca matriz del edificio en la calle (...) –finca registral 9.188– de fecha 9 de julio de 2024, la escritura de modificación de estatutos por el que la Junta Extraordinaria en reunión de 23 de enero de 2024 acordó que “A partir del día veintitrés de enero de dos mil veinticuatro ningún piso o departamento del edificio podrá destinarse a apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero”. No se aporta la Licencia urbanística de uso hospedaje del Ayuntamiento de Madrid.

Fundamentos de Derecho:

1. Se deniega la asignación del NRA para la vivienda solicitada por constar inscrita en el Registro el adoptado por la Junta Extraordinaria de propietarios del edificio por la que se prohíbe a partir del 23 de enero de 2024 destinar cualquier piso o departamento del mismo a apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero (arts. 5 y 17.12 de la LPH y 38 LH). En dicha Junta participó el propietario del Bajo H que ahora interesa, según copia del acta de la misma que se ha acompañado. Y sin que pueda tenerse en consideración el contrato de arrendamiento a favor del interesado que se acompaña, porque además de que el mismo, en su caso, solo produce efectos entre las partes contratantes (art. 1257 CC), no se ha acreditado la representación del firmante para contratar en nombre del propietario de la vivienda objeto del mismo (art. 1259 CC).
2. El documento presentado carece de firma alguna (art. 1261. 1º CC).
3. No se aportado la preceptiva licencia de hospedaje concedida por el Ayuntamiento de Madrid (art. 151.1 Ley 9/2001 del Suelo CM, 51, 52 y 54 de la Ordenanza 6/2022 de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid).

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

Las calificaciones negativas del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Esther Ramos Alcázar registrador/a titular de Madrid 5 a día veintisiete de mayo del dos mil veinticinco.»

Con fecha 9 de junio de 2025 se aportó documentación complementaria a efectos de subsanar los defectos señalados en la nota de calificación negativa de 27 de mayo anterior, lo cual motivó la siguiente nueva nota de calificación:

«Hechos:

La registradora de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por R. G., J., el día 13/05/2025, bajo el asiento número 1559, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 3236, por el que se solicita la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico de la finca registral 13.834, ha resuelto no asignar dicho número en base al siguiente defecto:

Con fecha 27 de mayo de 2025 se denegó la asignación del NRA solicitado por los defectos que constan en la nota de calificación pertinente.

Con fecha 9 de junio se aportó documentación complementaria a efectos de subsanar los defectos señalados en la nota de calificación negativa de 27 de mayo anterior. Así, se aporta: 1. Nueva solicitud sin firma alguna; 2. Documento de liquidación de la Tasa Prestación Urbanística, por obras de acondicionamiento puntual, instalación de actividades, emitido por la Gerencia de la Agencia de Licencias del Ayuntamiento de Madrid; 3. Licencia Municipal concedida por la Agencia de Actividades del Ayuntamiento

de Madrid por Decreto de fecha 30 de abril de 2024 para la actividad solicitada: cambio de uso de vivienda a vivienda turística calle (...), Madrid, en cuyas condiciones particulares consta lo siguiente: "los propietarios de viviendas de uso turístico o sus representantes están obligados a presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo una declaración responsable de inicio de actividad de alojamiento turístico...", y en sus prescripciones generales dice que "la presente licencia urbanística no autoriza el funcionamiento de la actividad, por tanto, una vez terminadas las obras que se autorizan en la misma, se deberá solicitar la correspondiente licencia de funcionamiento y/o primera ocupación"; 4. Notificación de la resolución de la Agencia de Actividades por la que se concede licencia urbanística de actividad a don J. R. G., firmada el 16 de mayo de 2024; 5. Documento firmado por el propietario de la vivienda don S. H. H., por el que autoriza al interesado a realizar todas las gestiones necesarias para obtener cualquier documento necesario para llevar a cabo la explotación de la vivienda sita en la calle (...) de Madrid como vivienda de uso turístico.

Como se hizo consta [sic] en la anterior nota de calificación, consta inscrita por la inscripción loa de la finca matriz del edificio en la calle (...) –finca registral 9.188– de fecha 9 de julio de 2024, la escritura de modificación de estatutos por el que la Junta Extraordinaria en reunión de 23 de enero de 2024 acordó que "a partir del día veintitrés de enero de dos mil veinticuatro ningún piso o departamento del edificio podrá destinarse a apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero". Resulta curioso que de la certificación expedida por la Secretaría-Administradora de la comunidad de propietarios, unida a la escritura que motivó dicha inscripción, relativa a los acuerdos adoptados por la Junta Extraordinaria de 23 de enero 2024, el propietario de la vivienda en cuestión, don S. H. H., asistió a la Junta y votó a favor de la prohibición estatutaria descrita, ya que dicho acuerdo fue adoptado por unanimidad.

Fundamentos de Derecho:

I. La solicitud presentada carece de firma (art. 18 LH).
2. El acuerdo de la Junta de propietarios del edificio celebrada el 23 de enero de 2024 por el que, a partir del día veintitrés de enero de dos mil veinticuatro ningún piso o departamento del edificio podrá destinarse a apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero, es anterior a la fecha de concesión de la licencia de cambio de uso de vivienda a vivienda turística calle (...) concedida por Decreto de 30 de abril de 2024. Y también la inscripción en el Registro de la Propiedad de la modificación estatutos de que se trata, en el edificio de la calle (...) –inscripción 10.^a de la finca registral 9.188, de fecha 9 de julio de 2024–, es anterior a la fecha de entrada en el Registro de la Propiedad de la solicitud de asignación del NRA –Asiento Diario 1559/2025 del día 13 de mayo de 2025–. Por lo tanto se deniega la asignación de NRA solicitada conforme al principio de trato sucesivo (art. 20 LH) y lo dispuesto en el art. 7.3 LPH en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

Las calificaciones negativas del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Esther Ramos Alcázar registradora titular de Madrid 5 a día diecinueve de junio del dos mil veinticinco.»

aportada el día 9 de junio de 2025) mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primero. Que con fecha 28/6/23, se presentó la correspondiente declaración responsable junto con la solicitud de licencia para el ejercicio de la actividad en el inmueble sito en Calle (...)

Segundo. Que, tras la presentación de dicha documentación, se llevó a cabo el estudio técnico correspondiente, que obtuvo informe favorable el 21/08/2023, siendo este un acto implícito de conformidad con la normativa aplicable.

Tercero. Que, como consecuencia de dicho informe favorable, el Ayuntamiento competente concedió formalmente la licencia en fecha 14 de mayo de 2024, siendo este un acto administrativo expreso que legaliza una actividad ya puesta en uso, con efectos retroactivos desde la fecha de la declaración responsable, conforme al principio de eficacia inmediata de dicho mecanismo previsto en la normativa vigente (...)

Cuarto. Que, en consecuencia, la actividad se encuentra legalizada y en uso con anterioridad a la modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios, por lo que el acuerdo estatutario que sólo surte efectos desde el 23 de enero de 2024 no afecta ni impide la actividad de uso turístico legalizada que se ejerce desde el 21/08/2023.

Una modificación estatutaria no puede afectar a actividades que se ejercen legalmente antes de que tal modificación sea efectiva, por lo que en nuestro caso no es óbice para la legalidad del uso turístico que se le está dando al inmueble desde antes de la efectividad del cambio estatutario.

Quinto. En cuanto a la falta de representación, es un defecto desde luego subsanable y al igual que se aporta toda la documentación acreditativa de los hechos expuestos en este recurso, se aporta en este acto poder de representación del propietario del inmueble, con lo que se cumplen todos los requisitos para la estimación de la asignación de número de registro instada.

En virtud de lo expuesto,

Suplico a V.I., tenga por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de fecha 27/5/2025.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 19 de junio de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General, ratificándose en su nota calificación en cuanto a los defectos señalados en la nota de fecha 19 de junio de 2025, esto es, la falta de firma en la solicitud y la existencia de una prohibición estatutaria adoptada con anterioridad a la concesión de la pertinente licencia administrativa.

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 13 de mayo de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5 instancia por la que se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico. Dicha asignación se suspende con base en cuatro defectos que se califican de subsanables. Tras la aportación de nueva documentación complementaria (incluyendo la licencia de cambio de uso, la licencia urbanística de actividad y la documentación acreditativa de las facultades representativas que ostenta el solicitante), la registradora emite nueva calificación, reiterando la suspensión de la asignación por los dos motivos siguientes: (i) que la solicitud presentada carece de firma, y (ii) que en el historial registral de la finca matriz a que pertenece la vivienda objeto de este expediente consta inscrita la prohibición de que «a partir del día veintitrés de enero de dos mil veinticuatro ningún piso o departamento del edificio podrá destinarse a apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero». Dicha inscripción se practicó el día 9 de julio de 2024. La prohibición se adoptó mediante acuerdo de la Junta de propietarios celebrada el 23 de enero de 2024, esto es, con anterioridad a la fecha en que se concedieron al ahora recurrente la licencia de cambio de uso de vivienda a vivienda turística (firmada el día 30 de abril de 2024) y la licencia urbanística de actividad (firmada el día 14 de mayo de 2024). Por ello, concluye la registradora que «se deniega la asignación de NRA solicitada conforme al principio de trato sucesivo (art. 20 LH) y lo dispuesto en el art 7.3 LPH en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025».

El recurrente, que presenta su recurso antes de haber recibido la segunda nota de calificación, fechada el día 19 de junio de 2025, contraargumenta que la declaración responsable y solicitud de licencia se presentaron ante el órgano competente el día 28 de junio de 2023, que el estudio técnico correspondiente obtuvo informe favorable el día 21 de agosto de 2023 y que la licencia –formalmente concedida el día 14 de mayo de 2024– debe considerarse «un acto administrativo expreso que legaliza una actividad ya puesta en uso, con efectos retroactivos desde la fecha de la declaración responsable». En consecuencia, entiende el recurrente que «la actividad se encuentra legalizada y en uso con anterioridad a la modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios, por lo que el acuerdo estatutario que sólo surte efectos desde el 23 de enero de 2024 no afecta ni impide la actividad de uso turístico legalizada que se ejerce desde el 21/08/2023».

2. La falta de firma del formulario determina que la solicitud del interesado no cumple los requisitos establecidos en el artículo 9.1 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 particular, el precepto citado dispone que «la solicitud será presentada en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, adjuntándose toda la documentación preceptiva en formato electrónico, pudiendo optar por sistemas de identificación y firma basados en certificados electrónicos, sistema Cl@ve o firmas no criptográficas como códigos de un solo uso, firmas OTP o similares ofrecidos por terceros de confianza interpuestos, u otros sistemas basados en claves previamente concertadas, siendo todo el procedimiento tramitado de manera electrónica por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles. La solicitud también podrá presentarse directamente en papel en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles competente».

Este defecto, que bastaría por sí solo para denegar la asignación en tanto no medie la subsanación correspondiente, no es, sin embargo, objeto de impugnación. Por lo

tanto, el presente recurso se ciñe al obstáculo derivado de la prohibición estatutaria inscrita el día 9 de julio de 2024 y adoptada en acuerdo de fecha 23 de enero de 2024.

3. 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 resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

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. 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 artículo 1255 del Código Civil, 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.

4. 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 (dato importante pues, como veremos más adelante el recurrente, no es tercero); 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 (de la que el recurrente ya era partícipe), es evidente que surte plenos efectos para él; bien desde la fecha (23 de enero de 2024) de adopción del mismo, de haber asistido, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo. De hecho, en la calificación registral se añade que «de la certificación expedida por la Secretaría-Administradora de la comunidad de propietarios, unida a la escritura que motivó dicha inscripción, relativa a los acuerdos adoptados por la Junta Extraordinaria de 23 de enero 2024, el propietario de la vivienda en cuestión, don S. H. H., asistió a la Junta y votó a favor de la prohibición estatutaria descrita, ya que dicho acuerdo fue adoptado por unanimidad». Y, en cualquier caso, 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».

5. Por todo ello, resulta evidente que cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente (mayo de 2024), en dicha fecha, el propietario ya tuvo o pudo tener conocimiento del contenido de la prohibición, pues esta se adoptó mediante acuerdo de fecha 23 de enero de 2024, en junta que contó con la asistencia del propietario a cuya vivienda se pretende ahora asignar un número de registro único de alquiler, posteriormente elevado a público e inscrito el día 9 de julio 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.

6. Tampoco puede tenerse en cuenta la alegación del recurrente respecto a la irretroactividad de la prohibición estatutaria objeto de debate en el presente recurso. Argumenta el recurrente que la licencia debe considerarse «un acto administrativo expreso que legaliza una actividad ya puesta en uso, con efectos retroactivos desde la fecha de la declaración responsable». En consecuencia, entiende el recurrente que «la actividad se encuentra legalizada y en uso con anterioridad a la modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios, por lo que el acuerdo estatutario que sólo surte efectos desde el 23 de enero de 2024 no afecta ni impide la actividad de uso turístico legalizada que se ejerce desde el 21 de agosto de 2023».

Sin embargo, este criterio no puede sostenerse. La mera solicitud de licencia –presentada el día 28 de junio de 2023– y el informe favorable al estudio técnico –emitido el día 21 de agosto de 2023– no determinan la adquisición de derecho alguno en tanto no se produzca la concesión de la licencia. 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, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística dispone que «los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte». La actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje por la legislación de la Comunidad de Madrid desde 2014 y por tanto sometida a licencia conforme al artículo 151.1 de la Ley 9/2001 y conforme también al criterio expresado en las sentencias 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 del artículo 9.2.a).5º 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.

7. 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).

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