

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16286 *Resolución de 11 de julio 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 Marbella n.º 3, en la que se deniega la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por figurar la finca en el Registro como «en construcción» y por constar inscrita una modificación estatutaria consistente en la prohibición de alquileres turísticos.*

En el recurso interpuesto por don S. J. M., en nombre y representación de la entidad mercantil «Fade Out, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, en la que se deniega la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por figurar la finca en el Registro como «en construcción» y por constar inscrita una modificación estatutaria consistente en la prohibición de alquileres turísticos.

Hechos

I

El día 26 de marzo de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente instancia, de fecha 26/03/2025, que fue presentada el día 26/03/2025, con el número de entrada 4339, causando el asiento número 1887, del tomo 2025 del Libro Diario y que fue presentado por Jiménez y Davo S.L.P, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la Asignación Definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, en base a los siguientes hechos y fundamento de derecho:

La finca objeto de solicitud de dicha Asignación, forma parte como uno de los elementos independientes en que fue dividida en régimen de propiedad horizontal la finca registral número 46.782, y dicha finca:

1.º) Figurar en el registro como “en construcción”, lo que es incompatible con los requisitos de equipamiento, mobiliario y enseres adecuados que para los servicios de alquiler de corta duración exige el apartado b) del artículo 4 2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos

2.º) En la inscripción 11.^a de la misma, practicada con fecha 2 de los corrientes, consta la modificación parcial de sus estatutos, en virtud de acuerdo adoptado en la Junta General y Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios celebrada el día 6 de noviembre de 2024, en la que se estableció la “prohibición de alquileres turísticos”.

Asiento practicado en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Córdoba, don Rafael Bescansa Miranda, de fecha 6 de marzo de 2025, con protocolo 764, presentada en este Registro el 14 de marzo. Todo ello de conformidad con el artículo 1.3 del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, que literalmente dice: "1.3 b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico de conformidad con lo establecido en la ley 49/1960 de 21 de Julio", así como la regulación contenida en el RD 1312/2024 de 23 de Diciembre, artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 3 del Código Civil y Sentencias del Tribunal Supremo números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero y artículo 24 de la Ley Hipotecaria, que señala que se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta deba producir, la fecha del asiento de presentación.

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados (...)

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por Don Santiago Molina Minero. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero registrador/ a titular de Marbella número tres a día ocho de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. J. M., en nombre y representación de la entidad mercantil «Fade Out, S.L.», interpuso recurso el día 7 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Don S. J. M. (...) y en relación con la resolución dictada con fecha ocho de abril del dos mil veinticinco y notificada a esta parte el 23 de abril de 2025 y por la que se deniega la inscripción en el Registro Único de Arrendamientos para alquiler de corta duración de la vivienda anteriormente reseñada, comparece y, como mejor proceda en Derecho

Expone:

Primero. Que en fecha 26 de marzo de 2025, se presentó solicitud de inscripción en el Registro Único de Arrendamientos para la modalidad de alquiler de corta duración de la vivienda arriba indicada, siéndole conferido número provisional (...) Finca Urbana Completa para uso turístico de corta duración con número de licencia CCAA AIMA/(...)

Segundo. Que con fecha 8 de abril de 2025, se notificó resolución denegatoria, con fundamento en que la vivienda figura en el Registro como "en construcción", lo que, según se indica, resultaría incompatible con los requisitos de equipamiento, mobiliario y enseres exigidos en el apartado b) del artículo 4 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Tercero. Que dicha resolución no se ajusta a la realidad fáctica ni al espíritu de la norma, por las siguientes razones:

– La vivienda no se encuentra en fase de construcción, sino que está plenamente terminada, equipada y apta para su uso inmediato, tal como acreditan los documentos (...)

– Igualmente la vivienda objeto de solicitud consta con licencia de apartamento turístico CCAA A/MA/(...), que no solo le habilita para dicho uso, sino que además deja

constancia de la finalización del proyecto y construcción, de la existencia de Licencia de Obras o, cuanto menos, de Certificado de No Infracción urbanística.

– La clasificación registral como “en construcción” responde a un error material o desactualización de datos, que no refleja el estado actual del inmueble.

– El artículo 4.b) del Real Decreto 1312/2024 exige la verificación del cumplimiento efectivo del equipamiento y mobiliario, lo cual sí puede comprobarse mediante inspección o documentación técnica, sin que la mera mención registral impida automáticamente el cumplimiento del requisito.

Cuarto. De igual manera se deniega la inscripción

2.º) En la inscripción 11.ª de la misma, practicada con fecha 2 de los corrientes, consta la modificación parcial de sus estatutos, en virtud de acuerdo adoptado en la Junta General y Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios celebrada el día 6 de noviembre de 2024, en la que se estableció la “prohibición de alquileres turísticos”.

Asiento practicado en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Córdoba, don Rafael Bescansa Miranda, de fecha 6 de marzo de 2025, con protocolo 764, presentada en este Registro el 14 de marzo. Todo ello de conformidad con el artículo 1.3 del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, que literalmente dice:

“1.3 b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico de conformidad con lo establecido en la ley 49/1960 de 21 de Julio”, así como la regulación contenida en el RD 1312/2024 de 23 de Diciembre, artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 3 del Código Civil y Sentencias del Tribunal Supremo números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero y artículo 24 de la Ley Hipotecaria, que señala que se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta deba producir, la fecha del asiento de presentación

Quinto. Inoponibilidad de la prohibición estatutaria.

La modificación de los estatutos comunitarios fue aprobada en Junta celebrada el 6 de noviembre de 2024, habiendo mostrado esta parte su oposición a la misma, tal y como consta en el Correspondiente Acta.

Además:

– En la fecha de adopción del acuerdo, ya se desarrollaba o preparaba la actividad de arrendamiento turístico, por lo que el derecho estaba en curso o consolidado.

– La prohibición no puede tener efectos retroactivos ni privar de un derecho sin indemnización o trámite contradictorio, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia 105/2024, entre otras).

Una interpretación rígida de la normativa conduciría a la denegación automática de derechos sin examen de fondo ni audiencia individual, en contra del principio de proporcionalidad y la protección de la confianza legítima

Por todo lo anterior,

Solicita que se tenga por interpuesto en tiempo y forma el presente recurso de alzada, se revoque la resolución impugnada, y se proceda a la inscripción de la vivienda en el Registro Único de Arrendamientos para su explotación como alquiler de corta duración, con la consiguiente asignación del número de registro correspondiente».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 8 de mayo de 2025, en el que ratificó íntegramente 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, 202 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 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril y 9 de mayo de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración pese a hallarse la edificación inscrita en el Registro como «en construcción» y pese a constar inscrita una modificación estatutaria consistente en la prohibición de alquileres turísticos.

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. Así, en cuanto al primero de los defectos recurridos, debe notarse que el mismo Reglamento Europeo regula define en su artículo 3 la «Unidad» como: «un alojamiento amueblado situado en la Unión que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración». Y continúa de definiendo el legislador europeo el «número de registro» como: «un identificador único expedido por la autoridad competente que permite la identificación de una unidad en ese Estado miembro». En el mismo sentido, idéntico concepto de unidad y de número de registro único se desprenden del Real Decreto en cuanto que establece en su artículo 2: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de

alojamiento de corta duración», y «Número de registro: el identificador único de una unidad expedido por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad».

Por lo tanto, el objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios. Así resulta de la ya citada Exposición de Motivos del Real Decreto, y del propio articulado del mismo, cuyo artículo 8 regula el proceso de Registro único de arrendamientos y dispone que «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 regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Por este motivo, el principio de legitimación registral establece que la inscripción en el Registro de la Propiedad debe reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad. Directamente relacionado estos mismos principios está el de legalidad, a través de la calificación del registrador consagrada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica y preceptiva la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a Registro.

5. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra. Por tanto, el primer defecto debe ser confirmado.

6. En cuanto al segundo de los defectos alegados, esto es, la constancia registral de una modificación estatutaria consistente en la prohibición de alquileres turísticos, debe notarse que: (i) dicha inscripción se practicó en virtud de escritura otorgada el día 6 de marzo de 2025 y presentada en el Registro el día 14 de marzo de 2025, esto es, con anterioridad al 26 de marzo de 2025, fecha de presentación de la solicitud de asignación de número de registro único; (ii) que en dicha escritura se eleva a público un acuerdo adoptado en la junta general y extraordinaria de la comunidad de propietarios celebrada el día 6 de noviembre de 2024, y (iii) que la resolución de la Junta de Andalucía se emitió el día 23 de octubre de 2018, en virtud de declaración responsable presentada el día 27 de septiembre de 2018, si bien se modificó mediante de resolución de 25 de febrero de 2024, dictada en respuesta a la declaración responsable presentada el día 23 de diciembre de 2024, siendo esta última resolución la que se relaciona en la solicitud de asignación de número de alquiler.

En el caso de licencia o declaración responsable concedida antes del día 3 de abril de 2025, la regla general es que la asignación de número de registro único no requiere autorización previa de la junta, ex artículos 7.3 y 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal y disposición final primera de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, y que la existencia de estatutos que prohíban la actividad no puede perjudicar al solicitante si la fecha de adopción del acuerdo es posterior a la fecha de la titulación administrativa, pues tal modificación estatutaria carece, en principio, de efectos retroactivos. En el presente caso, si bien la solicitud se refiere a una resolución administrativa cuya fecha es posterior a la de adopción del acuerdo, lo cierto es que dicha segunda resolución se limita a modificar, en sus elementos descriptivos, una anterior, solicitada y emitida en el año 2018. En consecuencia, el segundo defecto debe revocarse.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos alegados y estimarlo respecto del segundo.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez