

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11114 *Resolución de 19 de enero de 2026, 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 Barcelona n.º 1, 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 se «prohíbe el uso o destino turístico de las viviendas de la finca situadas a contar desde la planta cuarta del inmueble hasta la planta número diecinueve».*

En el recurso interpuesto por don M. V., en nombre y representación y como administrador de la mercantil «Inkpartment, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Barcelona número 1, don Juan María Díaz Fraile, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que se «prohíbe el uso o destino turístico de las viviendas de la finca situadas a contar desde la planta cuarta del inmueble hasta la planta número diecinueve».

Hechos

I

El día 24 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«Asiento: 5039 Diario: 2025.

Fecha: 24/07/2025.

Instancia: Asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos.

En la instancia presentada se solicita la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración del piso (...) finca número 6278 de la Sección 6.^a, CRU - Código Registral Único- 08054000345571, en la categoría de arrendamiento turístico. De la norma 2.^o de los Estatutos de la Propiedad Horizontal en que se integra la unidad para la que se solicita el Código de Comercialización, resulta lo siguiente: "3.^o- Prohíbe el uso o destino turístico de las viviendas de la finca situadas a contar desde la planta cuarta del inmueble hasta la planta número diecinueve", según la inscripción 13.^a de la finca número 751-A de la Sección 6.^a, practicada mediante certificado con fecha 11 de enero de 2014.

Fundamentos de Derecho.

En base al principio de legalidad en su aspecto de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de dicha Ley y de su Reglamento regulador, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 9.2,a) 5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en relación con el art. 553-11.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, se deniega la inscripción de la “Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración”, por prohibirse dicha actividad en los estatutos.

El defecto se estima insubsanable.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

La anterior calificación registral negativa podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan María Díaz Fraile registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 1 de Barcelona a día veinticinco de agosto del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. V., en nombre y representación y como administrador de la mercantil «Inkpartment, S.L.», interpuso recurso el día 3 de octubre de 2025, acompañado de documentación adicional, con base en las siguientes alegaciones:

«1. Que ha sido notificada el pasado día 5 de septiembre 2025 de la negativa del Ilmo Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 a la “Asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración” de la vivienda sita en Barcelona (...) como vivienda de uso turístico.

2. Que entendiendo que dicha calificación es lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, dicho sea en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del art. 324 de la Ley Hipotecaria, formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en base a los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho.

Primero.

En fecha 24/7/2025 la entidad recurrente presentó en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Barcelona, una solicitud para que el Registro de la Propiedad asignara a la vivienda sita en Barcelona (...) propiedad de Inkpartment, SL el número de Registro de Alquiler de Corta Duración (...)

La solicitud del número de Registro de Arrendamiento de Corta Duración se efectuó en cumplimiento de la normativa contenida en el RD 1312/2024 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.

La solicitud para obtener el número de Registro de alquiler en la categoría de arrendamiento turístico, se presentó mediant [sic] el formulario al efecto facilitado por el Registro de la Propiedad (...)

Tras la presentación de la solicitud, el Registro asignó el número de Registro de Alquiler de corta duración correspondiente al CRU 08054000487325 (...)

Segundo.

El día 5 de septiembre de 2025 se notifica a la entidad suscrita mediante acceso a la sede electrónica la calificación negativa de la instancia presentada el día 24/7/2025 (n.º entrada 10111) por cuanto como único hecho se señala:

“de la norma 2.ª de los Estatutos de la Propiedad Horizontal en que se integra la unidad para la que se solicita el Código de Comercialización; resulta lo siguiente: ‘3.º- Prohíbe el uso o destino turístico de las viviendas de la finca situadas a contar desde la planta cuarta del inmueble hasta la planta número diecinueve’ según la inscripción 13.ª de la finca número 751-A de la Sección 6.ª practicada mediante certificado con fecha 11 de enero de 2014”.

Seguidamente en los Fundamentos de Derecho el Registrador fundamenta su resolución en el art. 9, 2,a) 50 del RD 1312/2024 en relación con el art. 553-11.1 de la Ley 5/2006 de 10 de mayo concluyendo el Registrador que el propietario del inmueble carece en consecuencia del derecho a obtener el Número de Registro de Arrendamiento de Corta Duración.

El defecto se estima insubsanable por lo que la entidad suscrita no puede aportar mayor documentación si fuere precisa (...).

Igualmente en fecha 5/9/2025 se notifica a la entidad suscrita la revocación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración provisional en su momento asignado (...).

Tercero.

Antes de entrar a rebatir la argumentación contenida en la calificación negativa objeto de este recurso hay que analizar el artículo 9 del RD 1312/2024 que regula el procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro y en su apartado 2, 5.º se refiere a la necesidad de aportar el título habilitante (lo que se ha aportado por la suscrita junto con la solicitud inicial), y en especial al último inciso de este artículo que añade: “... 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 en el artículo 10 de dicha norma añade “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.

Esta reiterada remisión del RD 1312/2024 a la LPH 49/1960 es rotunda en cuanto al alcance de los acuerdos de la comunidad de vecinos. Es decir, el RD es claro cuando dice que el Registrador debe analizar las restricciones de la comunidad de vecinos en el uso de la vivienda conforme a la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960. Es lógica esta regulación pues la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración es una cuestión de orden administrativo y no de orden civil, por lo que no tiene que ser de aplicación la normativa del Código Civil de Catalunya para la asignación de un número simplemente administrativo que permite la comercialización del arrendamiento en plataformas *on line*.

En este sentido hay que acudir pues al artículo 17 de la LPH en su apartado 12 que regula la posibilidad de limitar el uso de los pisos turísticos por la Comunidad de Propietarios y es claro y rotundo al determinar que las limitaciones no tendrán efectos retroactivos. Dicho apartado 12 se introdujo en el año 2019 al promulgarse el RDL 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

El Registrador, pues debía de haber examinado la documentación aportada por la entidad suscrita a la luz de la normativa que regula la asignación del número de registro de alquileres de corta duración, contenida en el RD 1312/2024, cuyo artículo 9 remite a la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 que en su artículo 17,12 declara expresamente

no retroactividad de los acuerdos de la Comunidad de Propietarios en materia de limitación del uso de los propietarios sobre sus elementos privados como es la vivienda propiedad de Inkapartment, SL.

Consecuentemente, la limitación que introdujo la Comunidad de Propietarios en el año 2014 no puede afectar a un título habilitante que se había obtenido con anterioridad: desde el año 2009 está en vigor la autorización para la actividad de uso turístico de la vivienda (...).

Es importante también destacar que en la escritura de compraventa al adquirir D. M. V. la vivienda, la vendedora hace constar expresamente que dicha vivienda tiene autorización *d'habitatge d'ús turístic* (...).

Y posteriormente al transmitirse la propiedad mediante aportación de capital a la entidad Inkapartment SL en fa escritura de constitución de sociedad también manifiesta el compareciente cuarto.–capital social. Asunción. Desembolso. Aportaciones “1.–vivienda, cual según manifiesta constituye su vivienda habitual con tercero y que dispone de licencia para ser explotada como apartamento turístico” (...).

Tal mención no era baladí, pues precisamente ambos propietarios tenían como objetivo la explotación de la vivienda como piso de uso turístico, habiendo sido adquirido con el título habilitante correspondiente y efectuado el cambio de titular en el Ayuntamiento de Barcelona.

Es importante destacar que estas dos escrituras fueron inscritas en el Registro de la Propiedad, sin que por el Registrador al efectuarse la calificación registral se hiciera observación alguna a tal circunstancia y manifestación de las partes otorgantes de ambas escrituras. Y mucho menos se limitó el uso previsto en ambas escrituras por razón del acuerdo de la comunidad de propietarios que ya había sido inscrito.

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido al régimen jurídico de la propiedad horizontal en la reciente Sentencia de 3 de octubre de 2024 que recoge la doctrina vertida en las sentencias 358/2018 de 15 de junio y 1671/2023 de 29 de noviembre, señalando en dicha resolución: El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (art. 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo.

Por su parte el apartado 12 del art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal introducido en el año 2019 tras la publicación del Real Decreto-ley 7/2019 de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, reformó la LPH con respecto a las viviendas de uso turístico mediante la introducción de un apartado 12 a su artículo 17 con la finalidad de que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de dicha actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de la vivienda destinada al alquiler turístico en los gastos comunes del edificio, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad. Y así dicha norma establece: “El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del art. 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... Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”

Queda pues claro el carácter no retroactivo de los acuerdos de la Comunidad de Propietarios en materia de limitación o prohibición de los pisos de uso turístico regulados en el art. 5 de la Ley 29/1994, que se exploten con arreglo a derecho y con el título habilitante emitido por el Ayuntamiento competente.

Cuarto.

A pesar de que las alegaciones contenidas en el punto anterior deberían ser suficientes para revocar la calificación negativa objeto de este recurso, y asignar el número de registro de alquiler, seguidamente vamos a enjuiciar a la luz de la normativa

del CC de Catalunya, todos los elementos de este caso hay que tener en cuenta para conceder incluso aplicando esta normativa el número de registro de alquiler de corta duración de forma definitiva:

1.º En el año 2009 el titular de la vivienda o su autorizado, tramita ante el Ayuntamiento de Barcelona, el título habilitante para explotar el piso (...) de Barcelona y obtiene dicho título habilitante el cual es sucesivamente transmitido a los posteriores propietarios de la vivienda (...).

Obsérvese además que el expediente municipal relativo a la actividad d'ús turístic, es el expediente 02-2009-0647, donde las cifras 2009 identifican el año en que se tramitó el título habilitante para la actividad de "habitatge d'ús turístic" de la vivienda sita en (...).

2.º Posteriormente al crearse el Registro de Turisme de Catalunya, fue inscrita la vivienda (...) en dicho Registro como *Habitatge d'Us Turístic* (...).

3.º En el año 2014 se procede a la inscripción en el Registro de la Propiedad de un acuerdo de la Comunidad de Propietarios que prohíbe el uso o destino turístico de las viviendas de la finca situadas a contar desde la planta cuarta del inmueble hasta la planta número diecinueve. Con independencia de la discriminación que supone para la entidad suscrita esta prohibición parcial (solo para determinados propietarios) de la actividad en el inmueble, hay que analizar si el acuerdo puede tener efectos retroactivos para una actividad que había sido ejercida durante al menos cinco años. En principio los acuerdos de la Comunidad de Propietarios no pueden tener efectos retroactivos cuando se trata de prohibir o limitar las actividades en los bienes privativos de los comuneros y en este caso los sucesivos propietarios han continuado con la misma actividad legalmente transmitida con la aprobación del gobierno municipal.

No hay que olvidar que los acuerdos que tengan carácter discriminatorio son nulos de pleno derecho y en este caso no hay ningún motivo que justifique tal discriminación por lo que mi representada se reserva la capacidad de alegar en las instancias correspondientes la discriminación del acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios que le causa un perjuicio económico muy importante.

4.º M. V. y posteriormente la entidad Inkapartment, SL vienen explotando desde su adquisición la vivienda como apartamento de uso turístico y liquidando los impuestos correspondientes a esta actividad (...).

Quinto.

En el improbable caso de que se estimara que en aplicación de la normativa del CC de Catalunya, el acuerdo de la comunidad de propietarios es oponible a los compradores o adquirentes que han adquirido la vivienda con posterioridad al acuerdo hay que examinar si el Registrador de la Propiedad tiene facultad suficiente para denegar la Asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, cuya finalidad es exclusivamente regular la actividad comercializadora a través de las plataformas en línea para lo cual la normativa europea ha implementado el Número de Registro de Arrendamiento de Corta Duración.

En este sentido el TSJC en la Sentencia de 24 de enero de 2019 en su Fundamento Jurídico quinto, al analizar los efectos retroactivos de la oponibilidad del acuerdo por aplicación de la normativa del Código Civil de Catalunya, en su Apartado Siete ha señalado:

"7. De esta forma, aun cuando se adquiriera una vivienda habilitada como piso turístico con la pertinente autorización administrativa concedida al anterior titular si la comunidad ha cambiado los Estatutos prohibiendo para lo sucesivo el destino turístico de los pisos y ha inscrito la limitación en el Registro de la propiedad, sin exención permanente para alguno de los pisos, el nuevo adquirente no podrá ejercitar dicha actividad, debiendo cesar en la misma si así lo requiere la comunidad de conformidad con lo dispuesto en el art. 553-11,3 y art 553-40,1 y 2 del CCCat".

Es decir, la prohibición no opera de forma automática, sino que precisa de un requisito que es el requerimiento previo de la Comunidad para que el propietario del elemento privativo cese en su actividad.

Adviértase además que en el presente caso el propietario del piso 17,2 está ejerciendo su actividad sin causar molestias a los vecinos del inmueble, lo que queda evidenciado por el transcurso de más de siete años desde que es propietario sin haber sido requerido para que cese en su actividad.

Además de la lectura de dicho punto 7 de la citada STSJC se requiere que no haya exención permanente para alguno de los pisos, lo que evidentemente no se da en este caso en que se prohíbe la actividad de uso turístico únicamente para los propietarios de los pisos cuarto al diecinueve, lo que constituye un [sic] clara discriminación para los propietarios de estos pisos, por lo que tampoco procedería la oponibilidad del acuerdo a quien ejerce de forma habitual la actividad supuestamente prohibida.

Sexto.

Por otra parte en el presente caso no tiene sentido que el Registrador de la Propiedad deniegue la asignación del Número de Arrendamiento de Corta Duración impidiendo en consecuencia la comercialización on line del arrendamiento, cuando la Comunidad está consintiendo expresamente la actividad de alquiler turístico (y además cuando la prohibición alcanza únicamente a alguno de los pisos del inmueble) y es un contrasentido que atenta contra el derecho de propiedad ya que los titulares de los elementos privativos, disponen de las máximas posibilidades de utilización de su derecho de propiedad, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás titulares como por “el interés general” representado por la debida conservación del edificio y la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, interés que requiere de una base material y objetiva STSJC de 15 de enero 2025.

Hay que tener en cuenta como ha quedado ya expresado que en el momento de adquirir tanto M. V. como Inkapartment SL la vivienda ya se hizo expresa manifestación que se trataba de una vivienda de uso turístico con título habilitante para su explotación. El Registrador en ese momento calificó el documento notarial e inscribió la transmisión aceptando de facto el contenido de la escritura y las manifestaciones de los intervinientes. No puede ahora ir contra sus propios actos y denegar una actividad que en su momento fue aceptada y admitida por el Registro ya que se hizo constar expresamente el carácter de vivienda de uso turístico.

Séptimo.

Por otra parte la calificación que ha efectuado el Registrador supone una extralimitación en sus funciones calificadoras que excede de sus funciones ya que el examen de los hechos que concurren en el presente caso trascienden las atribuciones registrales y supone interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los arts. 117 de la Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento hipotecario.

En este sentido no hay que olvidar que la finalidad del Real Decreto según establece el art. 3 del RD al determinar su ámbito de aplicación y el objetivo del mismo comprende los servicios prestados por las plataformas en línea como los servicios que presten los anfitriones a través de las plataformas, ello significa que la regulación alcanza exclusivamente a la actividad de arrendamiento en cuanto la contratación se realiza a través de las plataformas on line de oferta de alquiler de corta duración.

Y el art. 1 del RD 1312/2024 establece que el RD tiene por objeto la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y el desarrollo del procedimiento de registro único de arrendamientos, en aplicación del 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.

Es decir, los Registradores no se han convertido en jueces que a partir de ahora van a poder autorizar o desautorizar arrendamientos, pues tal pronunciamiento no entra dentro de su función registral. La competencia que han asumido los Registradores se tiene que limitar a examinar la documentación presentada para asignar el número de Registro de Arrendamiento de Corta Duración, pero no enjuiciar una situación fáctica que excede de su ámbito y medios a su alcance, ya que inciden otros elementos administrativos o civiles que no son de su competencia.

El procedimiento a que se refiere el art 9 del RD 1312/2024 de 23 de diciembre es claro y conciso al determinar la documentación que tiene que examinar el Registrador de la Propiedad que ha asumido la [sic] funciones encargadas por el Gobierno para la asignación del número de Registro de Alquiler de corta duración, pero no debe extender su actividad a otros pronunciamientos o [sic] otras interpretaciones que no le corresponden.

La entidad suscrita goza de todos los permisos, autorizaciones e inscripciones en los Registros correspondientes para poder ejercer la actividad de vivienda de uso turístico que viene siendo consentida por la Comunidad de Propietarios desde hace más de siete años, por lo que la aquiescencia de la Comunidad de Propietarios que no ha requerido en ningún momento a la entidad suscrita para que cese en su actividad le confiere la autorización necesaria, a pesar del acuerdo en su día adoptado que en todo caso será de aplicación para nuevas autorizaciones de Habitatge d'Us Turístic, pero no puede ser aplicable a una actividad que se viene ejerciendo en la vivienda desde hace más de dieciséis años, sin que haya habido molestias a los vecinos o al inmueble.

Octavo.

En resumen, la entidad Inkaparment, SL propietaria del piso sito en Barcelona (...) adquirió el inmueble como vivienda de uso turístico que goza de todos los permisos necesarios tanto a nivel municipal como autonómico y está explotando con conocimiento y consentimiento de la Comunidad de Propietarios la actividad de vivienda de uso turístico, por lo que ha solicitado del Registro de la Propiedad n.º 1 de Barcelona, la asignación del número de registro de alquiler de corta duración en aplicación del RD 1312/2024 para poder comercializar dicho arrendamiento en plataformas on line. Por lo que siendo su actividad legal y cumpliendo todos los requisitos para obtener el número de registro (como se acredita con la asignación del número provisional) procede revocar la calificación negativa del Registrador de la Propiedad n.º 1 de Barcelona contenida en la resolución de fecha 28 de agosto 2025 y dar carácter definitivo al número asignado.

Por todo lo expuesto,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 28 de agosto de 2025 notificada a la suscrita el pasado 5 de septiembre, a asignar el Número de Registro de Arrendamiento de Corta Duración de la finca sita en Barcelona (...) y en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenado la asignación del número de registro de Arrendamiento de corta duración interesado.

Otrosí digo, que cumpliendo con lo dispuesto en el art. 327 de la Ley Hipotecaria, acompaño la soclitud [sic] de asignación y copia de la calificación efectuada, solicitando del Registro que se tome nota de la prórroga del asiento de presentación legalmente prevenida.

Segundo otrosí digo, que atendiendo como medida cautelar hasta que se termine la tramitación del presente recurso y la resolución sea firme, interesa se decrete como medida cautelar la suspensión de los efectos de la calificación negativa y se suspenda

asimismo la revocación del número provisional asignado y ello por cuanto se dan los tres elementos para su concesión:

- Apariencia de buen derecho por cuanto la entidad suscrita hace más de cinco años que viene explotando la actividad de vivienda de uso turístico con las preceptivas autorizaciones municipales y el consentimiento de la comunidad de propietarios.
- *Periculum in mora* por cuanto si se mantiene la revocación del número de registro asignado provisionalmente no se puede acceder a las plataformas *on line* con el consiguiente perjuicio económico..
- Prestación de caución para el caso de que se estime necesaria ofreciendo esta parte desde este momento la suma de 200 euros para responder de los perjuicios que se pudieran ocasionar, o la suma que se estime pertinente.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 10 de octubre de 2025 en defensa de su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Este Centro Directivo entiende que la resolución del presente recurso corresponde al Estado, en la medida en que el Real Decreto que regula la asignación del número de registro de alquiler de corta duración (en adelante, número de registro único de alquiler) es de carácter estatal. La mera mención al artículo 553-11.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, nada obsta a esta competencia, pues tal precepto se limita a definir el concepto de «estatutos» y enumerar, a título genérico y enunciativo, las posibles reglas que estos pueden contener.

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 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; 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. El día 24 de julio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1 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 se «3.º Prohíbe el uso o destino turístico de las viviendas de la finca situadas a contar desde la planta cuarta del inmueble hasta la planta número

diecinueve». Consta esta limitación en virtud de acuerdo de la junta de propietarios de fecha 11 de enero de 2014. Teniendo en consideración, en todo caso, que la fecha de inscripción de la adquisición del ahora recurrente es del año 2020.

El recurrente alega: que, en el año 2009, con anterioridad a su adquisición de por título de aportación a capital social, la vivienda ya había obtenido autorización administrativa para la actividad de uso turístico concedida por el Ayuntamiento de Barcelona, título habilitante que entiende transmisible a los sucesivos propietarios de la vivienda, y que, posteriormente, al crearse el Registro de Turismo de Cataluña, fue inscrita la vivienda en dicho registro administrativo con fecha 5 de agosto de 2020, identificando como titular don M. V., transmitente del ahora titular y recurrente.

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. La prohibición estatutaria que motiva el presente recurso establece lo siguiente: «Se prohíbe el uso o destino turístico de las viviendas de la finca situadas a contar desde la planta cuarta del inmueble hasta la planta número diecinueve». La inscripción de dicha cláusula se produjo el día 27 de febrero de 2014. En tal fecha, la finca que nos ocupa estaba inscrita a favor del anterior titular, el cual, según se alega, obtuvo la habilitación administrativa para el uso turístico en el año 2009. En el año 2018 se produjo una primera transmisión de la finca a favor del administrador de la entidad hoy titular, don M. V., que obtuvo además la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Cataluña el 5 de agosto de 2020. En el año 2020, don M. V. aportó la vivienda a la sociedad «Inkpartment, S.L.», actual titular registral y recurrente.

De los hechos expuestos se deduce, que cuando don M. V., primero, e «Inkpartment S.L.», después, adquirieron la vivienda (e inscribieron su adquisición), la cláusula estatutaria prohibitiva ya constaba inscrita en el Registro de la Propiedad, lo cual determina, con carácter general, la oponibilidad de dicha cláusula a dichos adquirentes. Así resulta: del principio de inoponibilidad consagrado en los artículos 32 de la Ley Hipotecaria y 606 del Código Civil («Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero»), a «sensu contrario», y del artículo 553-11, apartado tercero, de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales («Las normas de los estatutos que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros de buena fe»), en idéntico sentido al artículo 5, párrafo tercero de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. En este sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 29 de enero de 2025 recuerda que «de este modo, si en el Registro aparecen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la

fecha de adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación de los estatutos cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente».

En el presente caso, como ya se ha indicado, la referida modificación del título constitutivo sí se había inscrito oportunamente en el momento de producirse la transmisión de la vivienda e inscripción correspondiente a favor de don M. V. e «Inkapartment, S.L.». Por lo tanto, de las normas expuestas se sigue, en principio, que dicha prohibición les es oponible, incluso pese a la obtención del alta en el Registro de Turismo de Cataluña a favor de don M. V. Como recuerda la Resolución de 11 de agosto de 2025, «una determinada calificación administrativa no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). La cláusula estatutaria derivada del acuerdo adoptado por la junta de propietarios, base de la calificación negativa, contempla la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– dicha calificación se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que un título habilitante administrativo se mueve en dicha esfera, pero no supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca. Es la comunidad de propietarios quien -si lo desea- podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico».

5. El recurrente sostiene, sin embargo, que la fecha de la titulación administrativa a tener en cuenta no es el año 2020 (en que se practicó la inscripción en el Registro autonómico), sino el año 2009, pues en dicho año, el entonces titular obtuvo autorización administrativa para la actividad de uso turístico concedida por el Ayuntamiento de Barcelona, título habilitante que entiende transmisible a los sucesivos propietarios de la vivienda.

Esta Dirección General ha confirmado el carácter real de la licencia turística en su Resolución de 30 de julio de 2025, de la que extraemos los siguientes fundamentos:

(i) el criterio general para determinar el carácter, real o personal, de las licencias, se proclama en el artículo 13 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales. Dispone este precepto que: «1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular. 2. Las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público serán o no transmisibles, según se prevea reglamentariamente o, en su defecto, al otorgarlas». Conforme al artículo 14: «Las actividades autorizadas por las licencias a que alude el supuesto primero del párrafo 2 del artículo anterior habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquéllas y no mediante representación por un tercero, salvo disposición reglamentaria o acuerdo en contrario». Y de acuerdo con el fundamental artículo 15: «1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas». La licencia de uso turístico debe encuadrarse en el ámbito del artículo 13.1 y 15.1 del recién citado decreto, pues no está vinculada a las cualidades del solicitante, sino a las condiciones de una obra (la finca o unidad alojativa en la que pretenda desarrollarse la actividad turística) y, en consecuencia, debe considerarse vigente «mientras subsistan» tales condiciones, con independencia de las circunstancias personales de su titular.

(ii) en el caso de la resolución citada la normativa aplicable era la de Andalucía y se indicó que el Registro de Turismo de Andalucía no tiene por objeto la inscripción de las personas titulares de explotaciones, sino de los propios establecimientos de alojamiento turístico, en los términos establecidos en el artículo 37 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

(iii) el Tribunal Supremo ha hecho suyo el criterio aquí defendido en diversas ocasiones. En particular, la Sentencia de la Sala Tercera de 27 de junio de 1994 recoge

la doctrina expuesta en dos Sentencias de fecha 23 de abril de 1991 y dispone que: «nadie puede poner en duda que una licencia de apertura, en cuanto tal licencia, es un acto reglado en que se reconoce al administrado el derecho a hacer algo que se encuentra dentro de los límites del ordenamiento jurídico; y que tal licencia puede ser transmisible, sobre todo cuando se trata simplemente de una mutación en la titularidad de aquélla por un cambio de nombre, ya que en la concesión de la primera licencia no ha habido necesidad de ponderar las condiciones de la persona, por tratarse de la licencia calificada de reales y objetivas, o incursas en ninguna de las clases que pueden impedir su transmisión, de acuerdo con lo regulado en el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales». Especialmente clara resulta la Sentencia de la misma Sala Tercera de 19 de marzo de 1997, cuyo fundamento jurídico segundo establece que «esta Sala, en sentencia de 19 de junio de 1995, ha mantenido la tesis, reiterada en la de 22 de febrero de presente año, de que el simple cambio de titularidad de un local no constituye el supuesto de hecho determinante del devengo de una nueva tasa por licencia de apertura, teniendo en cuenta que para que pueda exigirse tasa por licencia de apertura es preciso que el titular haya de proveerse de una licencia de aquella clase y que de los artículos 13 y 14 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, se desprende una radical diferencia entre las licencias personales, en cuya concesión se tienen en cuenta primordialmente las cualidades personales del sujeto autorizado y las reales, en que dichas cualidades no tiene relevancia frente a las condiciones objetivas de la obra, instalación o servicio autorizado, que es el aspecto realmente trascendente, con la consecuencia de que así como las primeras no son transmisibles, sí lo son las licencias reales (excepto aquéllas cuyo número sea limitado, artículo 13.3) cuya validez no deriva de quién sea el sujeto autorizado, sino de las condiciones en que la actividad se desarrolle, hasta el punto de que si el artículo 13 del citado reglamento impone la obligación de comunicar la transmisión a la Corporación autorizante, la sanción por el incumplimiento de dicha obligación no es la caducidad de la licencia, sino la responsabilidad del antiguo titular conjuntamente con el nuevo por las obligaciones que derivan del ejercicio de la industria por este último, y así el artículo 15.1) del mismo reglamento, determina que las licencias relativas a las condiciones de una instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas, de donde se deduce que las alteraciones subjetivas no determinan el fin de la licencia concedida si las condiciones objetivas del establecimientos permanecen inalteradas. Esta doctrina, como es lógico, no se opone a que las solicitudes de ampliación de la actividad desarrollada en un local, en cuanto requieren la previa verificación administrativa acerca de si las condiciones en que la actividad va a desarrollarse se ajustan a las normas de policía que resulten aplicables, determinen el devengo de la correspondiente tasa, pero sí es contraria a una tasa girada en base a un precepto de una ordenanza que considera que el simple cambio de titularidad, independientemente de cualquier otra consideración origina el devengo de una tasa por licencia de apertura».

Asimismo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de diciembre del 2000, que rechaza «la argumentación del recurrente que trata el derecho a la licencia como si de un derecho de propiedad, de naturaleza civil se tratara», porque «esta posición no puede ser objeto de protección por parte del Tribunal. Ni siquiera desde el punto de vista civil podría sustentarse esta posición, podría entenderse, que la actividad licenciada es una mejora del inmueble, pudiendo en su caso ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 453 del Código Civil, mas, en todo caso, dicha mejora ha de ceder en favor de la propiedad, porque su utilización resulta inescindible del lugar para el que se otorgó». En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 26 de abril de 2004 señala: «no puede quedar sujeto un propietario de un local a la voluntad de que el arrendatario quiera o no quiera transmitirle la licencia de actividad o transmitírsela al siguiente arrendatario del local, sobre todo cuando se aprecia mala relación entre el arrendador (titular del local) y el arrendatario. No puede quedar sujeto un propietario de un local a la voluntad de que el arrendatario quiera o no

quiera transmitirle la licencia de actividad o trasmitírsela al siguiente arrendatario del local, sobre todo cuando se aprecia una mala relación entre el arrendador (titular del local) y el arrendatario. La licencia de actividad se encuentra íntimamente relacionada con el local en el que se va a realizar la actividad, siendo precisamente para ese concreto local para el que se va a conceder la licencia y precisando nueva licencia, aunque sea el mismo solicitante de esta licencia, si se realiza el traslado de la actividad a otro local distinto».

6. Admitiendo el carácter real de la licencia turística y la consecuente subrogación en dicha habilitación administrativa de los sucesivos adquirentes de la finca, debe ahora determinarse si dicha subrogación alcanza, no solo a la autorización administrativa, sino también al régimen civil e hipotecario de inoponibilidad de las cláusulas estatutarias que le eran inoponibles al titular anterior, por haber obtenido la licencia en el año 2009, con anterioridad a la modificación estatutaria. Esto es, ¿debe entenderse que la prohibición estatutaria inscrita en el año 2014 no es oponible al actual titular, por entender que este ejercía la actividad turística desde el año 2009 y carecer dicha prohibición de efectos retroactivos?

Como se fundamenta a continuación, la respuesta ha de ser negativa. Así lo ha confirmado ya el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en su sentencia de 24 de enero de 2019, en un supuesto de hecho muy semejante al ahora analizado. Se indica en dicha resolución que «por mucho que la Administración haya concedido al nuevo adquirente autorización para seguir con la actividad porque consideraba que los requisitos exigidos debían concurrir sólo en el momento en que se autorizó la actividad por primera vez, decisión que no es vinculante para este Tribunal (por todas, STS, Sala 1.º, núm. 887/2007), el nuevo adquirente conocía la limitación del uso acordada por la comunidad que ya constaba inscrita en el momento de la adquisición, por lo que la restricción le era oponible». Y en el fundamento séptimo, se añade que «aunque se adquiriera una vivienda habilitada como piso turístico con la autorización administrativa pertinente concedida al titular anterior, si la comunidad ha cambiado los estatutos, ha prohibido a partir de entonces el destino turístico de los pisos y ha inscrito la limitación en el Registro de la Propiedad, sin exención permanente para alguno de los pisos, el nuevo adquirente no podrá ejercitar dicha actividad, debiendo cesar en la misma si así se lo pide la comunidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 553-11.3 y en el artículo 553-40.1 y 2 del CCCat en la redacción vigente cuando ocurrieron los hechos».

Esta argumentación es plenamente aplicable al supuesto objeto de este expediente. En efecto, la subrogación en la licencia no se extiende a la inoponibilidad de las limitaciones estatutarias que no estaban inscritas en el momento de concesión de dicha licencia al anterior titular pero sí lo están en la fecha en que el nuevo titular inscribe su adquisición. Debe notarse que el fundamento de la oponibilidad de lo inscrito -o, a «sensu contrario», de la inoponibilidad de lo no inscrito- conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria y 553-11 del Código Civil de Cataluña, radica en la protección del tráfico y de la confianza legítima de quien adquiere confiando en la apariencia jurídica creada por la institución registral. Así, el principio de inoponibilidad de los documentos no inscritos frente a los inscritos es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria. Como ya se ha indicado, parece consagrado no solo en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino también en el artículo 606 del Código Civil, encontrándose aplicaciones concretas del mismo en los artículos 647, 1473.2.º y 1549 del Código Civil, así como en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal. Como señaló esta Dirección General en la Resolución de 11 de mayo de 2018, su fundamento radica en razones de seguridad jurídica del tráfico, su fin es el de evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario. Esto sentado, declara el Centro Directivo que la expresión «títulos de dominio que no estén debidamente inscritos» que emplea el artículo 32 de la Ley Hipotecaria hay que referirla no solo a los títulos de adquisición del dominio, sino también a los de modificación de éste. Recuerda también las Resoluciones de 27 y 29 de abril de 2021 que la admisión de cargas ocultas produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad, frente a la necesidad de transparencia

y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, todo ello con cita de las Sentencias del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995.

Por lo tanto, si la interpretación teleológica de la norma radica en evitar las cargas ocultas, que, como señala la Resolución de 16 de mayo de 2024, producen en el tráfico inmobiliario enormes perjuicios, a la par que fomentan la clandestinidad, frente a la necesidad de transparencia y publicidad que deben presidir la celebración de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles, no puede extenderse dicha inoponibilidad a aquellos supuestos en que las cargas no son ocultas para quien adquiere la vivienda, dado que constaban inscritas y gozan de publicidad registral en el momento de su adquisición.

La oponibilidad se fundamenta en la posibilidad de conocimiento del adquirente, una condición subjetiva que, precisamente debido a dicho carácter, no se transmite de un titular a otro como sí lo hace la habilitación administrativa en los casos en que esta tiene carácter real por estar ligada a las condiciones objetivas de la finca y no, como la oponibilidad de los estatutos, al conocimiento subjetivo de su titular.

7. En consecuencia, la subrogación en la licencia solo implica que el actual titular ostenta una determinada calificación administrativa, la cual, como ya se ha dicho, no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral. En el presente caso, dicha calificación negativa y la suspensión de la asignación del número de registro único de alquiler fueron correctas, pues el actual titular adquirió con posterioridad a la inscripción de la cláusula estatutaria prohibitiva de la actividad turística. La vigencia y oponibilidad de dicha prohibición impide la asignación de número de registro único de alquiler a las viviendas afectada por la misma.

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, 19 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez