

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**21621** *Resolución de 29 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Javier n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar anotada sobre la mitad indivisa de la finca una prohibición de disponer del Juzgado Central de Instrucción n.º 5 de Madrid.*

En el recurso interpuesto por don A. J. y doña V. C. V. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Javier número 2, don José Luis Alfonso Salar, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar anotada sobre la mitad indivisa de la finca una prohibición de disponer del Juzgado Central de Instrucción número 5 de Madrid.

##### Hechos

##### I

El día 5 de mayo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

##### II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el precedente documento, que ha sido presentado en este Registro bajo el asiento 2467/2025, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho siguientes:

##### Hechos

1. Don J. I. H. G. remite telemáticamente, y se presenta a Diario el día cinco de mayo del año dos mil veinticinco, bajo el asiento de presentación expresado, solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler, de fecha 05/05/2025, junto con documentación complementaria; en relación a la finca con Código Registral Único 30033000843408, registral número 19.629 de Los Alcázares, de la que son titulares registrales, de por mitad y proindiviso entre ellos, Don A. J. V. G., con D.N.I. (...) y Doña V. C. V. G., con D.N.I. (...)

Se acompaña Declaración Responsable para Clasificación Turística de Viviendas de Uso Turístico, con fecha de registro 19/02/2025.

Y se acredita la autorización al presentante por parte de los citados titulares registrales, para formular la solicitud de que se trata.

2. Según consta en el Registro, la participación de una mitad indivisa de la finca de que se trata de que es titular Don A. J. V. G., se encuentra sujeta a la prohibición de disponer acordada por Decreto de fecha 6 de marzo de 2017, dictado por el Juzgado Central de Instrucción Número Cinco de los de Madrid, en el procedimiento seguido con el número 275/2008.

El citado Decreto motivó la anotación de embargo preventivo y de prohibición de disponer letra A, de fecha 20 de marzo de 2017; que fue prorrogada por la anotación letra B, en fecha 18 de marzo de 2021.

Y por la anotación letra C, practicada en fecha 13 de agosto de 2024, la referida anotación letra A quedó convertida en anotación de embargo ejecutivo y de prohibición de disponer. –En virtud de Decreto firme dictado por la Audiencia Nacional en fecha 14 de junio de 2024, en ejecutoria número 5/2024– PIC 9, dimanante del procedimiento de Diligencias Previas 275/2008, seguido en el Juzgado Central de Instrucción Número Cinco de los de Madrid, Procedimiento Abreviado 15/2016 de la Sección 2.<sup>a</sup>

3. Toda vez que el Número de Registro de Alquiler se asigna por tiempo indefinido, y que una vez asignado se considera vigente en tanto no sea revocado, debe entenderse que el alquiler para el que se solicita dicho número de registro constituye un acto de disposición –y no un acto de mera administración–; por lo que tal acto resultaría afectado por la prohibición de disponer, que impediría el alquiler y, consiguientemente, la asignación del número de registro correspondiente.

4. En relación a lo que se indica en el apartado 3 anterior, debe tenerse en cuenta la Resolución de 9 de enero de 2020 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.–En ella, señala la Dirección General que para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o de administración extraordinaria o de disposición, el Código Civil fija como criterio especialmente relevante el que atiende a su plazo de duración.–Y que si bien es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, sería necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a éstos.

Se apoya dicha Resolución en el antiguo artículo 271 del Código Civil y en artículo 1548 del mismo Código.–El artículo 271 del Código Civil, señalaba en su redacción anterior que “el tutor necesita autorización judicial (...) 7.º Para ceder bienes en arrendamiento por tiempo superior a seis años”.–Y en los mismos términos se pronuncia el actual artículo 287, en referencia al curador representativo; al decir que “El curador que ejerza funciones de representación de la persona que precisa el apoyo necesita autorización judicial para los actos que determine la resolución y, en todo caso, para los siguientes:... 2.º Enajenar o gravar bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, bienes o derechos de especial significado personal o familiar, bienes muebles de extraordinario valor, objetos preciosos y valores mobiliarios no cotizados en mercados oficiales de la persona con medidas de apoyo, dar inmuebles en arrendamiento por término inicial que exceda de seis años, o celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción. Se exceptúa la venta del derecho de suscripción preferente de acciones. La enajenación de los bienes mencionados en este párrafo se realizará mediante venta directa salvo que el Tribunal considere que es necesaria la enajenación en subasta judicial para mejor y plena garantía de los derechos e intereses de su titular”.

Y por su parte, el artículo 1548 del Código Civil decía en su anterior redacción que “los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años”; y en su redacción actual establece que “Los progenitores o tutores, respecto de los bienes de los menores, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años”.

5. Asimismo, la Dirección General considera que no son inscribibles los títulos de adquisición de fincas sujetas a prohibición de disponer –escrituras de compraventa o resoluciones de adjudicación en procedimientos de ejecución judicial o administrativa–, aun cuando tales títulos sean anteriores a la anotación de la prohibición en el Registro de la Propiedad.

En este sentido se ha pronunciado en resoluciones de 3 y 9 de octubre de 2024 y 25 de febrero de 2025, entre otras; en las que, al tratar de la naturaleza y alcance de las prohibiciones de disponer, distingue entre las prohibiciones voluntarias y las prohibiciones que traigan causa de un procedimiento civil, por un lado, y las prohibiciones adoptadas en procedimientos penales y administrativos, por otro.

Se advierte expresamente que el plazo máximo para la subsanación de los defectos señalados en los apartados anteriores es de siete –7– días hábiles, a contar desde la recepción de esta nota de calificación.

#### Fundamentos de derecho

1. Compete al Registrador el calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro (art. 18 de La Ley Hipotecaria).

2. Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que establece un nuevo marco legal para los alquileres de corta duración en España, con la voluntad de mejorar la transparencia, aumentar la seguridad jurídica y combatir el fraude.–Artículo 28 del cuerpo legal.

3. Artículos 613 y siguientes y artículo 989 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, en relación con los artículos 580, 587, 588, 592 y demás disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de traba de bienes.

4. Doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en las resoluciones reseñadas más arriba.

La presente calificación causa prórroga automática del asiento de presentación desde la fecha de la última notificación.

Contra esta calificación cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Alfonso Salar registrador/a titular de Registro de la Propiedad San Javier n.º 2 a día veintiuno de mayo del dos mil veinticinco.»

#### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. y doña V. C. V. G. interpusieron recurso el día 30 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Exponen:

Primero. Que han tenido conocimiento de la nota de calificación registral emitida en fecha 21 de mayo de 2025 por el Registro de la Propiedad de San Javier n.º 2, mediante la cual se suspende la inscripción de la solicitud de número de registro de alquiler turístico, fundamentándose en la existencia de una prohibición de disponer que afecta a la mitad indivisa de la finca perteneciente a D. A. J. V. G., conforme al Decreto dictado por la Audiencia Nacional en ejecutoria penal.

Segundo. Que la finca en cuestión se halla inscrita en proindiviso, siendo los comparecientes copropietarios en pleno dominio de una mitad indivisa cada uno. La existencia de una medida cautelar penal sobre la cuota de uno de los copropietarios no puede, en ningún caso, implicar la restricción o vaciado de los derechos dominicales del copropietario no afectado, salvo resolución judicial expresa en sentido contrario. Así lo establece la jurisprudencia de nuestras Audiencias Provinciales, entre otras, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 14.<sup>a</sup>, número 581/2018, de 17 de diciembre (ROJ: SAP B 14510/2018), la cual señala que “el embargo de una cuota indivisa no impide el uso del bien por el resto de los copropietarios ni transforma el régimen de comunidad”.

Tercero. Que la solicitud de inscripción del número de registro de uso turístico no constituye un acto de disposición, sino un acto de administración ordinaria, conforme a lo dispuesto en los arts. 271, 287 y 1548 del Código Civil. El uso previsto es de carácter temporal, reversible y no exclusivo, propio de la explotación mediante alquiler vacacional de corta duración, sin alteración de la titularidad ni transmisibilidad del derecho. Además, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de enero de 2020, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, establece que el arrendamiento de corta duración no requiere capacidad dispositiva.

Cuarto. Que el embargo penal no tiene como finalidad impedir la conservación y aprovechamiento racional del bien, sino asegurar la disponibilidad de la cuota embargada para responder de la responsabilidad penal derivada. Extender su efecto a la totalidad del inmueble y a todos los cotitulares supondría una injerencia ilegítima en el derecho de propiedad del otro titular registral, infringiendo principios constitucionales tales como la tutela judicial efectiva (art. 24 CE) y la protección del derecho de propiedad (art. 33 CE).

Quinto. Que esta parte no pretende formalizar arrendamiento alguno de larga duración, ni transmitir ni gravar el bien, ni ejecutar acto alguno que implique disposición o de los intereses del procedimiento penal en curso, sino simplemente hacer un uso compartido y reversible del inmueble conforme a la ley y en interés común. Y que, en caso de duda, debería admitirse al menos la inscripción parcial en lo relativo a la cuota no afectada por la medida cautelar.

La Dirección General de los Registros y el Notariado ya se ha pronunciado ratificando que el criterio a tener en cuenta a la hora de determinar si un arrendamiento es un acto de disposición o de administración es la duración, mayor o menor de seis años respectivamente.

Así, la resolución de 26 de enero de 2015 (EDD 2015/11910 Res. DGRN/DGSJFP de 26 enero de 2015. Registro de la Propiedad) precisa en su fundamento quinto:

Quinto. Así pues, las interesantes cuestiones que se han suscitado en torno a la conceptualización –en abstracto– del arrendamiento como acto de administración, a la vista de lo establecido en nuestra legislación en diversas normas (preceptos legales que disciplinan facultades de determinados representantes legales; leyes arrendaticias especiales, etc.), es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a éstos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). Por no hablar de la problemática que plantea la exégesis del artículo 398 del Código Civil cuando se pone en relación dicho precepto con los arrendamientos y de la que se han ocupado, también, algunos pronunciamientos del Tribunal Supremo, ya genéricamente, ya en función de cláusulas especiales que en tales contratos se hubieran consignado (vid. Sentencias citadas en los fundamentos de Derecho), entendiéndose que bastará el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de intereses en la comunidad para la celebración del arrendamiento, salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen, algo que esa jurisprudencia había resuelto con base en el criterio del plazo de duración de seis años.

Solicitan:

1. Que se tenga por presentado este escrito de alegaciones, junto con la documentación aneja que se acompaña.

2. Que se reconsidere la calificación registral emitida, permitiendo la inscripción del número de registro turístico solicitado, al no vulnerar la prohibición de disponer vigente ni incurrir en acto de disposición alguno, ni directa ni indirectamente.

3. Subsidiariamente, que se admita la inscripción parcial respecto a la cuota indivisa no afectada por la medida cautelar penal, garantizando de ese modo el ejercicio de los derechos dominicales de la copropietaria no incurso en restricción alguna.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 3 de junio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 1.3.º, 17.1.º, 24, 26, 27, 32, 34, 38, 42.4.º, 71, 131, 134 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 44 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 3, 6 y 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; 688, 726, 727, 735 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 37.2 y 405.2 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 90.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 81 de la Ley General Tributaria; 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; los artículos 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; 145 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 1974, 12 de diciembre de 1988, 22 de febrero de 1989, 30 de junio de 2000, 23 de octubre de 2001, 3 de junio de 2009, 8 de julio de 2010, 6 de julio y 3 de agosto de 2011, 9 de junio y 24 de octubre de 2012, 16 de junio y 28 de octubre de 2015, 28 de enero de 2016, 9 de junio y 21 de julio de 2017, 2 de noviembre de 2018 y 5 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2020, 10 y 16 de marzo, 22 de junio y 28 de noviembre de 2022, 20 de marzo, 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 5 de mayo de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral. El registrador emite nota de calificación negativa por constar anotada sobre la mitad indivisa de la finca una prohibición de disponer del Juzgado Central de Instrucción número 5 de Madrid. Sostiene el registrador que «toda vez que el Número de Registro de Alquiler se asigna por tiempo indefinido, y que una vez asignado se considera vigente en tanto no sea revocado, debe entenderse que el alquiler para el que se solicita dicho número de registro constituye un acto de disposición –y no un acto de mera administración–; por lo que tal acto resultaría afectado por la prohibición de disponer, que impediría el alquiler y, consiguientemente, la asignación del número de registro correspondiente». Los recurrentes contraargumentan que «la solicitud de

inscripción del número de registro de uso turístico no constituye un acto de disposición, sino un acto de administración ordinaria, conforme a lo dispuesto en los arts. 271, 287 y 1548 del Código Civil» y que «no pretende formalizar arrendamiento alguno de larga duración, ni transmitir ni gravar el bien, ni ejecutar acto alguno que implique disposición o de los intereses del procedimiento penal en curso, sino simplemente hacer un uso compartido y reversible del inmueble conforme a la ley y en interés común. El uso previsto es de carácter temporal, reversible y no exclusivo, propio de la explotación mediante alquiler vacacional de corta duración, sin alteración de la titularidad ni transmisibilidad del derecho. Además, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de enero de 2020, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, establece que el arrendamiento de corta duración no requiere capacidad dispositiva».

2. La resolución de este recurso exige una previa delimitación de la naturaleza jurídica de la prohibición de disponer y del propio número de registro de alquiler de corta duración.

En primer lugar, las prohibiciones de disponer suponen una restricción total o parcial, de la facultad de disposición de los derechos transmisibles, que, sin atribuir un correlativo derecho subjetivo al beneficiado por ella, determinan la nulidad absoluta o, excepcionalmente, la mera anulabilidad (cuando así lo disponga el título de constitución o la ley) del acto realizado en su contravención. Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 17 de diciembre de 2024, deben distinguirse las prohibiciones de origen voluntario, frente a las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos. Mediante estas últimas, pretende garantizarse el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. Y es que las prohibiciones penales o administrativas no tratan de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

3. En segundo lugar, tanto el registrador como los recurrentes analizan la naturaleza jurídica del arrendamiento. Como señala la Resolución de 9 de enero de 2020, para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o de administración extraordinaria o de disposición, el Código Civil fija como criterio especialmente relevante el que atiende a su plazo de duración.

Las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023 señalan que «en la escritura a que se refiere este expediente se formaliza un contrato de arrendamiento por un plazo de cincuenta años. Por ello, según el criterio mantenido por la jurisprudencia y por este Centro Directivo, debe calificarse como acto de disposición y no de mera administración (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de enero de 2015, 9 de enero de 2020 y 15 de julio de 2021). Y, estando inscrita la finca arrendada a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, es necesario para inscribir el arrendamiento que se haya realizado conjuntamente por ambos cónyuges o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria (vid. artículos 1377 del Código Civil y 93, apartados 1 y 2, del Reglamento Hipotecario)». Es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a éstos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). Por no hablar de la problemática que

plantea la exégesis del artículo 398 del Código Civil cuando se pone en relación dicho precepto con los arrendamientos y de la que se han ocupado, también, algunos pronunciamientos del Tribunal Supremo, ya genéricamente, ya en función de cláusulas especiales que en tales contratos se hubieran consignado, entendiéndose que bastará el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de intereses en la comunidad para la celebración del arrendamiento, salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen, algo que esa jurisprudencia había resuelto con base en el criterio del plazo de duración de seis años.

El artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria permite la inscripción de todos los arrendamientos, con independencia de su duración. Pero, como recuerda la Resolución de 9 de enero de 2020, recién citada, el hecho de que el arrendamiento sea inscribible no tiene la trascendencia de transmutar su naturaleza jurídica, de acto de administración en acto de disposición. Por ello, el artículo 271.2.º del Código Civil no exige que el tutor cuente con autorización judicial para cualquier acto susceptible de inscripción sino sólo para los que tengan carácter dispositivo (sin perjuicio de la disposición específica del número séptimo del mismo artículo que, como se ha expresado anteriormente, exige dicha autorización judicial para concertar arrendamientos por más de seis años). El hecho de que el arrendamiento se inscriba proporcionará mayor protección del derecho arrendaticio (prioridad, oponibilidad, legitimación, fe pública), en los términos, antes vistos, que resultan de los artículos 1571 del Código Civil y 7, 14 y 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por lo que afecta a este expediente, y 34 de la Ley Hipotecaria, siendo ésta la finalidad de la reforma, por la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, del artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria, ampliando los supuestos de inscripción del contrato de arrendamiento, pero sin que ello tenga incidencia en la naturaleza de acto de administración o de disposición del contrato de arrendamiento.

En el supuesto de hecho contemplado en la Resolución de 18 de marzo de 2025, se consideró que la inscripción de un arrendamiento por plazo inferior a cinco años, sobre finca inscrita con carácter ganancial, exigía el consentimiento de ambos cónyuges, pues, aun tratándose, en dicho caso, de un acto de administración ordinaria y no extraordinaria, rige el apartado segundo del artículo 93 del Reglamento Hipotecario. No cabe duda de que, aun tratándose de un arrendamiento por plazo inferior a seis años, antaño plazo mínimo necesario para la inscripción, que hoy sin embargo cabe con independencia de la duración pactada (artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria), constituye un acto de riguroso dominio del que resulta un derecho de uso y disfrute sobre un bien inmueble, que altera las facultades del titular del mismo, al excluir su propio aprovechamiento, y que, al acceder al Registro de la Propiedad independientemente de su duración surte efectos frente a terceros (e incluso, en ciertos casos, surte tales efectos aun en defecto de inscripción). La trascendencia de las facultades resultantes del arrendamiento justifica plenamente que el artículo 93, apartado segundo, del Reglamento Hipotecario, exija el consentimiento de ambos cónyuges para que el arrendamiento sobre una finca inscrita con carácter ganancial pueda acceder al Registro de la Propiedad. Ya se califique como acto de administración o disposición, es claro que no puede equipararse con los muy escasos supuestos en los cuales se permite que uno solo de los cónyuges pueda realizar actos de trascendencia registral sobre una finca ganancial, como podría ser el caso de la solicitud de inicio de un expediente de rectificación de cabida (artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria) o el otorgamiento del acta que acredite la terminación de la obra nueva, previamente declarada e inscrita en construcción, que puede requerirse por «cualquiera de los cónyuges, si el inmueble estuviese atribuido a su sociedad conyugal», conforme al artículo 47 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, pues tales actos solo atienden a lograr una mayor correspondencia entre la realidad física de la finca y su reflejo registral,

mientras que el contrato de arrendamiento inscrito refleja una situación tabular de la que surge un haz de nuevos derechos y obligaciones, incluyendo el uso y disfrute del inmueble en cuestión, lo que hace ineludible para su inscripción que se otorgue con el consentimiento de ambos cónyuges titulares registrales, pues afecta directamente al ejercicio de sus facultades dominicales sobre la finca durante el plazo de vigencia del referido arrendamiento.

Relacionando ahora la naturaleza del arrendamiento con la de la prohibición de disponer, destacamos, según la mejor doctrina, que tales prohibiciones no excluyen «los actos de mera administración (percepción de frutos –incluso civiles mediante el arrendamiento del bien– y demás actos ordinarios de utilización y aprovechamiento)».

4. Si bien tal criterio podría ser matizable en el caso de las prohibiciones de disponer de carácter penal, en la medida en que se estime que el arrendamiento, pese a no constituir acto de disposición, pudiera perjudicar los resultados del litigio, es claro en todo caso que no debe confundirse la naturaleza jurídica del propio arrendamiento con la del número de registro de alquiler de corta duración, que no supone, per se, arrendamiento alguno, sino que implica que la finca o unidad alojativa ha superado un control íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración para su comercialización. Una vez obtenido el número de alquiler, el inmueble o unidad parcial del no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, posibilidad que le queda vedada en caso de que el número de alquiler se le deniegue.

Tal y como señala la Exposición de Motivos del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, regulando el procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. Este ambicioso objetivo justifica que la atribución competencial a un registro que no es meramente administrativo, sino jurídico, y que, como tal, atribuye derechos a las situaciones jurídicas registradas, sin limitarse a una mera función de publicidad. 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».

En este sentido se manifiestan también 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».

Por tanto, la asignación de número de registro único de alquiler simplemente garantiza que la unidad alojativa en cuestión reúne los requisitos para ser objeto de un arrendamiento de corta duración, pero no determina que dicho arrendamiento de corta duración vaya efectivamente a realizarse. En consecuencia, el criterio sostenido por el registrador no puede mantenerse: la prohibición de disponer anotada no obsta a la asignación de un número registro de alquiler de corta duración a la finca, que figurará como un dato descriptivo más de la misma, con los efectos señalados; al igual que dicha prohibición de disponer tampoco obstaría, a título de ejemplo, a la incorporación de la referencia catastral si el registrador comprueba el cumplimiento de los requisitos de correspondencia establecida en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 29 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.