

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**12244** *Resolución de 22 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación 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 la categoría de arrendamiento turístico.*

En el recurso interpuesto por don D. G. E. contra la calificación 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 la categoría de arrendamiento turístico.

#### Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1, se solicitó la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración para un piso, finca registral número 7.189 de la Sección Sexta, código registral único 08054000299256, en la categoría de arrendamiento turístico.

II

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

«Asiento: 4442.

Diario: 2025.

Fecha: 01/07/2025.

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 el 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 7189 de la Sección 6.ª, CRU – Código Registral Único– 08054000299256, en la categoría de arrendamiento turístico. Del artículo 9.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: “9.º En el Inmueble tal y como se refiere la constitución de la Comunidad está compuesta de locales y viviendas. Las viviendas y locales, aplicando lo previsto en el art. 553-11.1 a) y b) CCCat, se pueden destinar a cualquier fin o explotación comercial lícita y pueden ser objeto de división, agregación o segregación, sin el permiso de la Junta de Propietarios, siempre que la cuota de participación siga siendo la misma sumando las divisiones efectuadas, o en caso de agregación, que la nueva sea igual a los anteriores locales ahora unidos. Los locales, pueden ser destinados a cualquier actividad lícita, siempre

que respete las ordenanzas municipales y la normativa sobre la contaminación acústica y ruido para evitar perjuicios y molestias a los vecinos. Los propietarios de los locales y de las viviendas tienen la obligación de aportar al Administrador de la Comunidad la correspondiente Licencia de actividad si destinan su departamento a cualquier tipo de negocio. Esta facultad, no supone de ninguna manera que se puedan llevar a cabo obras en elementos comunes o que menoscaban los servicios generales del inmueble, por lo que sí que obligatoriamente necesitarían la oportuna autorización expresa de la Comunidad de Propietarios. Expresamente se prohíbe, tal y como se acordó en Junta de la Comunidad, que las viviendas del inmueble se destinen a la actividad de uso turístico, alquiler vacacional o de habitaciones, o similares, ya que esta actividad puede ocasionar graves molestias y perjuicios a los vecinos y afectar a la normal y pacífica convivencia de la Comunidad. También expresamente con el fin de evitar riesgos y molestias a los demás copropietarios, se prohíbe cocinar, y hacer fuegos y barbacoas, en las galerías, terrazas y en la azotea de la finca, así como hacer fuegos y barbacoas, en las galerías, terrazas y en el terrado de la finca, así como hacer en los elementos privativos o en el resto del inmueble actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar lo inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 553-40.1 del CCcat.", según la inscripción 19.ª de la finca número 27 de la Sección 6.ª, practicada con fecha 20 de marzo de 2019.

#### 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) 59 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 dos de octubre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. E. interpuso recurso el día 31 de octubre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Dice:

I. Que en fecha 02/10/2025 le ha sido notificado, calificación negativa del registro de la propiedad n.º 1 de Barcelona en el siguiente sentido:

“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.”»

Todo ello referido a la instancia presentada en la que se solicitaba la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración del piso (...) finca número 7189 de la Sección 6.ª, CRU –Código Registral Único– 08054000299256, en la categoría de arrendamiento turístico.

II. Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador/a de la propiedad n.º 1 de Barcelona con fecha 2/10/2025, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa Asiento: 4442 Diario: 2025 (...) en base a los siguientes:

Hechos:

Primero. Que mediante instancia suscrita el pasado día 01/07/2025, Asiento 442 Diario: 2025, se solicitó la asignación del número de Registro de Alquiler (NRA) de Corta Duración del piso (...) finca número 7189 de la Sección 6.ª, CRU –Código Registral Único– 08054000299256, en la categoría de arrendamiento turístico.

Segundo. Que el Registro de la propiedad número 1 de Barcelona en consecuencia dictó resolución de calificación negativa indicando: (...)

Tercero. Que la vivienda objeto de esta calificación negativa es una vivienda de uso turístico que dispone de comunicado de actividad (licencia) con número 02-2014-0207 de fecha 05/02/2014 otorgada por el Ayuntamiento de Barcelona a favor de D. G. E. e inscrita como vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Catalunya con el NIRTC: (...) desde el 05/02/2014 (...)

Que dicha actividad se viene ejerciendo por el titular sin que la Comunidad de propietarios haya instado la cesación de la misma, dado que la actividad era preexistente al acuerdo de prohibición.

Cuarto. El Registro de la propiedad n.º 1 califica negativamente indicando que hay una prohibición inscrita en el Registro de la propiedad con fecha 20 de marzo de 2019 con el siguiente contenido: «Expresamente se prohíbe, tal y como se acordó en Junta de la Comunidad, que las viviendas del inmueble se destinen a la actividad de uso turístico, alquiler vacacional o de habitaciones, o similares, ya que esta actividad puede ocasionar graves molestias y prejuicios a los vecinos y afectar a la normal y pacífica convivencia de la Comunidad».

Que la prohibición de destinarse a vivienda de uso turístico se adopta según consta en la resolución de calificación negativa el 20/03/2019, por lo tanto, muy a posteriori de que la vivienda de uso turístico obtuviese su correspondiente licencia/habilitación municipal.

En este sentido, el propietario Sr. D. G. E. es titular de la actividad de vivienda de uso turístico desde el 5/02/2014 al disponer de la preceptiva licencia y el acuerdo de prohibición comunitaria está inscrito en el Registro de la propiedad con fecha 20/03/2019. Destacándose que el propietario es el mismo en el año 2014, 2019 y en la actualidad, por lo tanto, no ha habido un cambio de titularidad. Por lo tanto, es una prohibición inscrita a posteriori de la obtención de la licencia o habilitación municipal de vivienda de uso turístico, tal y como se ha acreditado.

Fundamentos de Derecho:

Irretroactividad del acuerdo de prohibición inscrito el 20/03/2019 en el Registro de la Propiedad al propietario. Inexistencia de transmisión de la vivienda.

El Tribunal Superior de Justicia de Catalunya (TSJCat) reiteradamente ha indicado que los acuerdos de prohibición de actividad de vivienda de uso turístico no generan efectos retroactivos respecto a aquellos propietarios que ya realizaban la actividad de vivienda de uso turístico con anterioridad a la prohibición comunitaria, lo que significa que estos pueden seguir ejerciendo la actividad y sólo afectará la prohibición a nuevos propietarios a partir de la inscripción en el Registro de la propiedad del acuerdo de prohibición de actividad estatutaria.

Asimismo, el Tribunal Supremo en sus sentencias STS 4790/2024 y 4791/2024 de 3/10/2024 de la Sala de lo civil en aplicación del art. 17.12 LPH determina que los acuerdos de modificación de estatutos que limiten o condicionan el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico no tienen efectos retroactivos.

El 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 CCCat y porque vulneraría el principio de seguridad jurídica consagrado en el art. 9.3 de la Constitución (Ss. TSJCat 33/2016, FJ 5, 74/2018, FJ 3, y 4/2019, FJ 42).

En este sentido, la STSJCat 74/2018 continúa declarando que el art. 553-11 del CCCat: «imp(ide) que los acuerdos restrictivos de un uso antes no prohibido pu(eda) ser opuesto a quienes adquirieron sus elementos privativos sin esa limitación». Y añade que «tras nuestra Sentencia 33/2016 de 19 de mayo y la modificación legal indicada, la DGDEJ ha modificado su criterio (R. 6-2-2017 DOGC 14 de febrero) en el sentido de que si bien la limitación del uso aprobada con el voto favorable de más del 80% es inscribible, sobre la base del principio general de irretroactividad de las normas restrictivas de derechos, el acuerdo no afectará al propietario actual que no haya prestado su consentimiento aunque sí a los futuros adquirentes de su elemento privativo, pues cuando lo adquieran la norma ya constará inscrita (FJ 2.9).

La aplicación de esta doctrina y conjunto de declaraciones al caso concreto llevó a la STSJCat 74/2018 a concluir que el acuerdo de prohibición de pisos turísticos no era oponible a una propietaria que adquirió la finca sin limitación de usos en la medida en que, cuando fue adoptado el acuerdo, y ya disponía de la autorización para destinar la vivienda de su propiedad a la actividad de vivienda de uso turístico.

Este es el caso de la vivienda de uso turístico de (...) de Barcelona propiedad de D. G. E., que es titular de una licencia de actividad de vivienda de uso turístico propietario con anterioridad al acuerdo de prohibición (17/03/2017) y que nunca ha transmitido la vivienda turística, lo que supone que en la actualidad sigue siendo titular de la prohibición.

Por todo ello, considerarnos 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 que el propietario ya dispusiese de la habilitación municipal para realizar la actividad de vivienda de uso turístico, es aplicar retroactivamente la prohibición a un propietario que no ha cambiado, lo cual atenta contra lo establecidos en las sentencias citadas del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, del Tribunal Supremo y en especial, contra el principio de irretroactividad de los actos restrictivos.

En consecuencia, el Registro de la propiedad n.º 1 debe corregir el error y otorgar el NRA solicitado según solicitud de asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración del piso (...) finca número 7189 de la Sección 6.ª, CRU –Código Registral Único– 08054000299256, en la categoría de arrendamiento turístico, en base a las pruebas otorgadas».

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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; el Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico; 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; las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 19 de mayo de 2016 y 13 de septiembre de 2018; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 2019; 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, 2, 10, 11, 16, 17 y 24 de julio y 11 de septiembre de 2025, y las resoluciones de la Dirección General de Entidades Jurídicas y Mediación de Cataluña de 6 de febrero de 2017 y 11 de noviembre de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1, se solicitó la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración para un piso, finca número 7.189 de la Sección Sexta, código registral único 08054000299256, en la categoría de arrendamiento turístico.

Se deniega la asignación solicitada: «(...) Del artículo 9.º de los Estatutos de la Propiedad Horizontal en que se integra la unidad para la que se solicita el Código de Comercialización (...) Expresamente se prohíbe, tal y como se acordó en Junta de la Comunidad, que las viviendas del inmueble se destinen a la actividad de uso turístico, alquiler vacacional o de habitaciones, o similares, ya que esta actividad puede ocasionar graves molestias y prejuicios a los vecinos y afectar a la normal y pacífica convivencia de la Comunidad. También expresamente con el fin de evitar riesgos y molestias a los demás copropietarias, se prohíbe cocinar, y hacer fuegos y barbacoas, en las galerías, terrazas y en la azotea de la finca, así como hacer fuegos y barbacoas, en las galerías, terrazas y en el terrado de la finca, así como hacer en los elementos privativos o en el resto del inmueble actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar lo inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 553-40.1 del CCcat.», según la inscripción 19.<sup>a</sup> de la finca número 27 de la Sección 6.<sup>a</sup>, practicada con fecha 20 de marzo de 2019 (...) de acuerdo con lo dispuesto en el art. 9.2.a) 59 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, concluyendo el escrito de interposición del recurso así: «(...) la STSJCat 74/2018 a concluir que el acuerdo de prohibición de pisos turísticos no era oponible a una propietaria que adquirió la finca sin limitación de usos en la medida en que, cuando fue adoptado el acuerdo, y ya disponía de la autorización para destinar la vivienda de su propiedad a la actividad de vivienda de uso turístico.

Este es el caso de la vivienda de uso turístico (...) de Barcelona propiedad de D. G. E., que es titular de una licencia de actividad de vivienda de uso turístico propietario con anterioridad al acuerdo de prohibición (17/03/2017) y que nunca ha transmitido la vivienda turística, lo que supone que en la actualidad sigue siendo titular de la prohibición.

Por todo ello, considerarnos 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 que el propietario ya dispusiese de la habilitación municipal para realizar la actividad de vivienda de uso turístico, es aplicar retroactivamente la prohibición a un propietario que no ha cambiado, lo cual atenta contra lo establecidos en las sentencias citadas del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, del Tribunal Supremo y en especial, contra el principio de irretroactividad de los actos restrictivos.

En consecuencia, el Registro de la propiedad n.º 1 debe corregir el error y otorgar el NRA solicitado según solicitud de asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración del piso (...), finca número 7189 de la Sección 6.ª, CRU –Código Registral Único– 08054000299256, en la categoría de arrendamiento turístico, en base a las pruebas otorgadas».

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 pues, 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 del escrito de interposición del recurso (dirigido a esta Dirección General), hay que afirmar que este Centro Directivo es el único organismo competente para resolverlo, dada la doctrina sentada en una serie –ciertamente no escasa– de resoluciones, que se han ocupado de dicha cuestión; y muy recientemente, en sendas Resoluciones de 11 de septiembre de 2025 y otras posteriores, ha reafirmado su competencia en la misma materia.

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 Catalunya 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 los estatutos comunitarios, tal y como antes se ha reseñado. Es meramente incidental, y sin relevancia decisiva para el 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, 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): «(...) considerarnos 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 que el propietario ya dispusiese de la habilitación municipal para realizar la actividad de vivienda de uso turístico, es aplicar retroactivamente la prohibición a un propietario que no ha cambiado, lo cual atenta contra lo establecidos en las sentencias citadas del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, del Tribunal Supremo y en especial, contra el principio de irretroactividad de los actos restrictivos».

5. Aclarada por consiguiente la competencia exclusiva de este Centro Directivo en cuanto atañe 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. En el supuesto que motiva el presente recurso, en la calificación negativa recurrida, y con base en un precepto estatutario inscrito, se indica lo siguiente: «(...) Del artículo 9.º de los Estatutos de la Propiedad Horizontal en que se integra la unidad para la que se solicita el Código de Comercialización (...) Expresamente se prohíbe, tal y como se acordó en Junta de la Comunidad, que las viviendas del inmueble se destinen a la actividad de uso turístico, alquiler vacacional o de habitaciones, o similares, ya que esta actividad puede ocasionar graves molestias y perjuicios a los vecinos y afectar a la normal y pacífica convivencia de la Comunidad. También expresamente con el fin de evitar riesgos y molestias a los demás copropietarias, se prohíbe cocinar, y hacer fuegos y barbacoas, en las galerías, terrazas y en la azotea de la finca, así como hacer fuegos y barbacoas, en las galerías, terrazas y en el terrado de la finca, así como hacer en los elementos privativos o en el resto del inmueble actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar lo inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 553-40.1 del CCcat.», según la inscripción 19.ª de la finca número 27 de la Sección 6.ª, practicada con fecha 20 de marzo de 2019 (...) de acuerdo con lo dispuesto en el art. 9.2,a) 59 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».

Así las cosas, sin duda alguna y en base a la regulación contenido en los preceptos que el libro quinto del Código Civil de Cataluña dedica a la regulación de la propiedad horizontal (competencialmente no es dado aplicar el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal), es posible modificar los estatutos de la propiedad horizontal (en el sentido de prohibir en los departamentos la actividad turística) por mayoría de cuatro quintos que establece el artículo 553-26 del Código Civil de Cataluña. Sobre esta cuestión, la citada resolución de la Dirección General de Dret de 6 de febrero de 2017 vino a decir que el propietario que ya destinaba la vivienda a uso turístico y no aceptara dicha limitación; al tener un derecho adquirido, podría seguir destinándolo a esta actividad mientras siga cumpliendo con los requisitos administrativos que lo habilitan para hacerlo y no transmita la vivienda.

Criterio seguido por la más reciente de 11 de noviembre de 2025 (dictada por el mismo organismo), con planteamientos similares a los mantenidos por esta Dirección General en sus Resoluciones de 30 (1.ª) y 31 de octubre de 2025 (1.ª).

Es decir, que para que el recurrente no se viera afectado por la referida prohibición estatutaria debería haberse opuesto a la misma (y acreditar el ejercicio de la actividad con anterioridad).

El recurso presentado no alude a la primera de dichas cuestiones –de relevancia evidente–; y en modo alguno consta que haber impugnado el acuerdo comunitario, de modo que el recurrente no podría alegar inoponibilidad de los asientos registrales (la inscripción de la modificación tuvo lugar en 2019), ni la de la reseñada norma estatutaria prohibitiva (artículos 32 y 38 de la Ley Hipotecaria). Sencillamente –y 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 citados acuerdos por parte de la comunidad.

Y por lo que se refiere a los eventuales efectos de la alegada licencia 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, 22 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez