

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4469 *Resolución de 7 de noviembre 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 Barcelona n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración para una finca en su modalidad de arrendamiento turístico y no turístico.*

En el recurso interpuesto por don M. P. M., en nombre y representación y como de administrador de la mercantil «Elite Defender M7, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Barcelona número 1, don Juan María Díaz Fraile, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración para una finca en su modalidad de arrendamiento turístico y no turístico.

Hechos

I

El día 18 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1 solicitud de asignación de número único de registro de arrendamientos de corta duración para la finca registral número 15.275 en su modalidad de arrendamiento turístico y no turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 3685 Diario: 2025.

Fecha: 18/06/2025.

Instancia: Asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos.

En la instancia presentada se solicita la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración del piso (...) finca número 15.275 de la Sección 5.ª, CRU - Código Registral Unico-08054000458509, en la categoría de arrendamiento turístico y no turístico. Del artículo 6.º de los Estatutos de la Propiedad Horizontal en que se integra la unidad para la que se solicita el Código de Comercialización, resulta lo siguiente: "6.º- No se precisará consentimiento de los demás condueños para modificar el destino de un apartamento privativo cuando la modificación consista en pasar de vivienda a local de negocio o despacho, o viceversa. Las entidades en ningún caso se podrán dedicar a hostelería ni vivienda de uso turístico regulada según normativa de Departamento de Empresa y Ocupación de la Generalitat de Catalunya, como aquellas vivienda por la que el propietario de la misma la cede a terceros a cambio de un precio, por un periodo máximo de treinta y un días, dos o más veces al año o según cualquier otra normativa

que le sustituya y contemple situaciones de hecho semejantes.”, según la inscripción 16.^a de la finca número 988 de la Sección 5.^a, practicada con fecha 19 de diciembre de 2017.

Fundamentos de Derecho.

En base al principio de legalidad en su aspecto de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de dicha Ley y de su Reglamento regulador, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 9.2,a) 5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en relación con el art. 553-11.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, se deniega la inscripción de la “Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración”, por prohibirse dicha actividad en los estatutos.

El defecto se estima insubsanable.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

La anterior calificación registral negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan María Díaz Fraile registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 1 de Barcelona a día catorce de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación. don M. P. M., en nombre y representación y como de administrador de la mercantil «Elite Defender M7, S.L.», interpuso recurso el día 5 de agosto de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha 15/07/2025 le ha sido notificado, calificación negativa del registro de la propiedad n.º 1 de Barcelona Artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, respecto a la Asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración del piso (...) finca número 15.275 de la Sección 5.^a, CRU -Código Registral Único-08054000458509, en la categoría de arrendamiento turístico y no turístico.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador/a de la propiedad n.º 1 de Barcelona, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa Num. Entrada / Año: 7573/2025, Asiento / Diario: 3685/2025 (...) en base a los siguientes:

Hechos.

Primero.—Que mediante instancia suscrita el pasado día 19/06/2025 Documento: G63667232 se solicitó la asignación del número de Registro de Alquiler (NRA) de Corta Duración del piso (...) finca número 15.275 de la Sección 5.^a, CRU - Código Registral Único- 08054000458509, en la categoría de arrendamiento turístico y no turístico.

Segundo.—Que el Registro de la propiedad número 1 de Barcelona en consecuencia dictó resolución de calificación negativa indicando: “Del artículo 6.º de los Estatutos de la Propiedad Horizontal en que se integra la unidad para la que se solicita el Código de Comercialización, resulta lo siguiente: ‘6.º- No se precisará consentimiento de los demás condueños para modificar el destino de un apartamento privativo cuando la modificación consista en pasar de vivienda a local de negocio o despacho, o viceversa. Las entidades en ningún caso se podrán dedicar a hostelería ni vivienda de uso turístico regulada según normativa de Departamento de Empresa y Ocupación de la Generalitat de Catalunya, como aquellas vivienda por la que el propietario de la misma la cede a terceros a cambio de un precio, por un periodo máximo de treinta y un días, dos o más veces al año o según cualquier otra normativa que le sustituya y contemple situaciones

de hecho semejantes.', según la inscripción 16.^a de la finca número 988 de la Sección 5.^a, practicada con fecha 19 de diciembre de 2017."

Y estableciendo como fundamentos de Derecho:

"En base al principio de legalidad en su aspecto de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de dicha Ley y de su Reglamento regulador, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 9.2,a) 5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en relación con el art. 553-11.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, se deniega la inscripción de la 'Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración', por prohibirse dicha actividad en los estatutos.

El defecto se estima insubsanable."

Tercero.—Que el piso objeto de esta calificación negativa es una vivienda de uso turístico que dispone de licencia con número 02-2014-1325 de fecha 30/04/2014 otorgada por el Ayuntamiento de Barcelona e inscrito como vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Catalunya con el NIRTC: HUTB-(...) desde el 4/07/2014 (...)

Cuarto.—Que dicha vivienda de uso turístico fue adquirida por la sociedad Elite Defender M7, SL, en virtud de escritura de compraventa con fecha 17/03/2017 ante el Notario D. Diego de Dueñas Álvarez con n.º de protocolo 1190 tanto del (...) Se adquirió de la mercantil "Esvall Project, SA". Que cuando se adquiere la vivienda en la mencionada escritura de compraventa consta nota registral expedida con fecha 16/03/2017 en la que consta un apartado de "Cargas: Especialidades PH" y donde no consta ninguna prohibición para desarrollar la actividad de vivienda de uso turístico por el nuevo adquirente (...) Tampoco consta en dicha nota, ningún documento presentado y pendiente de despacho.

Que, asimismo consta un certificado expedido por el presidente de la Comunidad de propietarios de fecha 13/03/2017 y tampoco consta ninguna advertencia de que exista prohibición de dicha actividad (...)

Que dicha escritura fue presentada en el Registro de la propiedad telemáticamente, el mismo día 17/03/2017, con los siguientes datos de entrada (...)

Y la finca quedó inscrita en el Registro de la propiedad n.º 1 a favor de Elite Defender M7, SL con fecha 12/04/2017 (...)

Quinto.—Que siendo el nuevo propietario Elite Defender M7 SL, éste procedió a un cambio del titular de la licencia de vivienda de uso turístico ante el Ayuntamiento de Barcelona. Dicho cambio fue otorgado con fecha 21/09/2017 (...)

Sexto.—El Registro de la propiedad n.º 1 califica negativamente indicando que hay una prohibición inscrita en el Registro de la propiedad con fecha 19 de diciembre de 2017 y que no permite "dedicar a hostelería ni vivienda de uso turístico regulada según normativa de Departamento de Empresa y Ocupación de la Generalitat de Catalunya, como aquellas vivienda por la que el propietario de la misma la cede a terceros a cambio de un precio, por un periodo máximo de treinta y un días, dos o más veces al año o según cualquier otra normativa que le sustituya y contemple situaciones de hecho semejantes."

Por lo tanto, es una prohibición inscrita a posteriori de la compraventa, ya que la inscripción de la prohibición es de 19/12/2017 y la compraventa es de 17/03/2017 inscrita incluso en el Registro de la propiedad con fecha 12/04/2017, tal y como se ha acreditado.

Fundamentos de Derecho.

Irretroactividad del acuerdo de prohibición inscrito el 19/12/2017.

El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (TSJCat) ha declarado que el acuerdo de prohibición de la actividad de vivienda de uso turístico en los pisos no puede afectar u oponerse a quienes adquirieron los pisos sin que constase inscrita la limitación en el Registro de la Propiedad por impedirlo el art. 553-11 del Código Civil de Cataluña (libro V)

y porque vulneraría el principio de seguridad jurídica consagrado en el art. 9.3 de la Constitución española. Así consta en las sentencias del TSJCat 33/2016, FJ 5, 74/2018, FJ 3.º y 4/2019, FJ 4.º Este es el caso de Elite Defender M7 SL., que es propietario con anterioridad al acuerdo de prohibición (17/03/2017).

En este sentido, el TSJCat ha declarado con carácter general que el acuerdo no es “oponible con efectos retroactivos a terceros que adquirieron los pisos... sin que constase inscrita la limitación en el Registro de la propiedad” o, “lo que es igual”, en palabras de la sentencia del TSJCat 74/2018, no es admisible “la eficacia de una restricción adoptada ex post, esto es, después de la adquisición del titular, cuando no ha consentido que se limite el uso de su elemento privativo oponiéndose al acuerdo”.

La misma respuesta afirmativa resultaría de las siguientes consideraciones contenidas en la Resolución de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya de 6 de febrero de 2017, que aparecen recogidas textualmente en los fundamentos de la Sentencia del TSJCat n.º 4/2019, de 24 de enero (FD 5.º):

“Así, si un propietario ha adquirido su elemento privativo en un momento en que en el Registro no aparecían las normas de comunidad que le limitaban un uso determinado del mismo, no puede ser privado de este uso contra su voluntad, pero tampoco puede impedir, con su voto contrario, que la norma de comunidad aprobada por la mayoría del 80 % o más acceda al Registro de la Propiedad de manera que, una vez inscrita, los futuros adquirentes no podrán alegar desconocimiento y se verán privados del uso que las normas limitan o prohíben. Dicho de otra manera, los propietarios disidentes podrán seguir usando el elemento privativo de manera ajustada a la que establecían los estatutos cuando lo adquirieron mientras sean propietarios. Incluso podrán modificar el elemento privativo para destinarlo al uso que los estatutos ahora prohíben pero cuando adquirieron el inmueble no. Ahora bien, cuando transmitan el inmueble, los adquirentes, que tendrán conocimiento de la limitación, ya no podrán iniciar el uso prohibido o, si es el caso, tendrán que cesar en este uso....”.

Por todo ello, consideramos que la resolución dictada no se ajusta a derecho, ya que no otorgar el NRA en base a una prohibición de actividad de vivienda de uso turístico inscrita en el Registro de la propiedad a posteriori de la adquisición de la vivienda en cuestión, es aplicar retroactivamente la prohibición a un propietario que adquirió sin dicha prohibición, lo cual atenta contra lo establecidos en las sentencias citadas del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

En consecuencia, el Registro de la propiedad n.º 1 debe corregir el error y otorgar el NRA solicitado según instancia de 19/6/2025 sobre la vivienda en cuestión y en base a las pruebas otorgadas.

En virtud de lo expuesto,
Solicito:

Que se tenga por presentado este recurso contra la calificación negativa del Registro de la propiedad n.º 1 de Barcelona Núm. Entrada / Año: 7573/2025, Asiento / Diario: 3685/2025 y se proceda a estimar íntegramente el recurso y en consecuencia, se proceda a otorgar el número de Registro de Alquiler (NRA) de Corta Duración turístico del piso (...) finca número 15.275 de la Sección 5.ª, CRU -Código Registral Único- 08054000458509 de acuerdo con la solicitud de 19/06/2025.»

IV

Recibida la comunicación del Centro Directivo, el titular del Registro de la Propiedad de Barcelona número 1 tramitó el recurso conforme a la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o de las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña; y dio traslado del mismo a la Comunidad de

Propietarios del edificio, indicando -en el informe- que el secretario-administrador de la finca «formula alegaciones en el trámite conferido, en la que concluye oponiéndose a la solicitud formulada por el recurrente al entender que “no procede la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o títulos que contravengan lo acordado válidamente por la Comunidad de Propietarios”». Y, manteniendo su calificación, remitió el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas y Mediación (Departament de Justícia i Qualitat Democràtica de la Generalitat de Catalunya) para su resolución.

Requerido por este Centro Directivo, le remitió su informe y el expediente del recurso, entendiendo esta Dirección General (lo que más adelante se desarrollará más detalladamente) que la resolución del presente corresponde al Estado, en la medida en que el Real Decreto que regula la asignación del número de registro de alquiler de corta duración es de carácter estatal, y que la mera mención -en la nota- al artículo 553-11.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, nada obsta a esta competencia, pues tal precepto se limita a definir el concepto de «estatutos» y enumerar, a título genérico y enunciativo, las posibles reglas que estos pueden contener.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 148.8.^a de la Constitución Española; 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 1, 2 y 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña; 553-11.1, 553-24 y 553-26 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; 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 Constitucional número 156/1993, de 6 de mayo, y 4/2014, de 16 de enero; 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; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 2019, 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, 17 y 24 de julio de 2025.

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

El día 18 de junio de 2025 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1 solicitud de asignación de número único de registro de arrendamientos de corta duración para la finca registral número 15.275 en su modalidad de arrendamiento turístico y no turístico.

Se deniega la asignación en estos términos: «En la instancia presentada se solicita la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración del piso (...) finca número 15.275 de la Sección 5.^a, CRU -Código Registral Único-08054000458509, en la categoría de arrendamiento turístico y no turístico. Del artículo 6.º de los Estatutos de la Propiedad Horizontal en que se integra la unidad para la que se solicita el Código de

Comercialización, resulta lo siguiente: “6.º- No se precisará consentimiento de los demás condueños para modificar el destino de un apartamento privativo cuando la modificación consista en pasar de vivienda a local de negocio o despacho, o viceversa. Las entidades en ningún caso se podrán dedicar a hostelería ni vivienda de uso turístico regulada según normativa de Departamento de Empresa y Ocupación de la Generalitat de Catalunya, como aquellas vivienda por la que el propietario de la misma la cede a terceros a cambio de un precio, por un periodo máximo de treinta y un días, dos o más veces al año o según cualquier otra normativa que le sustituya y contemple situaciones de hecho semejantes.”, según la inscripción 16.ª de la finca número 988 de la Sección 5.ª, practicada con fecha 19 de diciembre de 2017. Fundamentos de Derecho En base al principio de legalidad en su aspecto de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de dicha Ley y de su Reglamento regulador, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 9.2,a) 5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en relación con el art. 553-11.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, se deniega la inscripción de la “Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración”, por prohibirse dicha actividad en los estatutos. El defecto se estima insubsanable».

Se recurre la calificación ante esta Dirección General alegándose:

– «Que dicha vivienda de uso turístico fue adquirida por la sociedad Elite Defender M7, SL, en virtud de escritura de compraventa con fecha 17/03/2017 ante el Notario D. Diego de Dueñas Álvarez con n.º de protocolo 1190 tanto del (...) Se adquirió de la mercantil “Esvall Project, SA”. Que cuando se adquiere la vivienda en la mencionada escritura de compraventa consta nota registral expedida con fecha 16/03/2017 en la que consta un apartado de “Cargas: Especialidades PH” y donde no consta ninguna prohibición para desarrollar la actividad de vivienda de uso turístico por el nuevo adquirente (...) Tampoco consta en dicha nota, ningún documento presentado y pendiente de despacho.»

– «Que, asimismo consta un certificado expedido por el presidente de la Comunidad de propietarios de fecha 13/03/2017 y tampoco consta ninguna advertencia de que exista prohibición de dicha actividad (...).»

– «Que dicha escritura fue presentada en el Registro de la propiedad telemáticamente, el mismo día 17/03/2017, con los siguientes datos de entrada (...) Y la finca quedó inscrita en el Registro de la propiedad n.º 1 a favor de Elite Defender M7, SL con fecha 12/04/2017 (...).»

– Que «el Registro de la propiedad n.º 1 califica negativamente indicando que hay una prohibición inscrita en el Registro de la propiedad con fecha 19 de diciembre de 2017 y que no permite “dedicar a hostelería ni vivienda de uso turístico regulada según normativa de Departamento de Empresa y Ocupación de la Generalitat de Catalunya, como aquellas vivienda por la que el propietario de la misma la cede a terceros a cambio de un precio, por un periodo máximo de treinta y un días, dos o más veces al año o según cualquier otra normativa que le sustituya y contemple situaciones de hecho semejantes.”. Por lo tanto, es una prohibición inscrita a posteriori de la compraventa, ya que la inscripción de la prohibición es de 19/12/2017 y la compraventa es de 17/03/2017 inscrita incluso en el Registro de la propiedad con fecha 12/04/2017, tal y como se ha acreditado».

– «El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (TSJCat) ha declarado que el acuerdo de prohibición de la actividad de vivienda de uso turístico en los pisos no puede afectar u oponerse a quienes adquirieron los pisos sin que constase inscrita la limitación en el Registro de la Propiedad por impedirlo el art. 553-11 del Código Civil de Cataluña (libro V) y porque vulneraría el principio de seguridad jurídica consagrado en el art. 9.3 de la Constitución española. Así consta en las sentencias del TSJCat 33/2016, FJ 5, 74/2018, FJ 3.º y 4/2019, FJ 4.º Este es el caso de Elite Defender M7 SL., que es propietario con anterioridad al acuerdo de prohibición (17/03/2017)».

2. Así las cosas, y antes de entrar a resolver la cuestión de fondo del presente recurso, es preciso realizar unas consideraciones sobre la competencia -exclusiva- de este Centro directivo para resolverlo, ya que, como antes se adelantó, su resolución corresponde al Estado, en la medida en que el Real Decreto que regula la asignación del número de registro de alquiler de corta duración es de carácter estatal; y la mera mención -en la nota- al artículo 553-11.1 del Libro quinto del Código Civil de Cataluña nada obsta a esta competencia, pues tal precepto se limita a definir el concepto de «estatutos» y enumerar, a título genérico y enunciativo, las posibles reglas que estos pueden contener.

A la vista del contenido de la nota de calificación y de los escritos dirigidos por este Centro Directivo, y pese a la asunción de la competencia por parte del citado órgano de la Generalitat (resolución comunicada, de fecha 3 de octubre), hay que afirmar que este Centro Directivo es el único organismo competente para resolverlo (y a él debió remitirlo el registrador con su razonada exposición si conserva que no era el órgano competente), por lo que procede reiterar la doctrina sentada en una serie -ciertamente no escasa- de Resoluciones, que se han ocupado de dicha cuestión.

Esa doctrina de este Centro Directivo ha sido meridianamente clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción»; mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

La citada Sentencia del Tribunal Constitucional, citada en los «Vistos», resolvió: «(...) Encuadrado el debate en los términos expuestos, según se desprende del artículo 3.4 antes transcrito, el órgano administrativo competente para conocer de los recursos gubernativos varía dependiendo de la invocación que, en cualquiera de ellos, se haga de la normativa estatal o autonómica. Se establece una regla sobre la acumulación de recursos gubernativos dirigidos contra una misma calificación registral negativa que impone, por el solo hecho de que uno de ellos se base en normas de Derecho catalán o en su infracción, una vis atractiva a favor de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat, habilitándola para sustanciarlos todos en una sola pieza, incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán.

Es evidente que tal atribución excede de la competencia estatutariamente asumida por la Comunidad Autónoma de Cataluña para resolver estos recursos gubernativos, que se circunscribe estrictamente a la “calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán” (art. 147.2 EAC), siendo su finalidad, tal y como se declara en la exposición de motivos de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2009, la de preservar y proteger el Derecho catalán. Es igualmente evidente que esta habilitación estatutaria no incluye -ni podría incluir- la preservación o protección de otros Derechos forales o especiales, ni del Derecho civil común.

(...) En conclusión, resulta contrario al bloque de la constitucionalidad el artículo 3.4 impugnado, en cuanto atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat la competencia para resolver los recursos cuando las cuestiones registrales planteadas exceden del marco estricto del Derecho civil catalán. Incurre así el precepto en inconstitucionalidad y nulidad en los incisos “y al menos uno se basa en normas del Derecho catalán o en su infracción” e “incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán” (...).

3. Y más clara no pudo ser la postura de esta Dirección General, expresada en Resolución de 21 de septiembre de 2017 (en línea con anteriores pronunciamientos de 29 de mayo y 9 de junio de 2017, también seguida en Resolución de 5 de marzo

de 2018), y que no cabe sino reiterar: «(...) Según el artículo 324 de la Ley Hipotecaria “las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano”.

Por su parte, el artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña atribuye a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña, competencia desarrollada por la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, que, tras su anulación parcial por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, atribuye a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Cataluña la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando “las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción” (artículos 1 y 3.4); añadiendo el apartado 3 del artículo 3 de la misma Ley que “si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, deberá formar expediente en los términos establecidos legalmente y elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho”.

Ello es así porque la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; por lo que se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho -registral, consumo, etc.—, corresponde a esta Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten, además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino de Derecho registral como es la referente a los medios de rectificación del Registro de la Propiedad».

4. Como antes dijimos -y ahora se reitera- la legislación que aplica el registrador a la hora de asignar el número de registro único de alquiler, es básicamente 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.

Su artículo 9.2.a).5.º impone al registrador un deber de calificación en aras a verificar entre otros, pero primordialmente, los obstáculos que pudieran derivarse del Registro: «(...) sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal». Y el artículo 10 dispone: «(...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio (...)».

Y resulta evidente que el registrador, en el caso que motiva este recurso, ha basado su calificación en un obstáculo que deriva de los asientos del Registro (legislación estatal); esto es, que existe una prohibición plasmada en los estatutos comunitarios: «(...) Del artículo 6.º de los Estatutos de la Propiedad Horizontal en que se integra la unidad para la que se solicita el Código de Comercialización, resulta lo siguiente: “6.º- No se precisará consentimiento de los demás condueños para modificar el destino de un apartamento privativo cuando la modificación consista en pasar de vivienda a local de negocio o despacho, o viceversa. Las entidades en ningún caso se podrán dedicar a hostelería ni vivienda de uso turístico regulada según normativa de Departamento de Empresa y Ocupación de la Generalitat de Catalunya, como aquellas vivienda por la que el propietario de la misma la cede a terceros a cambio de un precio, por un periodo máximo de treinta y un días, dos o más veces al año o según cualquier otra normativa que le sustituya y contemple situaciones de hecho semejantes.”, según la inscripción 16.ª de la finca número 988 de la Sección 5.ª, practicada con fecha 19 de diciembre de 2017”».

Es meramente incidental, y sin relevancia decisiva para al caso, la alusión que contiene la nota a determinado precepto del Libro quinto del Código Civil de Cataluña; siendo por tanto la operativa y oponibilidad de los asientos registrales, y la eficacia de lo que proclaman (artículos 32 y 38 de la Ley Hipotecaria), el aspecto esencial a considerar en la resolución de este recurso. Afirmación, esta última, que sin duda alguna tiene su corroboración en las propias alegaciones del recurrente en su escrito -que recordemos dirige a este Centro Directivo-, toda vez que alude en él a la oponibilidad, o no, de lo inscrito; cuestión, ésta, que obviamente trae causa y se deriva de la legislación hipotecaria (competencia exclusiva del Estado): «(...) El Registro de la propiedad n.º 1 califica negativamente indicando que hay una prohibición inscrita en el Registro de la propiedad con fecha 19 de diciembre de 2017 y que no permite “dedicar a hostelería ni vivienda de uso turístico regulada según normativa de Departamento de Empresa y Ocupación de la Generalitat de Catalunya, como aquellas vivienda por la que el propietario de la misma la cede a terceros a cambio de un precio, por un periodo máximo de treinta y un días, dos o más veces al año o según cualquier otra normativa que le sustituya y contemple situaciones de hecho semejantes.”. Por lo tanto, es una prohibición inscrita a posteriori de la compraventa, ya que la inscripción de la prohibición es de 19/12/2017 y la compraventa es de 17/03/2017 inscrita incluso en el Registro de la propiedad con fecha 12/04/2017, tal y como se ha acreditado (...) Irretroactividad del acuerdo de prohibición inscrito el 19/12/2017 El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (TSJCat) ha declarado que el acuerdo de prohibición de la actividad de vivienda de uso turístico en los pisos no puede afectar u oponerse a quienes adquirieron los pisos sin que constase inscrita la limitación en el Registro de la Propiedad por impedirlo el

art. 553-11 del Código Civil de Cataluña (libro V) y porque vulneraría el principio de seguridad jurídica consagrado en el art. 9.3 de la Constitución española (...).

5. Aclarada por consiguiente la competencia exclusiva de este Centro Directivo; en cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

6. 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».

7. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único. En el supuesto que motiva el presente expediente se opone, en la nota y en base a un precepto estatutario inscrito, lo siguiente: «“6.º- No se precisará consentimiento de los demás condueños para modificar el destino de un apartamento privativo cuando la modificación consista en pasar de vivienda a local de negocio o despacho, o viceversa. Las entidades en ningún caso se podrán dedicar a hostelería ni vivienda de uso turístico regulada según normativa de Departamento de Empresa y Ocupación de la Generalitat de Catalunya, como aquellas vivienda por la que el propietario de la misma la cede a terceros a cambio de un precio, por un periodo máximo de treinta y un días, dos o más veces al año o según cualquier otra normativa que le sustituya y contemple situaciones de hecho semejantes.”, según la inscripción 16.ª de la finca número 988 de la Sección 5.ª, practicada con fecha 19 de diciembre de 2017».

En el informe del registrador, y en referencia a la calificación, se indica: «(...) El día 14 de julio de 2025 se calificó negativamente dicha solicitud de asignación del NRUA por existir una cláusula en los estatutos de la comunidad adoptados en reunión de la junta extraordinaria de la comunidad de propietarios el día 16 de mayo de 2017 por la que se acuerda que “las entidades en ningún caso se podrán dedicar a hostelería ni vivienda de uso turístico (...)”, cláusula que consta inscrita en el Registro de la Propiedad. Inscripción de la que asimismo resulta que no se opuso a dicho acuerdo ningún comunero, por lo que la vivienda a la que se refiere la calificación recurrida no quedó exceptuada de la limitación de uso acordada. En concreto en la citada inscripción consta que “en la referida Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios celebrada el dieciséis de mayo de dos mil diecisiete, a la que asistieron la totalidad de los ocho propietarios del total edificio, todos ellos con derecho a voto, que representan el cien por cien de las cuotas de participación en la Comunidad, en la que se acordó con el voto a favor de todos los propietarios, que representan el cien por ciento del coeficiente de la Comunidad, la modificación del artículo sexto de los Estatutos de la referida Comunidad de Propietarios”».

Es decir que, en ningún caso el recurrente podría alegar inoponibilidad de los asientos registrales (la inscripción de la modificación tuvo lugar en el año 2020) y, por tanto, de la reseñada norma estatutaria prohibitiva (artículos 32 y 38 de la Ley Hipotecaria). Sencillamente, y como se infiere de lo ya apuntado, porque tal prohibición le afectaría, al ser la fecha de su adquisición anterior a la de adopción de los acuerdos por la comunidad. De lo expuesto resultaría, por tanto, que, al no haber existido

oposición a la modificación estatutaria por parte algún comunero, las prohibiciones acordadas ha de entenderse que les vincularían.

Y por lo que se refiere a los eventuales efectos de las alegadas licencias administrativa, este Centro Directivo (vid., por todas su Resolución de 19 de junio de 2025) ha diferenciado claramente entre los requisitos administrativos y los requisitos civiles de validez de los arrendamientos de pisos turísticos: «(...) Ahora bien, y dejando sentado que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024); la cláusula estatutaria, en la que se basa la calificación negativa, es muy similar a las enjuiciadas por el Tribunal Supremo en sentencias como las reseñadas, e incluye la prohibición de alquiler turístico, por lo que aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado real decreto. Y es que, en conclusión, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, si bien el defecto ha de calificarse de subsanable, pues la comunidad de propietarios puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

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