

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**1715** *Resolución de 9 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 2, de una solicitud de asignación de código de alquiler de corta duración, uso turístico, para una vivienda.*

En el recurso interpuesto por doña A. V. E. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Bilbao número 2, don Alfonso de Rentería Arocena, de una solicitud de asignación de código de alquiler de corta duración, uso turístico, para una vivienda.

##### Hechos

I

Mediante instancia de fecha 21 de junio de 2025, presentada en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 2 por vía telemática, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, doña A. V. E., en nombre y representación de doña R. H. V., solicitó la asignación de código de alquiler de corta duración, uso turístico, para una vivienda situada en Bilbao, finca registral número 35.939 y código registral único 48022000422163.

Se acompañaba a dicha solicitud certificado de inscripción de la vivienda en el Registro de Actividades Turísticas del País Vasco en fecha 17 de abril de 2024.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación desfavorable de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico presentada en este Registro de la Propiedad el día veintitrés de junio de dos mil veinticinco, asiento de presentación número 1916 del Diario de 2025, número de entrada 4595/2025.

##### Hechos

1. Resulta de la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca registral número 7585, al folio 239 del 267 de Bilbao, que en acuerdo de la comunidad de propietarios del edificio señalado con el número (...) de esta villa de Bilbao, de fecha cuatro de enero de dos mil veinticuatro, adoptado por unanimidad de los trece propietarios asistentes a la junta, que representaban el 84,43 por 100 de las cuotas de comunidad, se prohibió la instalación de pisos y habitaciones turísticas en el inmueble. Dicho acuerdo comunitario fue elevado a documento público en escritura pública autorizada el día 29 de mayo de 2024 por el notario de Bilbao don Andrés María Urrutia Badiola, presentada en este Registro de la Propiedad el día 12 de junio de 2024 e inscrita con fecha 13 de junio de 2024. Resulta de la certificación unida a la citada escritura pública que el acuerdo fue notificado a los propietarios no asistentes a la junta, sin que se hubiera producido impugnación alguna.

2. Doña R. H. V. adquirió el dominio de la vivienda con código registral único 48022000422163, vivienda izquierda del piso (...) de esta villa de Bilbao, de la que continúa siendo titular registral, en escritura pública autorizada el día 29 de septiembre

de 2020 por el notario de Bilbao don Miguel Llorente Gonzalvo, que fue presentada en este Registro de la Propiedad el día 19 de febrero de 2021 y que causó la inscripción 6.<sup>a</sup> con fecha 12 de marzo de 2021. Es decir, doña R. H. V. era propietaria de la finca cuando el acuerdo comunitario de prohibición a que se refiere el apartado anterior fue adoptado.

3. Resulta de la documentación aportada que la inscripción de la actividad turística en el Registro de Actividades Turísticas de Euskadi es de fecha 17 de abril de 2024, es decir, posterior a la fecha del acuerdo comunitario que prohíbe la instalación de pisos y habitaciones turísticas en el edificio.

#### Fundamentos de Derecho:

Primero.—De acuerdo con lo dispuesto en el apartado primero del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, la calificación registral de la solicitud de un código de alquiler de corta duración comprende la comprobación de toda la documentación presentada y la inexistencia de elementos obstativos para la asignación de dicho código, 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.

Segundo.—Es doctrina jurisprudencial que los acuerdos comunitarios no impugnados por los propietarios tienen plena validez y eficacia, por lo que afectan y obligan a aquellos (cfr. SSTs de 19 de noviembre de 1996, de 28 de febrero, 19 de octubre y 30 de diciembre de 2005, 7 de junio de 2006, 18 de julio de 2011 y 6 de noviembre de 2013.)

Situación jurídica diferente es la de aquellos propietarios que adquirieron su derecho con posterioridad a acuerdos y normas comunitarias no inscritas en el Registro de la Propiedad cuando tal adquisición se produjo. Como ha precisado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y del Notariado) en su Resolución de 31 de enero de 2023, si en el Registro de la Propiedad apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubiesen sido inscritos oportunamente (cfr. artículo 606 del Código Civil, artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y artículos 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Tercero.—Inscrita en el Registro de la Propiedad la norma de comunidad que prohíbe los pisos y habitaciones para uso turístico en el edificio, norma aprobada cuando ya doña R. H. V. era propietaria de la vivienda con código registral único 48022000422163, y resultando que la inscripción de la actividad turística en el Registro de Actividades Turísticas de Euskadi es posterior a la fecha del acuerdo comunitario de prohibición, procede denegar la asignación del código de alquiler solicitado en aplicación del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Expuesto cuanto antecede, deniego la asignación del código de alquiler solicitado por ser contraria la actividad de alquiler turístico de las viviendas a la prohibición que resulta del acuerdo comunitario de 4 de enero de 2024. Esta calificación será notificada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 322 de la vigente Ley Hipotecaria.

El asiento de presentación causado por el documento calificado queda prorrogado por un plazo de sesenta días hábiles —contados desde la fecha de la notificación a que se refiere el apartado anterior—, como haré constar a continuación al margen del mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 323 de la vigente Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Bilbao, a veintiséis de junio de dos mil veinticinco. El registrador Fdo.: Alfonso Rentería Arocena.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. V. E. interpuso recurso el día 9 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expongo

En referencia a la denegación del NRA de la vivienda sita en (...) Bilbao con CRU 48022000422163, indicar que:

Que la inscripción de la actividad turística en el Registro de Actividades Turísticas de Euskadi (REATE) fue 17 de abril de 2024,

Que el acuerdo comunitario de prohibición de la instalación de pisos y habitaciones turísticas en el inmueble, fue elevado a documento público en escritura pública autorizada el día 29 de mayo de 2024 por el notario de Bilbao don Andrés María Urrutia Badiola, presentada en este Registro de la Propiedad el día 12 de junio de 2024 e inscrita con fecha 13 de junio de 2024. Resulta de la certificación unida a la citada escritura pública que el acuerdo fue notificado a los propietarios no asistentes a la junta, sin que se hubiera producido impugnación alguna

Que según dicta el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, en concreto en el artículo 19:

Artículo 19.—Cumplimiento de las normas de propiedad horizontal.

En los casos de viviendas constituidas en régimen de propiedad horizontal, la actividad de alojamiento en vivienda para uso turístico no podrá ejercerse si los estatutos o normas que regulen la comunidad de propietarios, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, contienen una prohibición expresa al efecto.

Es decir, que el 17 de abril de 2024 cuando la VUT fue inscrita en el REATE, la prohibición no estaba debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Solicito

Que no se revoque el NRA a la vivienda, por no incumplir en el momento de su inscripción en el REATE con los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.»

## 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 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 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; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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; 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 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

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

Mediante instancia de fecha 21 de junio de 2025, presentada en el citado Registro de la Propiedad vía telemática, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, doña A. V. E., solicitó la asignación de código de alquiler de corta duración, uso turístico, para vivienda situada en Bilbao, finca registral número 35.939 y código registral único 48022000422163.

Se acompañaba a dicha solicitud certificado de inscripción de la vivienda en el Registro de Actividades Turísticas del País Vasco, en fecha 17 de abril de 2024.

Se deniega la asignación solicitada en base a:

«1. Resulta de la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca registral número 7585, al folio 239 del 267 de Bilbao, que en acuerdo de la comunidad de propietarios del edificio señalado con el número (...) de esta villa de Bilbao, de fecha cuatro de enero de dos mil veinticuatro, adoptado por unanimidad de los trece propietarios asistentes a la junta, que representaban el 84,43 por 100 de las cuotas de comunidad, se prohibió la instalación de pisos y habitaciones turísticas en el inmueble. Dicho acuerdo comunitario fue elevado a documento público en escritura pública autorizada el día 29 de mayo de 2024 por el notario de Bilbao don Andrés María Urrutia Badiola, presentada en este Registro de la Propiedad el día 12 de junio de 2024 e inscrita con fecha 13 de junio de 2024. Resulta de la certificación unida a la citada escritura pública que el acuerdo fue notificado a los propietarios no asistentes a la junta, sin que se hubiera producido impugnación alguna.

2. Doña R. H. V. adquirió el dominio de la vivienda con código registral único 48022000422163, vivienda izquierda del piso (...) de esta villa de Bilbao, de la que continúa siendo titular registral, en escritura pública autorizada el día 29 de septiembre de 2020 por el notario de Bilbao don Miguel Llorente Gonzalvo, que fue presentada en este Registro de la Propiedad el día 19 de febrero de 2021 y que causó la inscripción 6.<sup>a</sup> con fecha 12 de marzo de 2021. Es decir, doña R. H. V. era propietaria de la finca cuando el acuerdo comunitario de prohibición a que se refiere el apartado anterior fue adoptado.

3. Resulta de la documentación aportada que la inscripción de la actividad turística en el Registro de Actividades Turísticas de Euskadi es de fecha 17 de abril de 2024, es decir, posterior a la fecha del acuerdo comunitario que prohíbe la instalación de pisos y habitaciones turísticas en el edificio.»

Se recurre la calificación, alegándose:

– «Que el acuerdo comunitario de prohibición de la instalación de pisos y habitaciones turísticas en el inmueble, fue elevado a documento público en escritura pública autorizada el día 29 de mayo de 2024 por el notario de Bilbao don Andrés María Urrutia Badiola, presentada en este Registro de la Propiedad el día 12 de junio de 2024 e inscrita con fecha 13 de junio de 2024. Resulta de la certificación unida a la citada escritura pública que el acuerdo fue notificado a los propietarios no asistentes a la junta, sin que se hubiera producido impugnación alguna.»

– «Que según dicta el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, en concreto en el artículo 19 (...) Es decir, que el 17 de abril de 2024 cuando la VUT fue inscrita en el REATE, la prohibición no estaba debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.»

2. 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 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 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».

3. 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».



4. Y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir del ámbito de aplicación del citado Real Decreto 1312/2024 cuyo artículo 4.2.a) dispone: «2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma».

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultados del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) 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».

Así las cosas, la nota de calificación es claramente expresiva del obstáculo que impide la asignación solicitada:

«1. Resulta de la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca registral número 7585, al folio 239 del 267 de Bilbao, que en acuerdo de la comunidad de propietarios del edificio señalado con el número (...) de esta villa de Bilbao, de fecha cuatro de enero de dos mil veinticuatro, adoptado por unanimidad de los trece propietarios asistentes a la junta, que representaban el 84,43 por 100 de las cuotas de comunidad, se prohibió la instalación de pisos y habitaciones turísticas en el inmueble. Dicho acuerdo comunitario fue elevado a documento público en escritura pública autorizada el día 29 de mayo de 2024 por el notario de Bilbao don Andrés María Urrutia Badiola, presentada en este Registro de la Propiedad el día 12 de junio de 2024 e inscrita con fecha 13 de junio de 2024. Resulta de la certificación unida a la citada escritura pública que el acuerdo fue notificado a los propietarios no asistentes a la junta, sin que se hubiera producido impugnación alguna.

2. Doña R. H. V. adquirió el dominio de la vivienda con código registral único 48022000422163, vivienda izquierda del piso (...) de esta villa de Bilbao, de la que continúa siendo titular registral, en escritura pública autorizada el día 29 de septiembre de 2020 por el notario de Bilbao don Miguel Llorente Gonzalvo, que fue presentada en este Registro de la Propiedad el día 19 de febrero de 2021 y que causó la inscripción 6.<sup>a</sup> con fecha 12 de marzo de 2021. Es decir, doña R. H. V. era propietaria de la finca cuando el acuerdo comunitario de prohibición a que se refiere el apartado anterior fue adoptado.

3. Resulta de la documentación aportada que la inscripción de la actividad turística en el Registro de Actividades Turísticas de Euskadi es de fecha 17 de abril de 2024, es decir, posterior a la fecha del acuerdo comunitario que prohíbe la instalación de pisos y habitaciones turísticas en el edificio».

La calificación ha de ser necesariamente confirmada, si se tienen en cuenta:

– la reiterada doctrina jurisprudencial que proclama que los acuerdos comunitarios no impugnados por los propietarios tienen plena validez y eficacia, por lo que afectan y obligan a aquellos. Sencillamente porque son parte y en modo alguno pueden alegar la inoponibilidad de lo inscrito (artículo 32 de la Ley Hipotecaria).

– que en la recurrente no se da la circunstancia de haber adquirido su derecho con posterioridad a acuerdos y normas comunitarias no inscritas en el Registro de la Propiedad cuando tal adquisición se produjo (pues lo adquirió con anterioridad). Como ha precisado esta Dirección General en su Resolución de 31 de enero de 2023, si en el Registro de la Propiedad apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de

modificación de estatutos, estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubiesen sido inscritos oportunamente (cfr. artículos 606 del Código Civil, 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria), lo que no es aquí el caso.

– que consta inscrita en el Registro de la Propiedad la norma de comunidad que prohíbe los pisos y habitaciones para uso turístico en el edificio, aprobada cuando la recurrente era ya propietaria de la vivienda en cuestión; siendo también la inscripción de la actividad turística en el Registro de Actividades Turísticas de Euskadi posterior a la fecha del acuerdo comunitario de prohibición.

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