

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12262 *Resolución de 5 de febrero 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 Lloret de Mar n.º 1, de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.*

En el recurso interpuesto por doña V. N. P., en nombre y representación de don A. B., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, don Edgar José Cascón Blanco, de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 23 de octubre de 2025 en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, acompañada de instancia de subsanación, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, para la finca registral número 12.999 de del Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, código registral único 17013000558945. En la solicitud de asignación presentada se reseñó el número de licencia.

II

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

«En relación a la instancia de fecha 23/10/2025, presentada por N. P., V. que ha motivado el asiento de presentación número 3775 del diario 2025 de fecha 23/10/2025, acompañada de instancia de subsanación de fecha 23/10/2025, se califica por razón de los siguientes, y se reitera la calificación de 30 de junio de 2025, con respecto:

Hechos:

Primero. Se acompaña el documento que acredita el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, a nombre de distinta persona del titular registral.

Segundo. Las normas de comunidad del edificio prohíben el alquiler turístico. En virtud de los acuerdos tomados en la reunión de la Junta de la Comunidad de Propietarios de fecha diecinueve de Agosto de dos mil diecinueve, según resulta de certificación de fecha trece de Noviembre de dos mil diecinueve, expedida por la Administradora de la Comunidad, y elevado a público en escritura autorizada por el autorizada por la Notario de Lloret de Mar, Don Jordi Josep Fugardo Pelliser, de fecha veintiuno de Noviembre de dos mil diecinueve, e inscrita en el Registro en fecha once de diciembre de dos mil diecinueve.

En dicha Junta, el titular registral de la finca 12999 LLoret-1, Don A. X. F. F., se opuso a la inclusión de la cláusula siguiente: "Se prohíbe de forma expresa que las viviendas integradas en la Comunidad de Propietarios se destinen a la actividad de uso turístico o similares según la definición que de esta actividad se realice por la normativa vigente aplicable en cada momento".

La registral 12999 de Lloret-1, con CRU 17013000558945, fue vendida por Don A. X. F. F., a Don A. B., en escritura autorizada por el Notario de Lloret de Mar, don J. J. F. P., el veintidós de julio del año dos mil veinticuatro, protocolo número 1294/2024.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Artículo 9, apartado 2 a) 5.º, Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre.

Segundo. Artículo 553-40 código Civil Catalunya. Doctrina de la Dirección General d'Entitats Jurídiques i Mediació, en resoluciones JUS/1784/2018, de 20 de julio y JUS/3358/2021, de 9 de noviembre, de las que resulta que "la conclusión (es) que si un propietario ha adquirido su elemento privativo en un momento en que en el Registro no aparecían las normas de comunidad que le limitan un uso determinado, 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. Los propietarios disidentes pueden seguir usando el elemento privativo de manera ajustada a la que establecían los estatutos cuando lo adquirieron mientras sean propietarios. Ahora bien, cuando transmitan la finca, los adquirentes, que tienen conocimiento de la limitación por el Registro, ya no pueden iniciar el uso prohibido o, si es el caso, tienen que cesar".

Resolución.

En consecuencia, este registrador ha acordado suspender la inscripción solicitada de conformidad con los expresados hechos y fundamentos de Derecho.

Es defecto subsanable y no se extiende anotación preventiva por no solicitarse.

Esta resolución se notificará al Notario autorizante por telecopia y al presentante.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria, de sesenta días a partir de la notificación.

Contra el presente acuerdo de calificación del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Edgar José Cascón Blanco registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lloret de Mar n.º 1 a día doce de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. N. P., en nombre y representación de don A. B., interpuso recurso el día 26 de noviembre de 2025 mediante escrito dirigido a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del siguiente tenor:

«Hechos.

Primero. Presentación del título.

Con fecha 23 de octubre de 2025 se presentó título cuyo objeto era su inscripción en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar n.º 1, dando lugar al asiento 3775 del Diario 2025.

Segundo. Nota de calificación negativa.

El Registrador acuerda suspender la inscripción alegando, entre otros motivos, que existe en el Registro una prohibición estatutaria de destinar las viviendas de la comunidad a uso turístico, acordada en Junta de Propietarios el 19 de agosto de 2019, elevada a público el 21 de noviembre de 2019 e inscrita el 11 de diciembre de 2019.

Tercero. Existencia de error esencial: la prohibición no alcanzó el 80% de coeficientes.

El Registrador parte del presupuesto de que dicha prohibición fue válidamente aprobada.

Sin embargo, esto no se corresponde con los datos reales del acta.
En la certificación de la administradora M. D. C., incorporada a la elevación a público del acuerdo comunitario (...), consta claramente que:

- Votos a favor: 68,8234% de cuotas.
- Votos en contra: 29,834%.
- Abstenciones: resto.
- Resultado final de la votación: 68,8234%.

Por tanto, la cláusula de prohibición no obtuvo la mayoría reforzada requerida.

Fundamentos de Derecho.

I. Sobre la mayoría necesaria para prohibir el uso turístico (art. 553-26 CCCat).

El artículo 553-26.2 del Código Civil de Cataluña exige que las limitaciones de uso sobre elementos privativos, entre ellas la prohibición de destinarlos a actividad de uso turístico, requieren:

“El consentimiento favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios que representen las cuatro quintas partes de las cuotas de participación.”

Es decir, un 80% de coeficientes.

La propia certificación de la administradora y el acta notarial acreditan únicamente un 68,8234%, muy por debajo del 80% legal exigido.

Por tanto: El acuerdo es nulo de pleno derecho.

II. Nulidad radical del acuerdo comunitario

Un acuerdo que no alcanza la mayoría exigida por ley es ineficaz, inválido y no puede acceder al Registro, conforme a:

- Art. 553-26 CCCat.
- Art. 553-43 CCCat.
- Doctrina constante de la DGDEJ (Res. JUS/1784/2018 y JUS/3358/2021).

En consecuencia, la cláusula nunca debió ser inscrita, y no puede producir efectos frente al titular actual de la finca.

III. Error de hecho determinante de la calificación.

El Registrador basa su calificación en la supuesta validez del acuerdo comunitario, pero:

- Se apoya en un acuerdo que no alcanzó la mayoría legal.
- El acta notarial certifica numéricamente la falta de mayorías.

Esto supone un error de hecho contrario al art. 326 LH.

IV. Imposibilidad al adquirente posterior

Al ser nula la prohibición:

- No produce efectos frente a ningún propietario.
- No puede perjudicar al adquirente que inscribe en 2024.
- La calificación no puede fundamentarse en una cláusula inscrita sin requisitos legales mínimos.

V. Procedencia de revocar la calificación (arts. 324 y 327 LH).

Dado que la causa principal de suspensión se basa en la existencia de una prohibición jurídicamente inexistente, la calificación debe ser revocada.

Solicita.

1. Que se admita este recurso gubernativo, presentado en plazo y forma.
2. Que se revoque íntegramente la nota de calificación negativa de fecha 12/11/2025 dictada por el Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar n.º 1.
3. Que se ordene la inscripción del título presentado, al carecer de validez la cláusula estatutaria en que se fundamenta la suspensión.
4. Que se notifique la resolución a esta parte en el domicilio indicado.»

IV

Presentado el escrito, dirigido a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, 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 las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, mantuvo su nota calificación, y 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 el registrador por este Centro Directivo, le remitió su informe y el expediente del recurso, entendiéndose esta Dirección General (lo que más adelante se desarrollará en detalle) que 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 que la mera mención –en la nota de calificación– al artículo 553-40 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, para nada condiciona su competencia, como más adelante también se verá.

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 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña; 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 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.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 1 el día 23 de octubre de 2025, acompañada de instancia de subsanación, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, para la finca número 12.999 de este Registro (código registral único 17013000558945). En la solicitud de asignación presentada se reseñó la licencia HUTG-(...)

La solicitud de asignación fue calificada negativamente, indicando la nota dos defectos: «Primero: Se acompaña el documento que acredita el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, a nombre de distinta persona del titular registral. Segundo: Las normas de comunidad del edificio prohíben el alquiler turístico. En virtud de los acuerdos tomados en la reunión de la Junta de la Comunidad de Propietarios de fecha diecinueve de Agosto de dos mil diecinueve, según resulta de certificación de fecha trece de Noviembre de dos mil diecinueve, expedida por la Administradora de la Comunidad, y elevado a público en escritura autorizada por el autorizada por la Notario de Lloret de Mar, Don Jordi Josep Fugardo Pelliser, de fecha veintiuno de Noviembre de dos mil diecinueve, e inscrita en el Registro en fecha once de diciembre de dos mil diecinueve. En dicha Junta, el titular registral de la finca 12999 LLoret-1, Don A. X. F. F., se opuso a la inclusión de la cláusula siguiente: “Se prohíbe de forma expresa que las viviendas integradas en la Comunidad de Propietarios se destinen a la actividad de uso turístico o similares según la definición que de esta actividad se realice por la normativa vigente aplicable en cada momento”. La registral 12999 de Lloret-1, con CRU 17013000558945, fue vendida por Don A. X. F. F., a Don A. B., en escritura autorizada por el Notario de Lloret de Mar, don J. J. F. P., el veintidós de julio del año dos mil veinticuatro, protocolo número 1294/2024».

El recurso contra la calificación únicamente se refiere al segundo de los defectos, alegando contra de la cláusula estatutaria inscrita (base de la calificación negativa) y el acuerdo comunitario que la motivó: «El acuerdo es nulo de pleno derecho. II. Nulidad radical del acuerdo comunitario Un acuerdo que no alcanza la mayoría exigida por ley es ineficaz, inválido y no puede acceder al Registro, conforme a: –Art. 553-26 CCCat-Art. 553-43 CCCat– Doctrina constante de la DGDEJ (Res. JUS/1784/2018 y JUS/3358/2021) En consecuencia, la cláusula nunca debió ser inscrita, y no puede producir efectos frente al titular actual de la finca. III. Error de hecho determinante de la calificación El Registrador basa su calificación en la supuesta validez del acuerdo comunitario, pero: –Se apoya en un acuerdo que no alcanzó la mayoría legal.– El acta notarial certifica numéricamente la falta de mayorías. Esto supone un error de hecho contrario al art. 326 LH (...)».

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 mención –en la nota– al libro quinto del Código Civil de Cataluña nada obsta a esta competencia. En efecto, a la vista del contenido de la nota de calificación y del tenor del recurso, dirigido a esta Dirección General, ha de afirmarse que es el único organismo competente para resolverlo (y a él debió remitirlo el registrador con su razonada exposición si consideraba 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 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 8, prevé que: «Para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Referencia, esta última, de evidente importancia y de absoluta trascendencia –como veremos– en el caso que nos ocupa; imponiéndose al registrador (artículo 9.a).2.º a.5.º) 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».

Por último, 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, en la existencia de una prohibición plasmada en los estatutos comunitarios y –extremo de especial relevancia– debidamente inscrita; inscripción, obvio resulta decirlo y como proclama el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, que está bajo la salvaguardia de los tribunales «y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

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. Y en el supuesto que motiva el presente expediente, se opone en la nota, con base a un precepto estatutario inscrito, lo siguiente: «(...) Las normas de comunidad del edificio prohíben el alquiler turístico. En virtud de los acuerdos tomados en la reunión de la Junta de la Comunidad de Propietarios de fecha diecinueve de Agosto de dos mil diecinueve (...) Los propietarios disidentes pueden seguir usando el elemento privativo de manera ajustada a la que establecían los estatutos cuando lo adquirieron mientras sean propietarios. Ahora bien, cuando transmitan la finca, los adquirentes, que tienen conocimiento de la limitación por el Registro, ya no pueden iniciar el uso prohibido o, si es el caso, tienen que cesar (...)».

Como se ve, y tal y como se ha avanzado con anterioridad, el registrador fundamenta su negativa en la oponibilidad al solicitante (que adquirió su propiedad en el año 2024) de la norma estatutaria inscrita en el año 2019 (bajo la salvaguardia de los tribunales); pretendiendo el recurrente apoyar su argumentación en una supuesta nulidad de tal acuerdo, presupuesto de la inscripción practicada en su día.

Argumento que en modo alguno puede prosperar, en tanto que pretende ampararse en una teórica –y pretendida– nulidad de la citada prohibición estatutaria: «(...) Al ser nula la prohibición: –No produce efectos frente a ningún propietario. – No puede perjudicar al adquirente que inscribe en 2024. – La calificación no puede fundamentarse en una cláusula inscrita sin requisitos legales mínimos». Pero ocurre –y obvio resulta decirlo– que los únicos que pueden declarar la nulidad del acuerdo comunitario adoptado en su día y (por consiguiente) dejar sin efecto la prohibición estatutaria inscrita son los tribunales de Justicia, algo que en modo alguno puede entenderse ha tenido lugar.

Estando por consiguiente los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales, es acertada una calificación registral, como la presente, que precisamente se basa en la oponibilidad de aquellos al solicitante del número de registro único de alquiler;

debiendo por tanto rechazarse, y por los argumentos expuestos, un recurso que – recordemos– se limita al segundo defecto de la calificación.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.