

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4182** *Resolución de 24 de octubre 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 Bilbao n.º 8, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «está prohibido el ejercicio de la actividad de pisos y apartamentos turísticos en todas las viviendas de la comunidad».*

En el recurso interpuesto por don E. G. L., en nombre y representación de la mercantil Akaborarte, SL, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Bilbao número 8, don Antonio Javier Tornel García, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «está prohibido el ejercicio de la actividad de pisos y apartamentos turísticos en todas las viviendas de la comunidad».

Hechos

I

El día 13 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 8 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 Bilbao número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración de fecha 13/06/2025, presentado el día 13/06/2025, asiento 3127 del diario 2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a lo siguiente:

Hechos:

Presentado en este Registro de forma presencial, causando el asiento número 3127/2025, una solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración sobre la finca número 2/11403/B de fecha trece de junio del año dos mil veinticinco, a la que se acompaña REATE de fecha 24 de junio de 2024 con el número de identificación (...)

Consta en el Registro, en el Artículo Primero de los estatutos de la propiedad horizontal de la que forma parte la vivienda, inscripción 1.ª de la finca 53.311 de Bilbao/8, al folio 195 del libro 1.867, practicada el 9 de octubre de 2023 en virtud de escritura otorgada en Bilbao el 5 de octubre de 2023 ante la Notaria doña Raquel Ruiz Torres, por la que se elevaron a público los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios celebrada el día 2 de octubre de 2023: “Norma de comunidad primera. Está prohibido el ejercicio de la actividad de pisos y apartamentos turísticos en todas las viviendas de la comunidad”.

Fundamentos de Derecho:

La sentencia TS 95/2024 de 29 de enero y en el mismo sentido la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025; artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal; y Artículos 1, 18 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria y 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 cuya Exposición de motivos establece: “Además, 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”, artículo 9-2-a-5 del mismo real decreto: “., y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal”, y artículo 10 del mismo real decreto: “Verificación del número de registro. 2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.”

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión del asiento solicitado, disponiendo de 7 días hábiles para su subsanación, transcurridos los cuales se revocará el código emitido y se comunicará a la ventanilla única de forma automática.

Queda prorrogado el asiento de presentación por 60 días, a partir de la notificación de la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Javier Tornel García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Bilbao número 8 a día veinticinco de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior calificación, don E. G. L., en nombre y representación de la mercantil Akaborarte, SL, interpuso recurso el día 24 de julio de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«Que mediante el presente escrito interpongo recurso gubernativo contra la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 8 de Bilbao, de fecha 25/06/2025, por la que se deniega la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, en base a los siguientes:

Hechos

Primero.—Con fecha 13/06/2025 se presentó en el Registro de la Propiedad no 8 de Bilbao solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de la vivienda situada (...) en el Registro de la Propiedad n.º 8 de Bilbao, Finca registral 11403/B.

Segundo.—Mediante nota de calificación de fecha 25/06/2025 el Sr. Registrador denegó la asignación de número de registro solicitada. fundamentando su decisión en la existencia de una norma comunitaria inscrita por la que está prohibido el ejercicio de la actividad de pisos y apartamentos turísticos en todas las viviendas de la comunidad.

Tercero.—No estando conforme con dicha calificación, dentro del plazo legal de un mes establecido en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, interpongo el presente recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

I. De carácter procesal.

Primero.—Competencia. Es competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para conocer y resolver el presente recurso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Segundo.—Legitimación. El recurrente está legitimado para la interposición del presente recurso en su condición de solicitante de la asignación del número de registro denegada, de conformidad con el artículo 325 de la Ley Hipotecaria.

Tercero.—Plazo. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación de la calificación recurrida, según establece el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto.—Procedimiento. se han cumplido todos los requisitos formales y procedimentales exigidos por la legislación vigente para la interposición del presente recurso.

II. De carácter material.

Primero.—La calificación recurrida deniega la asignación de número de registro de alquiler de corta duración fundamentándose exclusivamente en la existencia de una norma comunitaria inscrita que prohíbe el ejercicio de la actividad de pisos y apartamentos turísticos en todas las viviendas de la comunidad.

Segundo.—Sin embargo, dicho fundamento no puede ser considerado válido en este caso, ya que el acuerdo comunitario en el que se estableció dicha prohibición se encuentra actualmente recurrido ante la jurisdicción ordinaria y está pendiente de resolución judicial.

Tercero.—La pendencia de un proceso judicial que cuestiona precisamente la validez del acuerdo comunitario en el que se basa la denegación debe ser tenida en cuenta por el Registrador. Mientras no exista una resolución judicial firme que confirme la validez de dicho acuerdo, no puede considerarse el mismo como fundamento inapelable para denegar la asignación solicitada.

Cuarto.—La doctrina de la Dirección General ha establecido reiteradamente que la inscripción de normas estatutarias que limitan determinados usos de los elementos privativos debe ser interpretada restrictivamente, por suponer limitaciones al derecho de propiedad.

Quinto.—En situaciones de incertidumbre jurídica como la presente, en que existe un procedimiento judicial pendiente que cuestiona precisamente la validez del acuerdo en que se fundamenta la denegación, debe prevalecer el principio pro libertate y no obstaculizar el ejercicio de facultades dominicales que pudieran resultar legítimas tras la resolución judicial.

Solicitud de suspensión de la ejecución del acto recurrido.

Primero.—De conformidad con lo establecido en el artículo 117.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, aplicable con carácter supletorio, solicito expresamente la suspensión de la ejecución del acto administrativo recurrido, es decir, de la calificación negativa del Registrador de la Propiedad no 8 de Bilbao.

Segundo.—Procede acordar la suspensión solicitada por concurrir los requisitos legalmente establecidos:

1. La ejecución de la calificación negativa recurrida podría causar perjuicios de imposible o difícil reparación, dado que impide al recurrente el legítimo ejercicio de su

actividad económica, con las consecuentes pérdidas económicas y de oportunidad de negocio que ello conlleva.

2. La suspensión solicitada no causa perjuicio al interés público ni a terceros, puesto que se trata de una situación jurídica pendiente de resolución judicial y cualquier determinación registral definitiva debería esperar al pronunciamiento de los tribunales sobre la validez del acuerdo comunitario cuestionado.

3. Existe una apariencia de buen derecho (*fumus boni iuris*) en la pretensión del recurrente. corno se desprende de la existencia de un procedimiento judicial en curso que cuestiona precisamente la validez del acuerdo comunitario en el que se fundamenta la calificación negativa.

Tercero.—Adicionalmente, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Hipotecario, solicito expresamente que se tenga por suspendido el plazo de vigencia del asiento de presentación hasta que recaiga resolución definitiva en el presente recurso, dejando constancia de tal suspensión en el Registro de la Propiedad no 8 de Bilbao.

Si bien esta suspensión de plazos registrales opera automáticamente por ministerio de la ley. se realiza esta solicitud expresa a fin de que quede debida constancia en el expediente.

Por lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

1. Que tenga por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa del Sr./Sra. Registrador/a de la Propiedad n.º 8 de Bilbao, de fecha 25/06/2025.

2. Que acuerde la suspensión de la ejecución de la calificación recurrida por los motivos expuestos en el cuerpo de este escrito.

3. Que tenga por suspendido el plazo de vigencia del asiento de presentación hasta que recaiga resolución definitiva.

4. Que, tras los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que, revocando la calificación recurrida, ordene la práctica de la asignación de número de registro de alquiler de corta duración solicitada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 30 de julio 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; 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; la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo; 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 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, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. El día 13 de junio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 8 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación, el registrador alega, como defecto que impide dicha asignación, que los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca establecen que «norma de comunidad primera. Está prohibido el ejercicio de la actividad de pisos y apartamentos turísticos en todas las viviendas de la comunidad. Consta esta limitación en virtud de acuerdo de la junta de propietarios de fecha 2 de octubre de 2023, que fue elevado a público en virtud de escritura pública de fecha 5 de octubre e inscrito el día 8 de octubre de 2023. Teniendo en consideración, en todo caso, que la fecha de la resolución de inscripción de inicio de actividad en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi es de 24 de junio de 2024, por lo tanto, de fecha posterior a la adopción del acuerdo por la Junta de Propietarios y a la inscripción registral de la prohibición estatutaria citada.

Frente a ello, el recurrente sostiene: que «el acuerdo comunitario (...) se encuentra actualmente recurrido ante la jurisdicción ordinaria y está pendiente de resolución judicial», y que «mientras no exista una resolución judicial firme que confirme la validez de dicho acuerdo, no puede considerarse el mismo como fundamento inapelable para denegar la asignación solicitada».

2. Para resolver este recurso, debemos partir del ámbito de la calificación registral establecido 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».

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».

A mayor abundamiento, el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(...) 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».

4. En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en la siguiente prohibición estatutaria: «Está prohibido el ejercicio de la actividad de pisos y apartamentos turísticos en todas las viviendas de la comunidad». Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado el día 2 de octubre de 2023 e inscrito en el Registro de la Propiedad el día 8 de octubre de 2023, esto es, con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada, que data de 24 de junio de 2024.

Una vez expuesto el régimen normativo de la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, y el ámbito de la calificación registral al respecto, la resolución del presente recurso debe centrarse en determinar si la modificación estatutaria citada es o no oponible al ahora recurrente. Para ello, hemos de partir de la siguiente normativa:

En primer lugar, el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal dispone en sus párrafos tercero y cuarto que: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino

del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución». Precepto que recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, y en cuya virtud la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos a cualquier propietario. Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad, la regla general es que el mismo surte efectos bien desde la fecha de adopción del mismo, de haber asistido, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo, ex artículo 17.8 de la Ley sobre propiedad horizontal. Y ello porque, conforme al artículo 17.9 de la misma ley: «Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios». Y el artículo 17, apartado duodécimo, que regula expresamente el régimen de mayorías, dispone (se transcribe el texto vigente en la fecha de adopción de acuerdo por la junta): «El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos».

La conclusión de lo anteriormente expuesto es que, siendo el acuerdo de la comunidad de propietarios de fecha de 2 de octubre de 2023 y la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi de fecha 24 de junio de 2024, tal limitación estatutaria resulta oponible al recurrente. No bastando con ello, hemos de añadir que la inscripción registral de la prohibición estatutaria, de fecha 8 de octubre de 2023, es también anterior a la fecha del título habilitante aportado.

En consecuencia, el recurrente en ningún caso puede resultar protegido por los artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, 32 o 34 de la Ley Hipotecaria, pues no es «tercero» en el sentido exigido por dichos preceptos, motivo por el que la limitación estatutaria inscrita le resulta claramente oponible.

Por último, debe recordarse que una determinada calificación administrativa, no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). Y es que la cláusula estatutaria en la que se basa la calificación negativa incluye, la prohibición de alquiler turístico, por lo que -reiteramos- aquélla se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Así lo establecen las Resoluciones de esta Dirección General de 19 y 25 junio y 10 y 16 de julio de 2025. En conclusión, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

5. En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la suspensión de la eficacia de la prohibición estatutaria inscrita en el Registro porque «el acuerdo comunitario (...) se encuentra actualmente recurrido ante la jurisdicción ordinaria y está pendiente de resolución judicial»; hemos de recordar que el principio de legalidad, consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe orientar la calificación registral en todo momento, debiendo calificar el registrador conforme con los títulos presentados y los asientos del Registro, pues estos últimos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. En este sentido, el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria reza que: «Los

asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este mismo sentido, puntualizar que los acuerdos de la comunidad de propietarios son ejecutivos, y, por tanto, inscribibles en el Registro de la Propiedad desde su aprobación conforme al apartado tercero del artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal: «El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario, al terminar la reunión o dentro de los 10 días naturales siguientes. Desde su cierre, los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario». Y, además, el apartado cuarto del artículo 18 de la Ley sobre propiedad horizontal indica que: «La impugnación de los acuerdos de la junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante o la comunidad de propietarios».

Así, no resultando de la documentación aportada que el juez que conoce del asunto haya decretado la suspensión cautelar de la ejecución del acuerdo, ni habiéndose practicado anotación preventiva alguna de la demanda, el principio de legalidad exige que el registrador califique conforme con los títulos presentados y los asientos del Registro, de lo que desprende la oponibilidad de la citada prohibición estatutaria al recurrente.

6. Como consecuencia de lo expuesto, sólo cabe confirmar el criterio de la calificación registral: la prohibición estatutaria resulta oponible al recurrente puesto que tanto la adopción del acuerdo (2 de octubre de 2023) como su inscripción registral (8 de octubre de 2023) son previas a la fecha de la Resolución de inscripción de inicio de actividad en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, que data de 24 de junio de 2024. La asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico exigiría, por tanto, la previa modificación estatutaria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 24 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.