

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2798** *Resolución de 15 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por don A. M. R., abogado, en nombre y representación de doña P. T. P., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

#### Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 y en fecha el 22 de mayo de 2025, se presentó telemáticamente por «GDLV Abogados, S.L.», como representantes de doña P. T. P., solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 48.167.

II

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

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada de fecha 22/05/2025, presentada por GDLV Abogados, S.L., solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 11:35:24 del día 22/05/2025, causando el asiento número 3271 del Tomo 2025 del Diario el día 22/05/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamento de derecho:

Examinado el Registro, resulta que:

– El edificio de donde forma parte la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, figura “en construcción”, lo que es incompatible con los requisitos de equipamiento, mobiliario y enseres adecuados que para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, de conformidad con lo previsto el apartado b) del artículo 4.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

– La finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 28 de Abril de 2000 sobre la finca matriz de la que procede registral 46782 que causaron la inscripción 8.ª, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia lo siguiente: “Artículo. 12.º Destino de los pisos o apartamentos. Los apartamentos o viviendas, se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidos, no obstante lo cual

su propietario los podrá dedicar total o parcialmente para uso profesional, siempre que no se produzcan molestias a otros vecinos y lo autorice el Ayuntamiento de Marbella.–

Artículo. 17.º Arriendo de apartamentos o viviendas. El copropietario de cada apartamento o vivienda, podrá arrendarlo libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines indicados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos. No podrá arrendarlo para un número superior de personas para el cual tiene limitada su capacidad la vivienda, y el arrendatario no podrá contravenir los presentes Estatutos, las disposiciones de la ley de Propiedad Horizontal, ni cualquier otra ley o norma que al respecto esté dictada o se dicte en el futuro. Queda terminantemente prohibido el subdividir el apartamento o vivienda en habitaciones independientes, de forma que se convierta en varios arriendos, así como el subarriendo por subdivisión.”, resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado; Todo ello, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.º, del artículo 9.2,a), del R.D. 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, así como de lo establecido en el precitado artículo de los Estatutos relacionados, de los cuales resultan “la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal”, y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal, en relación el artículo 3 del Código Civil; En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3,b) del R.D. 28/2016, de 2 de Febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de Noviembre, 105/2024 de 30 de Enero y número 196/2024 de 24 de Enero de 2024, que se considera prohibido al constar cláusula de exclusividad o exclusión expresa de otros usos.–

Se advierte que si la persona interesada no procede a subsanar el defecto mencionado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador suspenderá la validez del número de Registro afectado de conformidad con el artículo 10.2 y 3 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de Diciembre.

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 tres de junio del dos mil veinticinco».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador Mercantil y de Bienes Muebles II de Málaga, don Jesús Víctor Muro Villalón, quien confirmó, el día 17 de junio de 2025, la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 3.

## IV

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. R., abogado, en nombre y representación de doña P. T. P., interpuso recurso el día 17 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«I. Que se notificó el día 19 de junio de 2025 calificación sustitutoria dictada por el Registro de lo Mercantil de Málaga que confirmaba los motivos de calificación negativa del Registro de la Propiedad de Marbella número 3 por la que se denegaba la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, basándose:

a. El edificio de donde forma parte la finca objeto de solicitud figura “en construcción” lo que es incompatible con los requisitos de equipamiento, mobiliario y enseres adecuados que para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Por ser contrario al apartado b) artículo 4.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

b. La finca objeto de solicitud está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 28 de abril de 2000 en la que constan los siguientes artículos que el Registrador interpreta como contrarios a la actividad de alquiler de corta duración por “la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal”. Al no cumplir con el apartado 5.º, del artículo 9.2,a), del R.D. 1312/2024, de 23 de Diciembre:

“Artículo. 12.º Destino de los pisos o apartamentos. Los apartamentos o viviendas, se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidos, no obstante lo cual su propietario los podrá dedicar total o parcialmente para uso profesional, siempre que no se produzcan molestias a otros vecinos y lo autorice el Ayuntamiento de Marbella.–

Artículo. 17.º Arriendo de apartamentos o viviendas. El copropietario de cada apartamento o vivienda, podrá arrendarlo libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines indicados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos. No podrá arrendarlo para un número superior de personas para el cual tiene limitada su capacidad la vivienda, y el arrendatario no podrá contravenir los presentes Estatutos, las disposiciones de la ley de Propiedad Horizontal, ni cualquier otra ley o norma que al respecto esté dictada o se dicte en el futuro. Queda terminantemente prohibido el subdividir el apartamento o vivienda en habitaciones independientes, de forma que se convierta en varios arriendos, así como el subarriendo por subdivisión.” (...).

II. Que, entendiendo dichas calificaciones lesivas para los intereses de mi representada y no ajustada a Derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del artículo 324 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en lo sucesivo “Ley Hipotecaria”), formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad y Fe Pública en base a las siguientes

#### Alegaciones

Primero.–Infracción del artículo 99 del Reglamento Hipotecario: existe una resolución administrativa que otorga la licencia.

La calificación del Registrador es contraria al artículo 99 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (en lo sucesivo “Reglamento Hipotecario”):

“La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente

o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro”.

Obvia, por tanto, el Registrador que su función es la de revisar si existe un título habilitante para el destino de uso previsto para la finca. Tal y como, establece el artículo 9.2.5.º 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 adelante “Real Decreto 1312/2024”).

La función del Registrador se debía circunscribir simplemente al análisis de la existencia de licencia, el otorgamiento por el organismo oportuno y su correspondencia con la finca para la que se insta la inscripción de la anotación para la obtención del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración. Requisitos los cuales son cumplidos y reconocidos por el propio Registrador. Dejando de lado cualquier otro análisis, respecto al cual no tiene competencia.

En este sentido, la Resolución de 25 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

“En definitiva, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, a ‘la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido’, ‘a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento’ y ‘a la relación de éste con el titular registral’, lo que no supone pronunciamiento definitivo alguno en cuanto a la validez intrínseca del acto administrativo cuya inscripción se pretende, que queda reservado a la competencia de la jurisdicción contencioso administrativa”.

O la Resolución de 7 de enero de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado que resuelve que la competencia para decidir sobre la corrección o no de una Licencia Turística corresponde a la Administración Autonómica:

“Corresponde por tanto a la Administración autonómica, a través de sus funcionarios competentes en materia de inspección, velar por el destino efectivo del edificio a apartamento turístico en los términos establecidos en la Ley 12/1999. Pero tales hipotéticas infracciones, no inciden en el proceso transmisivo, ni hay previsión normativa alguna relativa al no acceso de los títulos al Registro y suponiendo que fuera posible –a pesar de tratarse de disposiciones ajenas a la materia urbanística– la incoación de un expediente de disciplina urbanística, ello requeriría la apertura de un expediente por parte de la Administración autonómica, que una vez objeto de anotación preventiva podría tener repercusiones jurídico reales frente a terceros. Pero entretanto no hay nada que pueda justificar una calificación negativa al acceso del título de propiedad al Registro de la Propiedad”.

Este exacerbo solo conlleva la creación de un campo de inseguridad jurídica. Donde doña P. es titular de una licencia de alojamiento turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma pero inhabilitado para su publicidad en las plataformas, al cumplir con los requisitos para el órgano competente, de conformidad al artículo 148.1.18 de la Constitución Española (Comunidad Autónoma), pero no para el órgano de Registro.

Es evidente que el legislador era conocedor de los preceptos mencionados y que su voluntad no era revisar competencias de las Comunidades Autónomas.

Su finalidad con la promulgación del Real Decreto 1312/2024 era dotar de un único registro de alojamientos turísticos a nivel nacional manteniendo la competencia de cada Comunidad Autónoma para establecer los requisitos y otorgar las correspondientes licencias turísticas.

Así queda reflejado en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1312/2024:

“En relación con la distribución competencial en España, cabe recordar que la competencia en materia de la regulación del Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles es estatal, como reiteradamente ha señalado el Tribunal Constitucional (STS 118/2022, de 29 de septiembre; STS 37/2022, de 10 de marzo; y STS 151/2021, de 16 de septiembre), consagrada por el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española. Por otro lado, el artículo 149.1.1.<sup>a</sup> atribuye al Estado la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales. Por su parte, el 149.1.13.<sup>a</sup> señala que el Estado ostenta competencia exclusiva en las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. Y, por último, el artículo 149.1.31.<sup>a</sup>, que atribuye al Estado la competencia en materia de estadística oficial para fines estatales.

En ejercicio de estas competencias se dicta el presente real decreto, que en ningún caso comprende regulaciones de carácter material sobre competencias de carácter autonómico, sino que se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor del Registro de la Propiedad y del de Bienes Muebles 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.

Este real decreto, permite la puesta en marcha en nuestro país del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, especificando el procedimiento de registro único estatal para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y asegurando lo dispuesto en la norma europea, que prohíbe la coexistencia de procedimientos de registro duplicados para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, sin afectar a aquellos procedimientos de autorización o licencia que en ejercicio de sus competencias materiales, fundamentalmente turísticas o de vivienda, puedan haber regulado otras administraciones”.

Para el hipotético e improbable supuesto que se reconozca la capacidad del Registrador para analizar el cumplimiento de los requisitos legales se realizan las siguientes alegaciones.

Segundo.—Infracción del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria: finca coordinada con el catastro donde consta construcción finalizada.

Partiendo de la necesidad establecida en el artículo 4.2.b) del Real Decreto 1312/2024 de equipamiento, mobiliarios y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal el Registrador califica de forma negativa al constar la finca matriz de la finca a calificar “en construcción”.

Es decir, el edificio donde se encuentra en la vivienda sigue apareciendo “en construcción” en el Registro.

Sin embargo, olvida el Registrador que estamos ante una finca coordinada con el Catastro y una descripción inscrita.

Consecuencia de lo anterior, a fin de cumplir con el artículo 9.b) penúltimo párrafo de la Ley Hipotecaria, el Registrador debería haber acudido al elemento auxiliar de calificación y haber comprobado que esta finca figura como construida en el catastro desde el año 1999, correspondiéndose con la descripción que atestiguada en el propio Registro.

Existiendo así una forma conforme a los medios que dispone el Registrador para comprobar el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 4.2.b) del Real Decreto 1312/2024.

Tercero.—Infracción del artículo 9.2, a).5.º del RD 1312/2024: interpretación errónea de los estatutos de la comunidad, no se prohíbe el arrendamiento turístico.

No logra entender el firmante del presente por qué el Registrador concluye la limitación o exclusión del uso turístico, cuando las dos disposiciones citadas de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios por la que se rige la finca en ningún momento



se postula en dicho sentido. Concretamente, el artículo 12 señala de forma expresa que el propietario podrá “dedicar total o parcialmente (la finca) para su uso profesional”.

Tanto es así que en fecha 12 de agosto de 2022 media [sic] Junta General Extraordinaria se acordó un aumento en la cuota comunitaria del 20% para las “viviendas que sean utilizadas como apartamentos turísticos”. (...)

Habida cuenta de ello no existe ninguna prohibición o limitación sino todo lo contrario un acuerdo expreso de la Junta de Propietarios que permite este tipo de arrendamientos. Y, en consecuencia, se está incumpliendo lo previsto en el artículo 9.2.a) 5.º del Real Decreto 1312/2024 al no existir limitación emanada de la Propiedad Horizontal.

Por lo expuesto, solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 3 de junio de 2025 del Ilmo. Registrador de Marbella núm. 3, a la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración y, tras los trámites legales, dicte resolución ordenando la asignación del citado número.

Otrosí digo que toda vez que el presente recurso se ha presentado de forma telemática, se acompaña copia de la calificación efectuada y se procederá a aportar el original tan pronto sea requerido para ello cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. E, igualmente, en base al citado artículo el Registro deberá tomar nota de la prórroga del asiento de presentación».

V

El registrador de la Propiedad titular actual de Marbella número 3, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, mantuvo la 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; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

En el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 y en fecha el 22 de mayo de 2025, se presentó telemáticamente por «GDLV Abogados, S.L.», y como representantes de doña P. T. P., solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 48.167.

La calificación objeto de recurso (confirmada por la sustitutoria) señala dos defectos:

«– El edificio de donde forma parte la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, figura “en construcción”, lo que es incompatible con los requisitos de equipamiento, mobiliario y enseres adecuados que para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, de conformidad con lo previsto el apartado b) del artículo 4.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

– La finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 28 de Abril de 2000 sobre la finca matriz de la que procede registral 46782 que causaron la inscripción 8.ª, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia lo siguiente: “Artículo. 12.º Destino de los pisos o apartamentos. Los apartamentos o viviendas, se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidos, no obstante lo cual su propietario los podrá dedicar total o parcialmente para uso profesional, siempre que no se produzcan molestias a otros vecinos y lo autorice el Ayuntamiento de Marbella.– Artículo. 17.º Arriendo de apartamentos o viviendas. El copropietario de cada apartamento o vivienda, podrá arrendarlo libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines indicados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos. No podrá arrendarlo para un número superior de personas para el cual tiene limitada su capacidad la vivienda, y el arrendatario no podrá contravenir los presentes Estatutos, las disposiciones de la ley de Propiedad Horizontal, ni cualquier otra ley o norma que al respecto esté dictada o se dicte en el futuro. Queda terminantemente prohibido el subdividir el apartamento o vivienda en habitaciones independientes, de forma que se convierta en varios arriendos, así como el subarriendo por subdivisión.” (...).»

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– infracción del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, pues existe una resolución administrativa que otorga la licencia, y la calificación del Registrador es contraria al artículo 99 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento, pues su función es la de revisar si existe un título habilitante para el destino de uso previsto para la finca. Tal y como, establece el artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, «la función del Registrador se debía circunscribir simplemente al análisis de la existencia de licencia, el otorgamiento por el organismo oportuno y su correspondencia con la finca para la que se insta la inscripción de la anotación para la obtención del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración. Requisitos los cuales son cumplidos y reconocidos por el propio Registrador. Dejando de lado cualquier otro análisis, respecto al cual no tiene competencia».

– «Este exacerbo solo conlleva la creación de un campo de inseguridad jurídica. Donde doña P. es titular de una licencia de alojamiento turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma pero inhabilitado para su publicidad en las plataformas, al cumplir con los requisitos para el órgano competente, de conformidad al artículo 148.1.18 de la Constitución Española (Comunidad Autónoma), pero no para el órgano de Registro. Es evidente que el legislador era conocedor de los preceptos mencionados y que su voluntad no era revisar competencias de las Comunidades Autónomas».

– «Infracción del artículo 9.b) de la ley hipotecaria: finca coordinada con el catastro donde consta construcción finalizada», olvidando «el Registrador que estamos ante una finca coordinada con el Catastro y una descripción inscrita».

– «Infracción del artículo 9.2, a).5.º del RD 1312/2024: interpretación errónea de los estatutos de la comunidad, no se prohíbe el arrendamiento turístico, pues en “las dos disposiciones citadas de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios por la que se rige la finca en ningún momento se postula en dicho sentido. Concretamente, el artículo 12 señala de forma expresa que el propietario podrá “dedicar total o parcialmente (la finca) para su uso profesional”. Tanto es así que en fecha 12 de agosto de 2022 media [sic] Junta General Extraordinaria se acordó un aumento en la cuota comunitaria del 20% para las “viviendas que sean utilizadas como apartamentos turísticos”».

2. Así las cosas, y previamente a entrar a examinar el fondo del recuso, ha de precisarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, impide tener en cuenta, para la resolución de aquel, documentos no aportados «en tiempo y forma» que, por tanto, no pudieron ser tenidos en cuenta a la hora de emitir para la calificación; algo que, en este caso, va necesariamente referido al acuerdo de la junta de propietarios a que se hace mención en el recurso.

Y todo ello a salvo, y sin perjuicio, de que se solicite una nueva calificación y tales documentos sean aportados al Registro, conforme a las disposiciones que regulan el procedimiento registral, para su examen y calificación por el registrador.

Aclarado lo anterior y 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».

4. Y entrando en el examen de 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 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».

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso, ha de partirse de los dos defectos que pone de relieve la nota de calificación:

«— El edificio de donde forma parte la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, figura “en construcción”, lo que es incompatible con los requisitos de equipamiento, mobiliario y enseres adecuados que para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, de conformidad con lo previsto el apartado b) del artículo 4.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

— La finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 28 de Abril de 2000 sobre la finca matriz de la que procede registral 46782 que causaron la inscripción 8.ª, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia lo siguiente: “Artículo. 12.º Destino de los pisos o apartamentos. Los apartamentos o viviendas, se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidos, no obstante lo cual su propietario los podrá dedicar total o parcialmente para uso profesional, siempre que

no se produzcan molestias a otros vecinos y lo autorice el Ayuntamiento de Marbella.– Artículo. 17.º Arriendo de apartamentos o viviendas. El copropietario de cada apartamento o vivienda, podrá arrendarlo libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines indicados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos. No podrá arrendarlo para un número superior de personas para el cual tiene limitada su capacidad la vivienda, y el arrendatario no podrá contravenir los presentes Estatutos, las disposiciones de la ley de Propiedad Horizontal, ni cualquier otra ley o norma que al respecto esté dictada o se dicte en el futuro. Queda terminantemente prohibido el subdividir el apartamento o vivienda en habitaciones independientes, de forma que se convierta en varios arriendos, así como el subarriendo por subdivisión." (...)».

Cierto es que la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual, para delimitar el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

5. 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, abordó la problemática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; poniendo de relieve: «(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». Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios». En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria;

como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras.

6. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto: Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000; con doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015.

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «(...) ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

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». Dicho artículo recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito y, en consecuencia, que 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 -como ahora es el caso- a cualquier propietario.

7. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realiza una recopilación de la doctrina del Alto Tribunal, al conocer de otros recursos de casación, en torno a determinadas previsiones estatutarias y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. La resolución adoptada en cada caso exigió llevar a efecto una interpretación del contenido y significado de la previsión del título constitutivo o de la concreta norma estatutaria, que regían las relaciones de propiedad horizontal. Así, en la Sentencia número 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula estatutaria establecía con respecto a los pisos: «[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial».

En la Sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: «[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado». En el supuesto enjuiciado por la Sentencia número 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: «Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional,

comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa».

En el litigio resuelto por la Sentencia del Tribunal Supremo número 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: «[I]os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca».

Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En las precitadas Sentencias -en suma-, se consideró que las respectivas normas estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para llegar a dicha conclusión.

8. Asimismo, este Centro Directivo ya ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición. Esta resolución se apoyó, entre otros, en el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación produjeron efectos a partir del 2 de enero de 2023), cuyo artículo 2 menciona expresamente las «pensiones»: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España».

9. Y entrando a analizar en detalle los dos recurridos defectos expresados en la nota de calificación, se impone necesariamente la desestimación del recurso.

Por lo que se refiere al primero, 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 y 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 registrará por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Por este motivo, el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba 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. Y directamente relacionado también está el principio 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.

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.

10. Y en cuanto al segundo de los defectos, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse a la norma estatutaria que impone un claro destino a los departamentos integrantes del edificio: «(...) hogar familiar para el que han sido construidos, no obstante lo cual su propietario los podrá dedicar total o parcialmente para uso profesional, siempre que no se produzcan molestias a otros vecinos y lo autorice el Ayuntamiento de Marbella (...) El copropietario de cada apartamento o vivienda, podrá arrendarlo libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines indicados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos».

Sin duda la expresión «hogar familiar» tiene –e implica– un evidente sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo «hogar familiar»); lo que necesariamente conlleva la imposibilidad de asignación definitiva del número de registro de alquiler de corta duración.

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