

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6851 *Resolución de 22 de diciembre 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 Sevilla n.º 11, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que se prohíbe el uso turístico de los pisos y locales de la comunidad.*

En el recurso interpuesto por don R. D. R. H. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla número 11, doña Beatriz Ortega Estero, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que se prohíbe el uso turístico de los pisos y locales de la comunidad.

Hechos

I

El día 13 de junio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 11 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, causando el asiento 2.311 del Diario 2025.

II

Dicha documentación fue objeto de calificación negativa, emitida el día 15 de septiembre de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Calificado el precedente documento con arreglo a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y artículos 99, 100 y concordantes de su Reglamento, la Registradora que suscribe no procede a la inscripción de los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

El día 13 de junio de 2025, a las 10:32 horas, se presenta telemáticamente con el asiento 2311 del Diario 2025 en este Registro la solicitud remitida por don R. D. R. H., relativa a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, para uso turístico de la finca con Código Registral Único: 41034000650566.

Se acompaña resolución de inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha 20 de junio de 2024: VUT/SE/(...)

Habiendo sido suspendido el documento por la existencia de asientos previos pendientes, y despachado el último de los mismos el día 2 de septiembre de dos mil veinticinco, se procede a la calificación de dicha solicitud en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

En virtud de escritura otorgada en Sevilla el dieciocho de febrero del año dos mil veinticinco, ante el Notario don Gonzalo García-Manrique y García da Silva, número de protocolo 899/2025; la comunidad de propietarios de la calle (...), modifica los estatutos de la finca número 19483 de Sevilla Secc. (...) calle (...) por haberse acordado la

prohibición de alquiler de las viviendas y apartamentos para uso turístico, habiéndose inscrito esta modificación con fecha 30 de julio de 2025.

Esta modificación estatutaria fue acordada en reunión de la Junta de Propietarios celebrada el 23 de mayo de 2024, a la que compareció el propietario de la vivienda sita en (...), don R. D. R. H., solicitante del número de registro de alquiler.

En el punto décimo primero de dicha reunión se acordó con las mayorías legalmente exigidas la prohibición de alquiler de las viviendas y apartamentos para uso turístico.

De lo expuesto resulta que el acuerdo de la comunidad es de fecha anterior a la obtención de la resolución administrativa de inscripción en el registro de turismo.

Dispone el art. 10.1, segundo inciso 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 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".

Por ello, existiendo prohibición estatutaria, no es posible la asignación del número de registro de alquiler para uso turístico solicitado, salvo que se autorice expresamente por la Junta de Propietarios con la consiguiente modificación estatutaria, de acuerdo con las mayorías legalmente exigible conforme al art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Asimismo, ha de tenerse en cuenta lo resuelto por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de junio de 2025, en el que analizando un supuesto en el que el recurrente alegaba que el acuerdo no era firme, por no haber transcurrido 30 días desde su adopción y comunicación a propietarios no asistentes, conforme a lo establecido en los apartados 8 y 12 del art. 17 LPH.

En concreto, en sus fundamentos jurídicos 4.º y 5.º: "4. Y en cuanto a las referencias que se realizan en el recurso a los efectos, frente a terceros, de la inscripción de los acuerdos de comunidad; es obvio que ello sería 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, que 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.

5. En atención a todo lo expuesto y a la vista de la citada prohibición estatutaria derivada del acuerdo comunitario, ha de concluirse en la conformidad a derecho de la calificación recurrida; pues el alquiler turístico cae de lleno en la prohibición y queda plenamente sujeto a la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024: '(...) el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o

no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos'. Arrendamiento de temporada –recordemos– respecto del cual la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, determina su exclusión del ámbito de aplicación del arrendamiento de vivienda, pues considera de uso distinto: 'La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística'.

Por último, hay que reiterar de nuevo que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico) no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). Y es que la cláusula estatutaria derivada del acuerdo adoptado por la junta de propietarios, base de la calificación negativa, contempla la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– dicha calificación se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en dicha esfera, pero no supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca. Es la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico (cfr. artículos 7.3 y 12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal)."

Y por considerarlo defecto insubsanable, se deniega la asignación del número de registro de alquiler.

Esta calificación podrá ser recurrida, (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Ortega Estero registrador/a titular de Registro de la Propiedad Sevilla-11 a día quince de septiembre del dos mil veinticinco.

III

Contra la anterior calificación, don R. D. R. H. interpuso recurso mediante escrito de fecha 19 de septiembre de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«D. R. D. R. H., (...) en calidad de titular registral de la finca identificada por CRU 41034000650566, comparece bajo la asistencia letrada de D. J. S. C., abogado n.º (...) del Ilustre Colegio de Abogados de Málaga y, como mejor proceda en Derecho,

Expone

I. Objeto del recurso

Que se impugna la calificación negativa emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Sevilla n.º 11, D.ª Beatriz Ortega Estero, de fecha 15 de septiembre de 2025, por la que se deniega la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico respecto de la finca con CRU 41034000650566, al amparo del Real Decreto 1312/2024, con base en la supuesta existencia de prohibición estatutaria de uso turístico (acuerdo comunitario de 23/05/2024 y escritura de modificación estatutaria de 18/02/2025). Se califica el defecto como insubsanable.

II. Antecedentes relevantes (cronología sintética)

1. Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (VUT): resolución VUT/SE/(...) de 20/06/2024, por la que se inscribe la vivienda como Vivienda con Fines Turísticos (VFT).

2. Consulta/solicitud de certificación registral previa: con fecha 27/06/2024, dentro de los 10 días que la Junta de Andalucía le concedió de oficio para aportar el Certificado Registral de aprobación comunitaria, el ahora recurrente obtuvo certificación expresa al Registro de la Propiedad sobre la existencia de prohibiciones estatutarias de uso turístico en la Comunidad correspondiente a su inmueble (instancia n.º 559 del Diario 2024, relativa a la finca n.º 31135, CRU 41034000650566, Sección [...]).

3. Acuerdo comunitario: la calificación indica que el 23/05/2024 la Junta de Propietarios acordó prohibir el alquiler turístico, punto que el recurrente desconocía.

4. Elevación e inscripción estatutaria: escritura de modificación estatutaria otorgada en Sevilla el 18/02/2025 (Notario D. Gonzalo García-Manrique y García da Silva, protocolo 899/2025) referida a la “finca n.º 19483 de Sevilla, Sección (...), Calle (...)”; y asiento de inscripción el 30/07/2025.

5. Solicitud de asignación de NRA (Registro Único): presentación telemática de 13/06/2025, asiento 2311 Diario 2025, para asignación de Número de Registro de Alquiler conforme al RD 1312/2024. Tras despacho de asientos previos (02/09/2025), se emite la calificación negativa de 15/09/2025.

6. Fundamento de la denegación: existencia de prohibición estatutaria y cita de Resolución DGSJFP de 25/06/2025 (FJ 4.º y 5.º), con afirmación de que lo decisivo es la fecha del acuerdo (no la de inscripción) y que el propietario no es tercero protegido; además, se invoca el art. 10.1 RD 1312/2024 y la exclusión de la LAU 5.e).

Fundamentos de Derecho

1. Falta de motivación suficiente y necesaria precisión registral del título limitativo (art. 18 LH y 100 RH)

La calificación se apoya en la existencia de una cláusula estatutaria prohibitiva; sin embargo:

– No se incorpora testimonio literal de la cláusula estatutaria ni se identifica folio real/ inscripción donde conste su texto exacto y alcance (si se ciñe a la actividad turística en sentido de LAU 5.e) o si excede a otras figuras –lo cual es determinante para su oponibilidad conforme a la doctrina de la DGSJFP sobre inscripciones parciales y nulidad de excesos (RR. 11/06/2020, 16/06/2020, 16/10/2020).

– Se cita una “finca n.º 19483, Sección (...), Calle (...)” para la modificación estatutaria, mientras que la finca del recurrente se identifica como CRU 41034000650566, Sección (...), y en la propia instancia de certificación de 27/06/2024 la Sección (...) es la que se vincula a dicho CRU. La calificación no aclara la correspondencia entre título constitutivo/PH y la sección de la finca del recurrente, ni acredita que la cláusula conste inscrita en el folio del régimen de propiedad horizontal del que trae causa esta finca.

– La omisión de estos extremos impide al interesado verificar si el título limitativo está válidamente inscrito y si su ámbito objetivo respeta los límites del art. 17.12 LPH (esto es, que se refiere únicamente a viviendas de uso turístico conforme a LAU 5.e), sin extenderse a otros “alquileres de corta duración”, para los que la DGSJFP exige unanimidad o deniega la inscripción en la parte excedida).

Tal insuficiencia de motivación resulta contraria a los arts. 18 LH y 100 RH y a la reiterada doctrina de la DGSJFP sobre la exigencia de claridad y determinación del asiento invocado para fundar una denegación.

2. Ámbito objetivo del art. 17.12 LPH y doctrina de la DGSJFP: necesidad de ceñirse a LAU 5.e)

El art. 17.12 LPH (RDL 7/2019) permite por 3/5 aprobar, limitar, condicionar o prohibir la actividad del art. 5.e) LAU –esto es, vivienda de uso turístico–, pero no otras modalidades de arrendamiento de temporada.

La DGSJFP ha insistido (RR. 11/06/2020, 16/06/2020, 16/10/2020) en que no cabe, con 3/5, prohibir “alquiler de corta duración” en general ni otras categorías distintas de LAU 5.e); si el acuerdo estatutario excede, no es inscribible en esa parte (o exige unanimidad). La calificación impugnada no acredita que la cláusula invocada esté redactada conforme a ese estricto ámbito legal. Tal defecto de precisión impide fundar un defecto “insubsanable”.

3. Irretroactividad (art. 17.12 LPH) y régimen transitorio 2025 (DA 2.ª LPH tras LO 1/2025)

– El propio art. 17.12 LPH establece que los acuerdos no tendrán efectos retroactivos (último párrafo).

– Desde el 03/04/2025 está en vigor la Ley Orgánica 1/2025 (BOE-A-2025-76), que exige autorización comunitaria previa (nuevo art. 7.3 LPH) pero incorpora una disposición transitoria (“los propietarios que estuvieran ejerciendo la actividad con anterioridad... podrán seguir ejerciéndola conforme a la normativa turística”).

En el caso, el inmueble consta inscrito como VUT en junio de 2024 (VUT/SE/[...]), esto es, antes de la LO 1/2025 y bastante antes de la inscripción estatutaria (30/07/2025). La calificación omite valorar la DA transitoria y la irretroactividad, que blindan la continuidad de la actividad ya acogida a la normativa turística antes del 03/04/2025, sin perjuicio de las potestades de cese por incumplimientos distintos (ruidos, molestias, etc.), que no son el caso.

En cualquier caso el acuerdo primero (23/05/2024) no fue comunicado al recurrente, y la diligencia del acta, de hecho, todavía a día de hoy no ha sido firmada por la Presidenta de la comunidad de propietarios, el acuerdo fue elevado a público muy posteriormente (18/02/2025), momento en el que la licencia turística ya había sido otorgada, en base a la certificación registral solicitada, en la cual la Registradora certificó la no-prohibición en los estatutos ni la existencia de acuerdos limitantes; actuando en todo momento de buena fe el propietario.

Conclusión: no puede denegarse la asignación del NRA cuando el uso turístico estaba ya habilitado administrativamente (inscripción VUT/SE/[...] de 20/06/2024) antes de la reforma 2025, y cuando rigen la irretroactividad del art. 17.12 LPH y la salvaguarda transitoria de la LO 1/2025. La calificación, al no ponderar esta normativa posterior (pero aplicable *ratione temporis* a la decisión de 15/09/2025), incurre en error de derecho.

4. Distinción respecto de la Resolución DGSJFP de 25/06/2025 invocada en la calificación

La calificación se apoya en esa resolución para afirmar que “lo decisivo es la fecha del acuerdo” y que el propietario no es tercero (art. 32 LH). Sin embargo:

– La propia DGSJFP (y el TS) admiten que el art. 17.12 LPH carece de retroactividad; y que la oponibilidad frente a terceros adquirentes requiere inscripción (art. 5 LPH). Cuando no hay terceros (propietario afectado), el acuerdo le vincula desde su válida adopción, sí, pero sin poder privarle de una actividad ya ejercida lícitamente antes o protegida por la DA transitoria (LO 1/2025).

– Lo que no puede hacerse es denegar el NRA en 2025 ignorando que: (i) el uso turístico estaba administrativamente reconocido desde 2024 (VUT/SE/13493), y (ii) la DA transitoria de la LPH (LO 1/2025) permite continuar a quienes ya ejercían. La resolución citada en la calificación no contemplaba –según se transcribe en la propia calificación– dicho régimen transitorio ni un derecho previamente ejercido con inscripción turística; por eso no es trasladable sin más a este supuesto.

5. Coordinación competencial del RD 1312/2024 y su entrada en pleno despliegue

El RD 1312/2024 (BOE-A-2024-26931) crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y regula la asignación del NRA, imponiendo al Registro una calificación

integradora (art. 10.1) que verifique “elementos obstativos”, entre ellos acuerdos comunitarios.

Ahora bien, ese control no puede desconocer (i) la irretroactividad del art. 17.12 LPH, (ii) la DA transitoria de la LO 1/2025, (iii) y la validez del título habilitante turístico autonómico ya existente (VUT/SE/[...]). De hecho, informes sectoriales (KPMG) situaron el despliegue efectivo del sistema a partir del 01/07/2025.

6. Principio de seguridad jurídica y confianza legítima (art. 9.3 CE)

Resulta especialmente grave que la calificación ignore la situación creada por la propia actuación del Registro en junio de 2024:

1. Con fecha 27/06/2024, el recurrente solicitó expresamente certificación sobre la existencia de cláusulas estatutarias prohibitivas de uso turístico en su finca (instancia n.º 559, Diario 2024).

2. La Registradora certificó en aquel momento la inexistencia de prohibición alguna, tras examinar los libros del Registro.

3. En base a dicha certificación negativa, el propietario actuó de buena fe, invirtió en la actividad y obtuvo la inscripción administrativa VUT/SE/(...) de 20/06/2024.

No puede ahora, más de un año después, pretenderse denegar la asignación del NRA (septiembre 2025) por una inscripción estatutaria practicada en fecha posterior (30/07/2025), sin ponderar:

- La irretroactividad de los acuerdos de comunidad (art. 17.12 LPH).
- La disposición transitoria de la LO 1/2025, que protege a los propietarios que ya ejercían la actividad antes de su entrada en vigor.
- Y, sobre todo, la confianza legítima generada por la certificación registral negativa, que vincula al ciudadano y al propio Registro.

El art. 9.3 CE garantiza la seguridad jurídica y la confianza legítima en la actuación de los poderes públicos. Si el Registro certificó expresamente la no existencia de prohibición, esa información debe ser fiable y estable, de modo que el particular pueda apoyarse en ella sin riesgo de que, a posteriori, se le deniegue un derecho adquirido.

Además, los principios de la buena fe registral y de legitimación (arts. 32 y 34 LH) refuerzan esta conclusión: lo que el Registro certifica produce plenos efectos frente a todos, y nadie puede ser perjudicado por lo que no constaba inscrito en el momento de su adquisición o de su ejercicio de derechos. Admitir lo contrario vaciaría de contenido la función del Registro y erosionaría gravemente la confianza en su publicidad.

En consecuencia, la calificación impugnada lesiona frontalmente la seguridad jurídica y la buena fe registral, al desconocer que:

- Se certificó la inexistencia de prohibiciones en 2024.
- El propietario inició la actividad turística y obtuvo el VUT antes de cualquier inscripción estatutaria.
- Y que las nuevas limitaciones no pueden aplicarse retroactivamente ni afectar a quien confió legítimamente en la publicidad registral.

Por todo ello, debe declararse improcedente la denegación del NRA en base a una cláusula estatutaria sobrevenida, so pena de dejar sin valor la propia función del Registro de la Propiedad y conculcar los arts. 9.3 CE, 32 y 34 LH.

Y en base a lo anterior,

Solicito

1. Que se revoque la calificación impugnada y se practique la asignación del Número de Registro de Alquiler (NRA) respecto de la finca con CRU 41034000650566,

reconociendo la continuidad del uso turístico preexistente (VUT/SE/[...]) de 20/06/2024) a la luz de la irretroactividad del art. 17.12 LPH y la disposición transitoria introducida por la LO 1/2025, sin perjuicio de que la Comunidad pueda, en su caso, ejercitar acciones por otras causas específicas previstas en la LPH.

2. Subsidiariamente, al amparo del art. 19 bis LH, se interesa la calificación sustitutoria por Registrador/a sustituto/a, a fin de que: a) Examine el contenido literal de la supuesta cláusula estatutaria (aportando testimonio literal del asiento donde conste) y verifique su correspondencia exacta con el régimen de propiedad horizontal del que trae causa la finca con CRU 41034000650566 (Sección [...]). b) Compruebe que la redacción de la cláusula se ciñe estrictamente a la actividad de uso turístico del art. 5.e) LAU, con exclusión de cualesquiera otras modalidades (conforme a DGSJFP 11/06/2020, 16/06/2020, 16/10/2020), y, en su caso, advierta la procedencia de inscripción parcial o inoponibilidad de los excesos. c) Pondere la irretroactividad del art. 17.12 LPH y la disposición transitoria de la LO 1/2025 en favor de la continuidad del uso turístico ya existente (VUT/SE/[...]), declarando improcedente denegar el NRA por el mero hecho de la inscripción estatutaria sobrevenida.

3. En todo caso, se solicita que, si se mantuviera algún defecto, se califique como subsanable, indicando con precisión qué documentación o aclaraciones deben aportarse (art. 18 LH), sin cerrar la vía con la catalogación de “insubsanable” que en este estado de cosas no resulta procedente».

IV

La registradora de la propiedad de Sevilla número 11 emitió informe en defensa de la nota el día 26 de septiembre de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General, ratificándose en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de enero de 2023, 6 de junio, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto y 2 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 13 de junio de 2025 se presenta telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 11 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para una finca integrante de una propiedad horizontal. Se acompaña resolución de inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha 20 de junio de 2024.

El día 15 de septiembre de 2025, dicha documentación fue objeto de calificación negativa por constar inscrita en el registro la prohibición estatutaria de prohibición de alquiler de las viviendas y apartamentos para uso turístico. La inscripción se practicó el día 30 de julio de 2025, en virtud de escritura otorgada el 18 de febrero de 2025 (presentada con anterioridad a la instancia de número de registro único de alquiler) por la que se eleva a público el acuerdo adoptado en reunión de la junta de propietarios celebrada el 23 de mayo de 2024, a la que compareció el propietario solicitante del número de registro de alquiler. Se indica en la nota de calificación que: «En el punto décimo primero de dicha reunión se acordó con las mayorías legalmente exigidas la prohibición de alquiler de las viviendas y apartamentos para uso turístico. De lo expuesto resulta que el acuerdo de la comunidad es de fecha anterior a la obtención de la resolución administrativa de inscripción en el registro de turismo (...) Por ello, existiendo prohibición estatutaria, no es posible la asignación del número de registro de alquiler para uso turístico solicitado, salvo que se autorice expresamente por la Junta de Propietarios con la consiguiente modificación estatutaria, de acuerdo con las mayorías legalmente exigible conforme al art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal».

El recurrente contraargumenta, en síntesis:

i) que el artículo 17.12 solo permite prohibir la actividad consignada en el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos –esto es, vivienda de uso turístico–, pero no otras modalidades de arrendamiento de temporada; y la Dirección General ha reiterado que no cabe prohibir con la mayoría de tres quintas partes indicada en dicho precepto los alquileres de corta duración, ni, en general, «otras categorías distintas de LAU 5.e); si el acuerdo estatutario excede, no es inscribible en esa parte (o exige unanimidad). La calificación impugnada no acredita que la cláusula invocada esté redactada conforme a ese estricto ámbito legal».

ii) que el propio artículo 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal establecen que tales acuerdos no tendrán efecto retroactivo. Y, en este caso, «el inmueble consta inscrito como VUT en junio de 2024 (VUT/SE/[...]), esto es, antes de la LO 1/2025 y bastante antes de la inscripción estatutaria (30 de julio de 2025)». Además, se indica que el acuerdo adoptado el 23 de mayo de 2024 no fue notificado al recurrente.

iii) que se ha vulnerado el principio de seguridad jurídica y confianza legítima del artículo 9.3 de la Constitución Española porque, el día 27 de junio de 2024, el recurrente solicitó expresamente certificación sobre la existencia de cláusulas estatutarias prohibitivas de uso turístico en su finca y la registradora certificó en aquel momento la inexistencia de prohibición alguna, tras examinar los libros del Registro. Con base en dicha certificación negativa, se indica que «el propietario actuó de buena fe, invirtió en la actividad y obtuvo la inscripción administrativa (...) de 20 de junio de 2024».

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 se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al

Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el real decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil.

Como señala el referido real decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

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

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

deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. Para resolver este recurso, debemos partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultados del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

En el supuesto que motiva el presente expediente, 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 el 23 de mayo de 2024 –esto es, con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada, que data de 20 de junio de 2024–; 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.

5. Y hemos de recordar de nuevo que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Este precepto recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, en cuya virtud la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos a cualquier propietario.

Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad (de la que el recurrente ya era partícipe, como resulta de la propia certificación, que refleja su oposición al acuerdo en concepto de propietario con cuota de participación ascendente al 0,50 % del total), es evidente que surte plenos efectos para él; bien desde la fecha de adopción del mismo (23 de mayo de 2024), de haber asistido, como se hace constar en la nota de calificación, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo. Y es que la Ley sobre propiedad horizontal, en su artículo 17, apartado octavo, establece que, si a los treinta 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».

6. Si bien el recurrente sostiene que dicho acuerdo excede del ámbito del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal y no debería haberse procedido a su inscripción en el registro de la propiedad, esa posible nulidad, del acuerdo o de su inscripción, queda fuera del ámbito de este recurso gubernativo. En efecto, la modificación estatutaria controvertida consta inscrita en los libros del Registro de la Propiedad y el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Consecuentemente con este principio básico de la Ley Hipotecaria, el artículo 40.d) de la misma ley determina que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, como señala la Resolución de este Centro Directivo de 10 de enero de 2023.

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

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

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

7. Con base a lo expuesto, cuando se obtuvo la comunicación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el 20 de junio de 2024, resulta claro que, en dicha fecha, el propietario ya tuvo conocimiento del contenido de la prohibición (adoptada en acuerdo de 23 de mayo de 2024), dado que acudió a la junta en la que se adoptó el mismo, sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, pues era propietario en el momento de la adopción del acuerdo, y, por ende, ya formaba parte de la comunidad de propietarios y, por lo tanto, no cabe entender que el recurrente sea un tercero al cual el acuerdo no le es oponible ni aplicable con efectos retroactivos.

En este sentido, en cuanto a las referencias que se realizan en el recurso a los efectos, frente a terceros, de la inscripción de los acuerdos de comunidad; es obvio que ello sería 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.

8. En atención a todo lo expuesto y a la vista de la citada prohibición estatutaria derivada del acuerdo comunitario, ha de concluirse en la conformidad a derecho de la calificación recurrida; pues el alquiler turístico cae de lleno en la prohibición y queda plenamente sujeto a la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024: «(...) el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos». Arrendamiento de temporada –recordemos– respecto del cual la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, determina su exclusión del ámbito de aplicación del arrendamiento de vivienda, pues considera de uso distinto: «La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

9. Por último, la alegación del 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 27/06/2024, el recurrente solicitó expresamente certificación sobre la existencia de cláusulas estatutarias prohibitivas de uso turístico en su finca (...) La Registradora certificó en aquel momento la inexistencia de prohibición alguna». Y se añade que, con base en dicha certificación negativa, «el propietario actuó de buena fe, invirtió en la actividad y obtuvo la inscripción administrativa (...) de 20 de junio de 2024»; si bien es sabido que, apenas un mes antes, dicho propietario acudió a la junta en la que se adoptó la prohibición ahora debatida.

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 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: i) que la expedición de cualquier certificación implica una previa calificación por parte del registrador, y ii) 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 solo 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 calificadora 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 calificadora 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.º 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 27 de junio de 2024 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 turístico a la vivienda objeto de este expediente, salvo que previamente se subsane dicho defecto mediante la correspondiente inscripción de modificación estatutaria en los términos señalados.

10. Por último, hay que reiterar –de nuevo– que una determinada calificación administrativa, como la comunicación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, 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, 22 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.