

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4618** *Resolución de 5 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vera, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe la instalación en cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial».*

En el recurso interpuesto por doña V. S. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vera, don Juan Manuel García-Torrecillas García, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe la instalación en cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial».

Hechos

I

El día 23 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Vera solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.

II

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

«Entrada: 6201.

Asiento: 2597 Diario: 2025.

Calificado en el día de hoy, por don Juan Manuel García-Torrecillas García, Registrador de la Propiedad de Vera, el documento precedente, instancia de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, suscrita el día 20/06/2025, a que hace referencia el hecho I de esta nota, que tuvo el número de entrada 6201, que fue remitida telemáticamente y ha sido presentada el día 23/06/2025, causando el asiento 2597 del Diario 2025, cuya inscripción se deniega en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta instancia en la que M. V. S. L. solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración sobre una vivienda de su propiedad, registral 24382 de Vera.

Acompaña a dicha instancia resolución de inscripción de Vivienda de Uso Turístico en el Registro de Turismo de Andalucía, de dicha finca, expedida el día 9 de enero de 2024 por el Delegado Territorial en Almería de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, conforme al contenido de la declaración responsable presentada por el titular de la finca en la misma fecha.

La vivienda de la cual se solicita la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración se ha formado por división horizontal de la finca 22127 de Vera, según la inscripción 5.^a de declaración de obra nueva y división horizontal, de fecha 16 de septiembre de 2002, en la cual consta literalmente lo siguiente: “Normas de comunidad de este edificio:...Sexta.–Se prohíbe la instalación en cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de Asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial...”.

Compete al Registrador el calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro (artículo 18 de La Ley Hipotecaria).

La STS 1232/2024, 3 octubre, citando a STS 1643/2023, de 27 de noviembre; 1671/2023, de 29 de noviembre, señala que “consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. Y ello permite concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico puede considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, en el sentido de tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

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, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se registrará por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria.

El artículo 8 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, establece 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, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se registrará por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria.

El artículo 9 de dicho Real Decreto 1312/2024, en sus apartados 2 y 3, establece que: “La solicitud deberá incluir:... 5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal... 3. Con la presentación de la solicitud y documentación señalada en los apartados anteriores, el Registrador o

Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles, según la naturaleza de la unidad, procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada. A estos efectos, en su caso, podrá ser de aplicación el régimen de recursos aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras conforme a la normativa hipotecaria”.

El artículo 10 de dicho Real Decreto 1312/2024, establece que: “1. Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, 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. 2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior... 7. El régimen aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria. El régimen aplicable a las resoluciones que incluyan órdenes emitidas por la Dirección General de Planificación y Evaluación, conforme a los apartados anteriores y sus recursos administrativos, será el correspondiente a los artículos 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas”.

El apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que: “El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.

En el caso que nos ocupa, al existir prohibiciones estatutarias inscritas en relación con el ejercicio de la actividad de vivienda turística, la autorización para el ejercicio de la actividad no es suficiente para el ejercicio de la misma, habida consideración de que supone una modificación estatutarias que requerirá cumplir los requisitos de forma y de inscripción para tener efectos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, no siguiendo el régimen de una autorización, sino de una modificación estricta de los estatutos.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ya se ha pronunciado sobre este tema en resoluciones de 13 y 19 de junio pasado. En ambas mantiene que la cláusula estatutaria que prohíbe en las viviendas la instalación de “industria, comercio o ejercer actividad o profesión” comprende la prohibición de la actividad de alquiler turístico. Argumenta el Centro Directivo que la regulación contenida en los estatutos de la comunidad es anterior a las nuevas obligaciones que derivan del Real Decreto 1312/2024 y, por tal razón, para delimitar el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación registral, debe acudirse tanto a decisiones jurisprudenciales

que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia. Reconoce, asimismo, que el arrendamiento de vivienda, si bien puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico (artículo 5 letra e LAU). Por último, también reconoce que, por un lado, una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente ni la calificación registral; y, por otro lado, que un título habilitante administrativo se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; y que, frente a la alegación del recurrente, no cabe acudir a la legislación tributaria para la interpretación de una cuestión civil.

Acuerdo de calificación negativa:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

- 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Hechos y Fundamentos Jurídicos antes citados.
- 2.º Denegar el despacho del documento por defecto insubsanable.
- 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra la presente calificación (...)

Vera, a fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Manuel García Torrecillas García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Vera a día catorce de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. S. L. interpuso recurso el día 5 de agosto de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Digo.

Primero.—Que con fecha 14 de julio de 2025 se me notificó, aceptándose telemáticamente el día 15 de julio de 2025, calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Vera, D. Juan Manuel García-Torrecillas García, respecto a mi solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración sobre la vivienda de mi propiedad, registral 24382 de Vera, calificación emitida el día 23 de junio de 2025 [sic].

Segundo.—Que considero que dicha calificación no se ajusta a Derecho, por lo que, dentro del plazo legalmente establecido de un mes, vengo a interponer recurso gubernativo contra la misma, con base en los siguientes

Hechos.

Primero.—Con fecha 20 de junio de 2025 presenté solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración ante el Registro de la Propiedad de Vera, acompañando toda la documentación preceptiva, incluida la resolución de inscripción de Vivienda de Uso Turístico en el Registro de Turismo de Andalucía, de fecha 9 de enero de 2024.

Segundo.—La vivienda forma parte de una urbanización en régimen de división horizontal cuyas normas estatutarias, inscritas en 2002, establecen en su cláusula Sexta: “Se prohíbe la instalación en cualquier elemento, de Academias, establecimiento hotelero, domicilio de Asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o

industrial, así como cualquier otra actividad insalubre u objetivamente incómoda para los demás propietarios”.

Tercero.—Con fecha 23 de enero de 2025, el mismo Registro de la Propiedad de Vera expidió certificación en la que, a solicitud de “que se manifieste de forma expresa la inexistencia de la prohibición de las viviendas de uso turístico por parte de la comunidad de propietarios”, certificó dicha inexistencia de prohibición.

Lo más relevante es que el propio Registro adjuntó los estatutos comunitarios como prueba documental de que no existía tal prohibición. Es decir, el Registrador examinó los mismos estatutos que ahora invoca para denegar el registro y concluyó exactamente lo contrario: que no prohibían el uso turístico.

Cuarto.—El Sr. Registrador fundamenta su calificación negativa en una interpretación de la cláusula estatutaria, en la que considera que el alquiler turístico queda subsumido en la prohibición de “actividad comercial”, citando diversas sentencias del Tribunal Supremo.

Quinto.—El alquiler vacacional tiene una naturaleza histórica (anexo I) que debe tenerse en cuenta. Lo que hoy denominamos Vivienda con Fines Turísticos (VFT) no es sino la regulación administrativa de una práctica que existe en España desde el siglo XIX: el alquiler temporal de viviendas vacacionales por parte de particulares. Durante más de un siglo, las familias españolas han alquilado sus casas de veraneo cuando no las ocupaban, especialmente en zonas costeras del estilo de Vera.

En resumen, en 2002, cuando se redactaron los estatutos, el alquiler vacacional era una realidad perfectamente conocida en Vera, zona turística por excelencia. Los redactores de los estatutos, conscientes de que la mayoría de las viviendas serían segundas residencias susceptibles de alquiler temporal, no incluyeron prohibición expresa alguna. Esta omisión consciente es muy relevante: si hubieran querido prohibir una práctica tan habitual y conocida, lo habrían hecho expresamente.

Sexto.—La comunidad de propietarios nunca ha manifestado oposición alguna al uso turístico de las viviendas, tratándose de una urbanización residencial en una zona turística donde el alquiler vacacional ha sido una práctica habitual desde hace décadas.

Es un hecho notorio que desde la construcción de la urbanización a principios de este siglo, un elevadísimo porcentaje de propietarios realiza alquiler temporal de sus viviendas cuando no las ocupan. Esta práctica, absolutamente generalizada, nunca ha generado el más mínimo conflicto a nivel comunitario precisamente porque es una actividad consustancial a la naturaleza de segundas residencias en zona turística.

Resulta significativo que la mayoría de urbanizaciones de la zona fueron construidas por la misma empresa promotora en la misma época, presumiblemente con estatutos idénticos o muy similares. En todas ellas el alquiler vacacional es una práctica habitual y aceptada, lo que demuestra que nunca existió intención real de prohibirlo.

Séptimo.—Mi vivienda constituye mi segunda residencia, que ocupo personalmente 6 meses al año y alquilo turísticamente los otros 6 meses para sufragar los gastos de mantenimiento, comunidad e impuestos. Por lo tanto, soy una propietaria que ocupa su vivienda durante largos períodos y que, al no disponer de recursos económicos ilimitados —a diferencia de otros colectivos más afortunados como pudieran ser los registradores de la propiedad—, necesito obtener ingresos complementarios alquilando mi vivienda cuando no la ocupo. Para mí, el alquiler residencial, todo el año, es imposible por razones obvias: necesito usar mi propia vivienda. No existe cambio de uso ni “instalación” de establecimiento alguno. El inmueble mantiene su carácter residencial en todo momento, simplemente alternando entre el uso por su propietaria y por inquilinos temporales. Cumpro escrupulosamente todas las obligaciones legales y fiscales: dispongo de licencia turística desde enero de 2024, declaro todos los ingresos en mi IRPF, cumpro todas las obligaciones fiscales y administrativas, la comunidad no se opone al uso turístico y no existen denuncias ni conflictos vecinales.

Octavo.—El municipio de Vera está muy lejos de formar parte de la lista de municipios “tensionados”.

Fundamentos de Derecho.

Primero.—Vulneración del principio de seguridad jurídica y doctrina de los actos propios.

El artículo 9.3 de la Constitución Española garantiza el principio de seguridad jurídica. Este principio resulta gravemente vulnerado cuando el mismo Registro que en enero de 2025 certifica la inexistencia de prohibición de uso turístico adjuntando los propios estatutos como prueba de ello, seis meses después interpreta esos mismos estatutos en sentido diametralmente opuesto.

No estamos ante un simple cambio de criterio, sino ante una contradicción frontal e inexplicable: los mismos estatutos que en enero demostraban la inexistencia de prohibición, en julio fundamentan la denegación. Esta volubilidad interpretativa es incompatible con la seguridad jurídica que debe presidir la actuación registral.

La doctrina de los actos propios impide que la Administración adopte decisiones contradictorias que frustren las legítimas expectativas creadas por sus propios actos anteriores (STS de 5 de febrero de 1999, entre otras). En este caso, la certificación de enero no solo creó expectativas legítimas, sino que indujo al recurrente a continuar con el procedimiento de registro confiando en la interpretación oficial del propio Registro.

Segundo.—Interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho de propiedad.

Como establece consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTS 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, 24 de octubre de 2011, y más recientemente, 5 de mayo de 2015), las limitaciones al derecho de propiedad deben interpretarse restrictivamente.

La STS 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”.

Además, es fundamental el principio de que en ausencia de prohibición expresa, las acciones están permitidas. En 2002, el alquiler vacacional era una práctica notoria en las urbanizaciones turísticas de Vera. Si la comunidad hubiera querido prohibirlo, lo habría hecho expresamente, como sí hizo con academias, establecimientos hoteleros y otras actividades específicamente mencionadas.

Y, desde luego, e importantísimo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre limitaciones estatutarias se ha desarrollado en contextos de conflicto real entre vecinos, donde la aplicación de las cláusulas respondía a una necesidad de proteger la convivencia pacífica.

Aplicar estas limitaciones en ausencia de conflicto, oposición o perturbación alguna, desvirtúa completamente el fundamento jurídico de las mismas.

Tercero.—Contexto histórico y finalidad de los estatutos.

La realidad histórica del alquiler vacacional por particulares en España, especialmente en zonas turísticas como Vera, demuestra que este uso ha sido habitual desde el siglo XIX.

Según consta en el anexo I (...) elaborado con base en fuentes académicas especializadas, el arrendamiento temporal de viviendas particulares:

- Tiene origen documentado en el siglo XIX, con bañistas y veraneantes que alquilaban casas particulares en zonas costeras y de montaña.
- Se consolidó entre 1900 y 1936 con la promoción estatal del turismo y las primeras urbanizaciones estivales.
- Se generalizó durante el “milagro económico” de los años 60 y 70 como uso habitual y no profesional de viviendas por parte de propietarios que no las ocupaban.
- Alcanzó plena normalización en las décadas de 1980-2000 como forma legítima de uso de la propiedad, antes incluso de su regulación administrativa.

– Persiste hasta hoy como práctica común, privada y no empresarial de millones de pequeños propietarios.

Ya la Ley 48/1963, de 8 de julio, sobre competencia en materia turística reconocía específicamente “apartamentos o establecimientos similares destinados a proporcionar habitación o residencia a las personas en épocas, zonas o situaciones turísticas”.

Los estatutos fueron redactados en 2002 para una urbanización residencial en Vera, zona eminentemente turística de Almería, conformada por viviendas unifamiliares o apartamentos destinados mayoritariamente a segunda residencia. En este contexto, es notorio que gran parte de las viviendas se destinan tanto a uso vacacional de sus propietarios como a alquiler temporal cuando no las ocupan.

Es especialmente significativo que la mayoría de urbanizaciones de la zona fueron desarrolladas por la misma empresa promotora a principios de este siglo, con estatutos presumiblemente idénticos o muy similares. En todas estas urbanizaciones (y en las de Villaricos, Mojácar, San Juan de los Terreros...), el alquiler vacacional constituye una práctica generalizada y pacíficamente aceptada desde su origen, lo que confirma que nunca existió voluntad real de prohibir esta actividad en la redacción estatutaria.

Interpretar ahora los estatutos en sentido prohibitivo supondría ir contra la voluntad real de quienes los redactaron y contra la práctica unánime de las comunidades durante más de dos décadas, vulnerando el principio de interpretación conforme a la realidad social del tiempo en que las normas han de ser aplicadas (art. 3.1 del Código Civil).

Cuarto.–Doctrina de los usos consolidados y práctica social unánime.

Un elemento determinante que el Registrador ha ignorado completamente es la existencia de una práctica social consolidada y unánime en la urbanización desde su creación. Cuando un elevadísimo porcentaje de propietarios realiza una misma actividad (alquiler vacacional durante más de dos décadas sin oposición ni conflicto alguno, se genera lo que la doctrina denomina “uso social consolidado” que debe ser tenido en cuenta en la interpretación de las normas.

El Tribunal Supremo ha reconocido reiteradamente que los usos y costumbres locales tienen relevancia interpretativa, especialmente en el ámbito de la propiedad horizontal donde la convivencia pacífica es el bien jurídico protegido. Si durante más de 20 años el alquiler vacacional ha sido una práctica generalizada sin generar conflictos, resulta jurídicamente insostenible interpretar ahora que estaba prohibido.

Quinto.–Ausencia de prohibición expresa y diferencias con la jurisprudencia citada.

La cláusula estatutaria invocada:

1. No menciona expresamente el alquiler turístico o vacacional o de temporada o como se le quiera llamar.
2. Se refiere a la “instalación” de establecimientos, no al uso residencial temporal.
3. Data de 2002, cuando el alquiler vacacional era una práctica perfectamente conocida y habitual en las zonas turísticas españolas.
4. Está redactada para una urbanización residencial, no un edificio de pisos, donde las viviendas gozan de mayor independencia y las potenciales molestias son mínimas.

La reciente STS 264/2025, de 18 de febrero, reitera la necesidad de prohibición expresa. Además, es fundamental destacar que en todos los casos jurisprudenciales citados en la calificación (STS 1643/2023, 1671/2023, 1232/2024) la comunidad de propietarios había ejercido acciones legales oponiéndose activamente al uso turístico. No se trata solo de la existencia de una cláusula estatutaria, sino de su aplicación en contextos de conflicto vecinal activo, circunstancia que no concurre en mi caso donde la comunidad nunca ha mostrado oposición alguna. El Tribunal Supremo valora las cláusulas estatutarias en contextos de conflicto real, donde existe una perturbación de la convivencia que justifica la aplicación de limitaciones. En ausencia de conflicto, oposición

o molestias, la interpretación extensiva de prohibiciones genéricas carece de fundamento jurídico y fáctico.

Sexto.—Frustración de la finalidad del Real Decreto 1312/2024.

El Real Decreto 1312/2024 pretende regularizar y hacer aflorar las viviendas turísticas para garantizar el cumplimiento fiscal y la protección de los consumidores. Denegar el registro a una vivienda que cumple todos los requisitos legales y no tiene oposición vecinal frustra completamente esta finalidad.

Paradójicamente, se me deniega el registro mientras proliferan viviendas turísticas ilegales que no cumplen ninguna obligación. Esta situación castiga al propietario cumplidor y beneficia al infractor, lo cual es contrario a los principios más elementales del ordenamiento jurídico.

El real decreto también pretende devolver viviendas al mercado de alquiler residencial en zonas tensionadas. Ni Vera es una zona tensionada, ni es posible realizar ese tipo de alquiler cuando se ocupa la vivienda buena parte del año.

Séptimo.—Sobre la función calificadora y la obligación de análisis individualizado.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los registradores calificarán “bajo su responsabilidad” la legalidad de los documentos. Esta responsabilidad personal implica la obligación de analizar cada caso concreto atendiendo a sus circunstancias específicas, no aplicar automáticamente criterios de resoluciones sobre casos diferentes.

Como ha señalado la DGSJFP en numerosas ocasiones, “la calificación registral debe atender a las circunstancias concretas de cada caso” y “no cabe una aplicación mecánica de criterios generales sin considerar las especialidades del supuesto concreto” (por todas, RDGSJFP de 14 de febrero de 2020).

En el presente caso, el Registrador parece haber obviado:

- La certificación previa de su propio Registro.
- Las diferencias sustanciales entre una urbanización turística y un edificio urbano.
- La ausencia total de oposición comunitaria.
- El contexto temporal y geográfico de los estatutos.
- La redacción específica que habla de “instalación”, no de uso.
- La realidad social innegable de la zona.

Esta aplicación automática de criterios ajenos, sin el necesario análisis individualizado e ignorando completamente la realidad social de la zona (¡que debiera conocer!), constituye un ejercicio defectuoso de la función calificadora.

En resumen, si se consiguen los efectos opuestos a los pretendidos por el RD 1312/2024 y se interpretan los estatutos comunitarios (claramente unos estatutos genéricos) en sentido opuesto al que se pretendió en su redacción, como claramente se demuestra en la argumentación de este recurso gubernativo, ¿qué sentido tiene la resolución administrativa del señor registrador de Vera?. ¿Darle la lata a los administrados y perjudicarlos?. Es que no se entiende. Máxime cuando sabemos perfectamente que, en otros registros de la propiedad, el trámite está siendo prácticamente automático en el caso de viviendas con toda la documentación en regla.

Solicito:

Que teniendo por presentado este recurso gubernativo en tiempo y forma, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que:

Primero.—Revoque la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Vera.

Segundo.—Ordene la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado, al no existir prohibición estatutaria expresa ni oposición de la comunidad de propietarios.

Tercero.–Tenga en cuenta que la interpretación del Registrador, de mantenerse, afectaría no solo a mi vivienda sino potencialmente a cientos de propietarios en situación idéntica que llevan décadas realizando una actividad que nunca ha sido cuestionada ni por las comunidades ni por las administraciones competentes.»

IV

El registrador de la Propiedad de Vera emitió informe el día 11 de agosto 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; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: en fecha 23 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Vera una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. El registrador suspende la asignación porque en los estatutos de la finca matriz, inscritos el día 16 de septiembre de 2002, «se prohíbe la instalación en cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial». Dicha inscripción es anterior a la resolución de inscripción de vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Andalucía de dicha finca, expedida el día 9 de enero de 2024.

La recurrente contraargumenta que: a) la citada cláusula estatutaria no comprende la prohibición de utilización de la finca como vivienda de uso turístico, con base en una interpretación histórica y restrictiva de la misma, y que b) «con fecha 23 de enero de 2025, el mismo Registro de la Propiedad de Vera expidió certificación en la que, a solicitud de “que se manifieste de forma expresa la inexistencia de la prohibición de las viviendas de uso turístico por parte de la comunidad de propietarios”, certificó dicha inexistencia de prohibición. Lo más relevante es que el propio Registro adjuntó los estatutos comunitarios como prueba documental de que no existía tal prohibición. Es

decir, el Registrador examinó los mismos estatutos que ahora invoca para denegar el registro y concluyó exactamente lo contrario: que no prohibían el uso turístico».

2. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta 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 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. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador si tal arrendamiento vulnera la cláusula contenida en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal, que la prohíbe expresamente la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

En este sentido, cabe citar 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 a tal régimen jurídico; y así señalaba 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».

También, 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». En la misma línea, 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.

5. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, “hospederías”, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «ejerce la demandada 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, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente».

En este mismo sentido, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero 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».

De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad comercial y la misma está expresamente prohibida.

6. Asimismo, este Centro Directivo ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único

de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «en las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal». Y conforme a la ya mencionada Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente». Concluye la citada Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición de desarrollar actividades comerciales incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

7. Por último, la alegación de la recurrente acerca de los principios de seguridad jurídica y legalidad merecen un análisis especialmente detallado en el marco del presente recurso. Según se explica en el escrito de recurso, «con fecha 23 de enero de 2025, el mismo Registro de la Propiedad de Vera expidió certificación en la que, a solicitud de “que se manifieste de forma expresa la inexistencia de la prohibición de las viviendas de uso turístico por parte de la comunidad de propietarios”, certificó dicha inexistencia de prohibición (...) el propio Registro adjuntó los estatutos comunitarios como prueba documental de que no existía tal prohibición. Es decir, el Registrador examinó los mismos estatutos que ahora invoca para denegar el registro y concluyó exactamente lo contrario: que no prohibían el uso turístico».

En contra de este criterio cabe citar, en primer lugar, el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria: «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». En sede de publicidad formal, el citado precepto se concreta a su vez en el

artículo 226 de la misma ley, que dispone: «Cuando las certificaciones no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por ellas, para exigir la indemnización correspondiente del Registrador que haya cometido la falta», conforme al apartado cuarto del artículo 296 de la Ley Hipotecaria.

De los preceptos transcritos resulta, por tanto, que la omisión de algún dato en la certificación no prevalece sobre los asientos del Registro, sin perjuicio de la posible responsabilidad del registrador, en su caso. En este sentido, cabe además recordar: a) que la expedición de cualquier certificación implica una previa calificación por parte del registrador, y b) que este no está vinculado por sus calificaciones anteriores, ni por las de otros registradores.

En relación con la primera cuestión señalada, procede traer a colación la Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2025: «En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información». Asimismo, la previa Resolución de 3 de diciembre de 2010 alude a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 7 de junio de 2001, que recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y añade que «para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista (...) Todo ello supone que el Registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad».

Admitido, por tanto, que el registrador, al certificar del contenido de los asientos, realiza una calificación, debe también recordarse que tal calificación no le vinculará cuando haya de realizar una calificación futura, en la que el registrador —él mismo, o quien le suceda en el cargo— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase ajustado a Derecho. Y ello porque el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Así lo señala la Resolución de 19 de abril de 2019, que reitera la doctrina de este Centro Directivo «recogida en numerosas Resoluciones, como la muy reciente de 31 de enero de 2017, por la que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador, aunque este haya sido inscrito. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio —“ex novo”— de todo el procedimiento registral. Así pues, el registrador no está

vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni siquiera por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares –Resolución de 18 junio de 2010–».

A mayor abundamiento, según se expone en la Resolución de 22 de febrero de 2019, es cierto que conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global, de modo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero es igualmente cierto que también tiene declarado este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014) que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente.

En consecuencia, el contenido de la certificación expedida el día 23 de enero de 2025 no puede prevalecer sobre los asientos registrales, en los cuales efectivamente se recoge la prohibición estatutaria que ahora impide la asignación del número de registro único de alquiler de uso turístico a la vivienda objeto de este expediente, salvo previa modificación estatutaria en los términos señalados.

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