

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 2792** *Resolución de 13 de octubre 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 Arona por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca.*

En el recurso interpuesto por doña O. F. contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Arona, doña Cristina Pilar Colorado Casado de Amezúa, por la que suspendía la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Arona, doña O. F. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a la finca cuyo código registral único era 38016000575489, finca registral número 60.259 de Arona, haciendo constar que el tipo de unidad era el de finca completa, con un número máximo de 4 arrendatarios, y con número de licencia otorgada por el Gobierno de Canarias. Se acompañaba a la instancia documento acreditativo de inscripción en el Registro General Turístico de dicha Comunidad Autónoma en fecha 11 de junio de 2024.

II

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

«Hechos.

12743/2025. O. F. presenta a las nueve horas y cuatro minutos, una instancia de veintisiete de junio del año dos mil veinticinco, como parte interesada la misma presentadora, por la que solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler corta duración para la finca número 60259 del término municipal de Arona con CRU 38016000575489.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los Libros y antecedentes del Registro, se hace constar que la finca número 60259 del término municipal de Arona, con CRU 38016000575489, se corresponde con una vivienda sita en el Edificio (...) término municipal de Arona. Que con respecto a la mencionada edificación figuran inscritos los estatutos de la comunidad del edificio (...), en los que su artículo 14.^º advierte: "Derechos obligaciones especiales. Se consideran derechos y obligaciones especiales los siguientes: A) destino de las viviendas: ninguna vivienda podrá destinarse a clínica, pensión uso de régimen hotelero; o alojamiento turístico, oficina comercial o mercantil de la clase que fuera;....".

A la vista de los antecedentes del Registro, se suspende la inscripción de la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por ser contraria a la limitación expresamente inscrita en las normas de la comunidad de propietarios del Edificio (...) y, por tanto, de obligado cumplimiento conforme a la normativa vigente.

Se suspende por tanto la inscripción por defecto insubsanable. El presente acto no es definitivo en vía administrativa.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.^º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota (...)

Arona, Los Cristianos. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Colorado Casado de Amezúa registrador/a titular de Registro del Arona a día nueve de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña O. F. interpuso recurso el día 15 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expongo:

Que en fecha 11 de junio de 2024 obtuve, de forma abierta y de buena fe, la correspondiente licencia de vivienda vacacional (VV) para la finca n.^º 60259, con CRU 38016000575489, situada en el edificio (...) término municipal de Arona.

Que con fecha 27 de junio de 2025 presenté instancia en este Registro solicitando la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, solicitud que fue objeto de calificación negativa por parte de ese Registro, basándose en una limitación estatutaria inscrita por la comunidad de propietarios del edificio (...) la cual establece en su artículo 140 [sic] que ninguna vivienda puede destinarse a usos turísticos o similares.

No obstante, considerando la normativa vigente en el momento de la solicitud, así como el carácter no retroactivo de los nuevos requisitos establecidos por la Ley Orgánica 1/2025, estimo que concurren las condiciones legales para que dicha solicitud pueda ser valorada favorablemente.

Fundamentos jurídicos:

1. En virtud de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, por la que se modifica la Ley de Propiedad Horizontal, se introduce en su artículo 7.3 y artículo 17.12 el requisito de autorización por parte de la comunidad de propietarios para la afectación de una vivienda a uso turístico.

2. No obstante, dicha reforma no tiene efectos retroactivos, tal y como ha sido señalado expresamente en la Disposición Final Primera de la propia Ley Orgánica 1/2025, y ratificado en diversas interpretaciones jurídicas y doctrinales.

3. En consecuencia, las viviendas vacacionales legalmente inscritas y en funcionamiento antes del 3 de abril de 2025 –como es el caso de mi vivienda, inscrita el 11 de junio de 2024– no están sujetas al requisito de autorización previa de la comunidad de propietarios, por tratarse de un derecho consolidado con anterioridad a la entrada en vigor de la mencionada reforma.

4. Así lo reconocen tanto la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como la jurisprudencia reciente, que determinan la irretroactividad de las limitaciones comunitarias introducidas a raíz de la reforma.

5. Por tanto, la negativa del Registro basada exclusivamente en una cláusula estatutaria de la comunidad no puede prevalecer sobre una licencia válidamente obtenida conforme al marco normativo vigente en el momento de la solicitud, lo cual vulneraría el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española.

Solicito:

1. Que se revoque la nota de calificación negativa emitida en relación con la instancia de asignación de número de registro de alquiler de corta duración correspondiente a la finca n.^º 60259 (CRU 38016000575489).

2. Que se proceda a inscribir el número de registro correspondiente, de conformidad con la legislación vigente y los principios de legalidad y seguridad jurídica, al haberse cumplido todos los requisitos exigibles en la fecha en que se obtuvo la licencia VV.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

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; la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias; 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 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias; 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, 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:

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Arona, doña O. F. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a la finca cuyo código registral único es 38016000575489, finca registral número 60.259 de Arona, haciendo constar que el tipo de unidad es el de finca completa, con un número máximo de 4 arrendatarios, y con número de licencia otorgada por el Gobierno de Canarias. Se acompañaba a la instancia documento acreditativo de inscripción en el Registro General Turístico de dicha Comunidad Autónoma, en fecha 11 de junio de 2024.

La calificación negativa se fundamentó en: «(...) la finca número 60259 del término municipal de Arona, con CRU 38016000575489, se corresponde con una vivienda sita en el Edificio (...) término municipal de Arona. Que con respecto a la mencionada edificación figuran inscritos los estatutos de la comunidad del edificio (...), en los que su artículo 14.^º advierte: "Derechos obligaciones especiales. Se consideran derechos y obligaciones especiales los siguientes: A) destino de las vivienda: ninguna vivienda podrá destinarse a clínica, pensión uso de régimen hotelero; o alojamiento turístico, oficina comercial o mercantil de la clase que fuera;...".».

Se recurre la calificación alegándose: «En virtud de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, por la que se modifica la Ley de Propiedad Horizontal, se introduce en su artículo 7.3 y artículo 17.12 el requisito de autorización por parte de la comunidad de propietarios para la afectación de una vivienda a uso turístico.

2. No obstante, dicha reforma no tiene efectos retroactivos, tal y como ha sido señalado expresamente en la Disposición Final Primera de la propia Ley Orgánica 1/2025, y ratificado en diversas interpretaciones jurídicas y doctrinales.

3. En consecuencia, las viviendas vacacionales legalmente inscritas y en funcionamiento antes del 3 de abril de 2025 –como es el caso de mi vivienda, inscrita el 11 de junio de 2024– no están sujetas al requisito de autorización previa de la comunidad de propietarios, por tratarse de un derecho consolidado con anterioridad a la entrada en vigor de la mencionada reforma.

4. Así lo reconocen tanto la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como la jurisprudencia reciente, que determinan la irretroactividad de las limitaciones comunitarias introducidas a raíz de la reforma.

5. Por tanto, la negativa del Registro basada exclusivamente en una cláusula estatutaria de la comunidad no puede prevalecer sobre una licencia válidamente obtenida conforme al marco normativo vigente en el momento de la solicitud, lo cual vulneraría el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española.»

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 entre 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 cumplen 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».

4. Y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir del ámbito de aplicación del citado Real Decreto 1312/2024 cuyo artículo 4.2.a) dispone: «2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma».

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstaculistas 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».

Así las cosas, la nota de calificación es claramente expresiva del obstáculo que impide la asignación solicitada: «(...) la finca número 60259 del término municipal de Arona, con CRU 38016000575489, se corresponde con una vivienda sita en el Edificio (...) término municipal de Arona. Que con respecto a la mencionada edificación figuran inscritos los estatutos de la comunidad del edificio (...), en los que su artículo 14.^º advierte: "Derechos obligaciones especiales. Se consideran derechos y obligaciones especiales los siguientes: A) destino de las vivienda: ninguna vivienda podrá destinarse a clínica, pensión uso de régimen hotelero; o alojamiento turístico, oficina comercial o mercantil de la clase que fuera;..."».

Aunque la calificación debió expresar la fecha de inscripción de los estatutos del edificio en que se ubica la vivienda, se infiere, de lo expuesto, que es anterior a la fecha de su adquisición por la recurrente y de la inscripción en el Registro General Turístico (11 de junio de 2024). Por lo demás, no alega la recurrente haber adquirido su propiedad con anterioridad a la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales estatutos; razón por la cual y ante una prohibición estatutaria tan clara, se impone necesariamente confirmar la calificación impugnada (no con carácter insubsanable, pues cabe una modificación ulterior de los estatutos).

Sencillamente, porque no se daría la inoponibilidad que tendría lugar respecto de los derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, los cuales, como es sabido, no se verían afectados por aquellas modificaciones del título constitutivo que no

hubiesen sido inscritas oportunamente y con anterioridad a su adquisición (cfr. artículos 606 del Código Civil, 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria), lo que no parece ser aquí el caso.

Por último, y como ya hemos tenido ocasión de declarar, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no implica la validez civil del alquiler turístico en la finca. Será la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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