

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4608 *Resolución de 31 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 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.*

En el recurso interpuesto por doña C. C. D. 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.

Hechos

I

El día 3 de abril 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 2.171, código registral único número 08054000148462, en su modalidad de arrendamiento turístico y finca completa.

II

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

«Hechos:

En la instancia presentada se solicita la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración del piso (...) finca número 2171 de la sección 5.ª, CRU – Código Registral Único– 08054000148462, en la categoría de arrendamiento turístico y se acompaña como documentación complementaria la licencia de vivienda de uso turístico lo que confirma que la solicitud de asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración es para la categoría de arrendamiento turístico. Del artículo 9.º de la modificación 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 “es prohibix taxativament, la destinació de qualsevol departament a apartament d'us turistic o similar”, según la inscripción 61.ª de la finca número 144 de la sección 5.ª, practicada con fecha 10 de marzo de 2020, de la que resulta que no se ha opuesto a dicho acuerdo ningún comunero, por lo que la vivienda correspondiente al piso (...), no quedo exceptuada de la limitación de uso acordada.

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, y de la Resolución de la Dirección General de Dret i Entitats Jurídiques de fecha 6 de febrero

de 2017 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 diez de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. C. D. interpuso recurso el día 11 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Antecedentes:

1. Con fecha 29 de junio de 2025 se presentó por segunda vez en el Registro de la Propiedad solicitud de asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración respecto de la finca registral n.º 2171, acompañando como título habilitante la licencia de uso turístico HUTB-(...), inscrita en el Registro de Turismo de Cataluña en fecha 24 de mayo de 2012, en vigor en la actualidad.

2. Mediante resolución de fecha 10 de julio de 2025 (asiento 1560, diario 2025, protocolo [...]), el Sr. Registrador acordó denegar la inscripción interesada, aduciendo como defecto insubsanable la existencia de una cláusula estatutaria inscrita en fecha 10 de marzo de 2020, por la que la comunidad de propietarios prohíbe destinar las viviendas a uso turístico.

3. Frente a dicha calificación negativa se interpone el presente recurso, con fundamento en las consideraciones jurídicas que a continuación se desarrollan.

Fundamentos de Derecho:

1. Sobre la irretroactividad de las prohibiciones estatutarias y la protección de derechos adquiridos.

El principio de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos encuentra su consagración en el artículo 2.3 del Código Civil:

“Las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario.”.

Y, en el ámbito registral, en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga al registrador a calificar los documentos conforme a la legislación vigente al tiempo de constitución del derecho cuya inscripción se solicita.

En el presente supuesto, la licencia de uso turístico fue otorgada en fecha 24 de mayo de 2012, es decir, ocho años antes de la inscripción de la modificación estatutaria (10 de marzo de 2020). En consecuencia, el derecho de uso turístico consolidado por la citada licencia no puede verse afectado por la prohibición posterior.

Este criterio ha sido refrendado por la más reciente jurisprudencia:

– Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, n.º 1232/2024, de 3 de octubre de 2024:

“Las modificaciones estatutarias que prohíben el uso turístico solo despliegan efectos para el futuro, no siendo oponibles a aquellos titulares que ya desarrollaban legítimamente dicha actividad al amparo de una licencia administrativa previa.”.

– STS 375/2024, de 10 de abril de 2024 (RJ 2024/375):

“La prohibición de uso turístico, aun inscrita en el Registro de la Propiedad, no puede operar con efectos retroactivos sobre situaciones jurídicas consolidadas con anterioridad a su inscripción.”.

2. Sobre el principio de confianza legítima y la seguridad jurídica.

El artículo 9.3 de la Constitución Española reconoce el principio de seguridad jurídica y la protección de la confianza legítima del administrado que, de buena fe, ha ejercido derechos adquiridos conforme a la normativa vigente.

El Tribunal Constitucional, en su Sentencia 28/2020, de 28 de enero, destacó que:

“No puede frustrarse la expectativa legítima generada por el otorgamiento de autorizaciones administrativas previas mediante la posterior aprobación de disposiciones restrictivas.”.

La denegación de la inscripción solicitada, basada en una limitación estatutaria posterior a la concesión de la licencia, supone un quebrantamiento de tales principios y una vulneración del derecho de propiedad protegido en el artículo 33 CE.

3. Sobre la uniformidad de criterio registral y el principio de igualdad en la aplicación del derecho.

Es de notoriedad pública que otros Registros de la Propiedad de Barcelona han concedido números de registro en supuestos idénticos, aplicando correctamente los principios de irretroactividad y protección de derechos adquiridos.

La recurrente pone a disposición de la Dirección General y del Registro los datos de dichos expedientes en caso de que fueran requeridos, a efectos de acreditar la uniformidad de criterio registral existente en la ciudad, salvo en el presente supuesto.

Este extremo tiene relevancia a la luz de la doctrina del Tribunal Supremo (SSTS 2717/2023 y 264/2025), que exige a los órganos administrativos y registrales una interpretación homogénea de la normativa para evitar decisiones arbitrarias que vulneren el artículo 14 CE.

En virtud de lo expuesto,
Solicito.

Que, teniendo por presentado este escrito y sus anexos, se sirva admitirlo, y en su virtud:

1. Se estime el presente recurso gubernativo, revocando la calificación negativa de fecha 10 de julio de 2025 (...).

2. Se ordene la práctica de la inscripción solicitada, con asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración correspondiente a la finca registral n.º 2171, CRU 08054000148462».

Aclarar que la firmante del escrito de recurso figuraba, en la documentación obrante en el expediente, como cesionaria (documento fechado el 2 de enero de 2024) de la gestión y explotación de la vivienda antes reseñada, «para su uso en régimen de alquiler de corta duración y/o turístico, con número de licencia HUTB-(...)».

IV

El registrador de la Propiedad 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 manteniendo su nota de 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, relativo a los derechos reales, 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 3 de abril 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 2.171, código registral único 08054000148462, en su modalidad de arrendamiento turístico y finca completa.

Se deniega la asignación en estos términos: «(...) se solicita la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración del piso (...) finca número 2171 de la sección 5.^a, CRU –Código Registral Único– 08054000148462, en la categoría de arrendamiento turístico y se acompaña como documentación complementaria la licencia de vivienda de uso turístico lo que confirma que la solicitud de asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración es para la categoría de arrendamiento turístico. Del artículo 9.º de la modificación 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 “es prohibix taxativament, la destinació de qualsevol departament a apartament d'us turistic o similar”, según la inscripción 61.^a de la finca número 144 de la sección 5.^a,

practicada con fecha 10 de marzo de 2020, de la que resulta que no se ha opuesto a dicho acuerdo ningún comunero, por lo que la vivienda correspondiente al piso (...), no quedo exceptuada de la limitación de uso acordada. 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, y de la Resolución de la Dirección General de Dret i Entitats Jurídiques de fecha 6 de febrero de 2017 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 alegándose:

«1. Sobre la irretroactividad de las prohibiciones estatutarias y la protección de derechos adquiridos.

El principio de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos encuentra su consagración en el artículo 2.3 del Código Civil:

"Las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario."

Y, en el ámbito registral, en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga al registrador a calificar los documentos conforme a la legislación vigente al tiempo de constitución del derecho cuya inscripción se solicita.

En el presente supuesto, la licencia de uso turístico fue otorgada en fecha 24 de mayo de 2012, es decir, ocho años antes de la inscripción de la modificación estatutaria (10 de marzo de 2020). En consecuencia, el derecho de uso turístico consolidado por la citada licencia no puede verse afectado por la prohibición posterior.

Este criterio ha sido refrendado por la más reciente jurisprudencia:

– Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, n.º 1232/2024, de 3 de octubre de 2024:

"Las modificaciones estatutarias que prohíben el uso turístico solo despliegan efectos para el futuro, no siendo oponibles a aquellos titulares que ya desarrollaban legítimamente dicha actividad al amparo de una licencia administrativa previa."

– STS 375/2024, de 10 de abril de 2024 (RJ 2024/375):

"La prohibición de uso turístico, aun inscrita en el Registro de la Propiedad, no puede operar con efectos retroactivos sobre situaciones jurídicas consolidadas con anterioridad a su inscripción."

2. Sobre el principio de confianza legítima y la seguridad jurídica.

El artículo 9.3 de la Constitución Española reconoce el principio de seguridad jurídica y la protección de la confianza legítima del administrado que, de buena fe, ha ejercido derechos adquiridos conforme a la normativa vigente.

El Tribunal Constitucional, en su Sentencia 28/2020, de 28 de enero, destacó que:

"No puede frustrarse la expectativa legítima generada por el otorgamiento de autorizaciones administrativas previas mediante la posterior aprobación de disposiciones restrictivas."

La denegación de la inscripción solicitada, basada en una limitación estatutaria posterior a la concesión de la licencia, supone un quebrantamiento de tales principios y una vulneración del derecho de propiedad protegido en el artículo 33 CE.

3. Sobre la uniformidad de criterio registral y el principio de igualdad en la aplicación del derecho.

Es de notoriedad pública que otros Registros de la Propiedad de Barcelona han concedido números de registro en supuestos idénticos, aplicando correctamente los principios de irretroactividad y protección de derechos adquiridos.

La recurrente pone a disposición de la Dirección General y del Registro los datos de dichos expedientes en caso de que fueran requeridos, a efectos de acreditar la uniformidad de criterio registral existente en la ciudad, salvo en el presente supuesto.

Este extremo tiene relevancia a la luz de la doctrina del Tribunal Supremo (SSTS 2717/2023 y 264/2025), que exige a los órganos administrativos y registrales una interpretación homogénea de la normativa para evitar decisiones arbitrarias que vulneren el artículo 14 CE».

Aclarar que la firmante del escrito de recurso figura, en la documentación obrante en el expediente, como cesionaria (documento fechado el día 2 de enero de 2024) de la gestión y explotación de la vivienda antes reseñada, «para su uso en régimen de alquiler de corta duración y/o turístico, con número de licencia HUTB-(...)».

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 V 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 3 fecha 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 referida 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 Catalunya, 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 el artículo 9 de los estatutos comunitarios: «(...) según la inscripción 61.^a de la finca número 144 de la sección 5.^a, practicada con fecha 10 de marzo de 2020, de la que resulta que no se ha opuesto a dicho acuerdo ningún comunero, por lo que la vivienda correspondiente al (...), no quedo exceptuada de la limitación de uso acordada».

Es meramente incidental, y sin relevancia decisiva para al caso, la alusión que contiene la nota a determinado precepto del libro V 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 de la recurrente en su escrito –que dirige a este Centro Directivo–, toda vez que, en ningún momento, alude en él a precepto sustantivo de la legislación civil catalana, y sí 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): «(...) en el ámbito registral, en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga al registrador a calificar los documentos conforme a la legislación vigente al tiempo de constitución del derecho cuya inscripción se solicita (...) la licencia de uso turístico fue otorgada en fecha 24 de mayo de 2012, es decir, ocho años antes de la inscripción de la modificación estatutaria (10 de marzo de 2020). En consecuencia, el derecho de uso turístico

consolidado por la citada licencia no puede verse afectado por la prohibición posterior (...) Es de notoriedad pública que otros Registros de la Propiedad de Barcelona han concedido números de registro en supuestos idénticos, aplicando correctamente los principios de irretroactividad y protección de derechos adquiridos. La recurrente pone a disposición de la Dirección General y del Registro los datos de dichos expedientes en caso de que fueran requeridos, a efectos de acreditar la uniformidad de criterio registral existente en la ciudad, salvo en el presente supuesto (...)».

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, derivado de su tenor: «(...) “es prohibix taxativament, la destinació de qualsevol departament a apartament d'us turístic o similar”, según la inscripción 61.^a de la finca número 144 de la sección 5.^a, practicada con fecha 10 de marzo de 2020».

En la versión –en castellano– del informe del registrador, y en mera referencia a la calificación, se indica: «(...) El día 10 de julio de 2025 se calificó negativamente dicha solicitud de asignación del NRUA por existir una cláusula en los estatutos de la comunidad inscrita con fecha 10 de marzo de 2020 por la que la comunidad de propietarios prohíbe destinar las viviendas del inmueble a uso turístico. En concreto la citada cláusula (9.^a) establece lo siguiente: “es prohibix taxativament, la destinació de qualsevol departament a apartament d'us turístic o similar”, según resulta de la inscripción 61.^a de la finca número 144 de la sección 5.^a, practicada con fecha 10 de marzo de 2020, de la que así mismo resulta que no se opuso a dicho acuerdo ningún comunero, por lo que la vivienda correspondiente al (...), no quedó exceptuada de la limitación de uso acordada».

Es decir que, en ningún caso la 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). Y es que, como se infiere de la nota, tal prohibición le afecta, al ser anterior a la fecha del contrato de cesión de explotación suscrito por ella con los condueños de la vivienda, y respecto de los cuales señala la nota: «(...) resulta que no se ha opuesto a dicho acuerdo ningún comunero, por lo que la vivienda correspondiente al piso (...), no quedo exceptuada de la limitación de uso acordada».

Por tanto y al no indicarse en la calificación que hubiera oposición, ni salvedad o reserva, a la modificación estatutaria por parte algún comunero (se entiende lo contrato a la vista de lo antes transcrito de la calificación), las prohibiciones acordadas ha de entenderse que les vinculan.

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