

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14833 *Resolución de 7 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Barcelona n.º 5 a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración solicitado para un departamento.*

En el recurso interpuesto por don S. G. G., abogado, en representación de la mercantil «Calxico Ingla, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Barcelona número 5, doña Isabel González García, a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración solicitado para un departamento.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 5 el 1 de julio de 2025 (y posterior instancia de subsanación de 22 de julio de 2025), se solicitó la asignación de número de registro y alquiler de corta duración (uso turístico, finca completa), para el departamento (...) de Barcelona (CRU: 08058000133435), acompañándose la licencia administrativa de uso turístico.

II

La instancia fue objeto de una primera calificación, de fecha 21 de julio de 2025, en estos términos:

«Calificado la precedente solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, suspendo la práctica de la extensión de la preceptiva nota marginal por los siguientes motivos:

1) resultar de los estatutos de la comunidad de propietarios de la que forma parte la vivienda de la que se solicita asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, la siguiente [sic] limitación: “queda prohibido cambiar el destino de las viviendas a la actividad de uso turístico -viviendas de uso turístico-hospedaje y/o hostelería.

Medio de subsanación

Obtención de la autorización de la comunidad de propietarios de la que forma parte la finca referida para la obtención del referido número de registro de alquiler.–

Dicha autorización debe acreditarse con certificación fehaciente librada por el administrador de la comunidad de propietarios.

2) por no indicarse en el apartado correspondiente del formulario presentado el número de código de licencia turístico de la CA. El número puesto en el formulario no se corresponde con dicho código.

Consecuentemente se les advierte que se revoca el número de registro provisional asignado, en atención a que en la estructura para la generación del Número de Registro

de Alquiler aparece un código que no se corresponde con el propio del código de la licencia turística de la CA.

Al momento de remisión de formulario de complemento el sistema generará un número de registro de alquiler con estructura correcta.

Primero. En la instancia presentada, en el apartado "Numero de licencia" se pone un número que no se corresponde con el del código de licencia turística de la CA y por lo tanto el NRA provisional ha generado un código con la estructura incorrecta.

Deben remitir nuevo formulario de rectificación con el código de la CA cumplimentado de forma correcta.

Segundo. Examinada la inscripción de modificación de estatutos de la finca matriz número 89459 de fecha 17 de marzo de 2015 de la que procede por división en régimen de propiedad horizontal la vivienda sobre la que se solicita la asignación de número de registro de alquiler de uso turístico, resulta lo siguiente:

Queda prohibido cambiar el destino de las viviendas a la actividad de uso turístico -viviendas de uso turístico-, hospedaje p/o hostelería.

En el presente caso que el titular registral de dominio vigente, la sociedad "Calxico Inгла SL" adquirió el dominio de la finca por compra en virtud de escritura autorizada el día 17 de octubre de 2017, causante de su inscripción 12.^a de fecha 14 de noviembre de 2017, y por lo tanto tenía conocimiento de dicha prohibición estatutaria, no podrá iniciar el uso prohibido, o si es el caso, tendrá que cesar en este uso. (c.f.r. criterio de la resolución de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de fecha 6 de febrero de 2017).

Tercero. A la vista de la documentación presentada y del historial registral de la finca, se suspende la práctica de la extensión de la preceptiva nota marginal que motivaría la asignación del número de registro de alquiler de corta duración con base en los siguientes fundamentos de Derecho: arts. 3, 9, 18, 19bis, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, Real Decreto -131272024 de 23 de diciembre, arts. 553-11, 553-29 y 553-20 de libro quinto del Código Civil de Cataluña y resolución de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de fecha 6 de febrero de 2017.

A). En cuanto al primer motivo de suspensión:

El artículo 9 del referido Real Decreto -131272024 de 23 de diciembre DISPONE en su punto 5.º:

"Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, 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."

Los artículos que a continuación se transcriben forman parte de la Lev 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales:

Artículo 553-29. Ejecución. Los acuerdos adoptados válidamente por la junta de propietarios, salvo que los estatutos establezcan otra cosa, son ejecutivos desde el momento en que se adoptan.

Artículo 553-30. Vinculación de los acuerdos. 1. Los acuerdos adoptados por la junta son obligatorios y vinculan a todos los propietarios, incluso a los disidentes.

Artículo 553-11. Estatutos. 1. Los estatutos regulan los aspectos referentes al régimen jurídico real de la comunidad y pueden contener reglas sobre las siguientes cuestiones: a- El destino, uso y aprovechamiento de los elementos privativos y de los elementos comunes. b- Las limitaciones de uso y demás cargas de los elementos privativos. (...) 2. Son válidas las siguientes cláusulas estatutarias, entre otras: (...)e- Las que limitan las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos. (...).

En el presente caso la vista de la referida fundamentación, de la limitación estatutaria transcrita anteriormente que el Propietario actual, cuando adquirió la finca con posterioridad a la modificación estatutaria era concededor de la prohibición de uso turístico, es preceptivo acreditar de forma fehaciente:

obtención de la autorización de la comunidad de propietarios de la que forma parte la finca referida para la obtención del referido número de registro de alquiler para uso turístico.

B). En cuanto al segundo motivo de suspensión:

El artículo Artículo [sic] 9. "Procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro." 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, establece: (...)

2. La solicitud deberá incluir, al menos: a- Para cada unidad: 1.º (...) 2.º El tipo de unidad, incluyendo si se trata de una finca completa, una habitación o en general una parte de una finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, o si se trata de una embarcación u otro tipo de alojamiento sujeto al Reglamento -UE-2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. 3.º Si la unidad se ofrece como una parte o la totalidad de la residencia principal o secundaria de la persona arrendadora, o para otros fines. 4.º El número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad. 5.º- Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...)

El principio de especialidad, que impone la determinación precisa y complementaria del contenido y alcance de los derechos que pretenden su acceso al Registro (vid. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), exige en presente caso subsanar la instancia presentada con otro formulario siguiendo las indicaciones referidas.

Parte dispositiva la registradora que suscribe acuerda suspender el despacho de la instancia presentada por los motivos referidos.

Se advierte de forma expresa que de conformidad con el artículo 10.2 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, que si no se procediera a la subsanación 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. A los anteriores hechos son de aplicación.

Contra la presente calificación (...)».

Y tras presentación posterior el 22 de julio de 2025, a la que se acompañaba testimonio de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Barcelona, procedimiento 922/2022-A, fue objeto de calificación por doña Isabel González García, registradora de la Propiedad accidental de Barcelona número 5 (cursada en fecha 28 de agosto y recibida el 2 de septiembre) que es asumida integrante por la titular del Registro de la Propiedad número 5 en su informe. En esta segunda calificación se indica:

«Calificado suspensivamente con fecha 21 de junio de 2025 la precedente solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, y a la vista de instancia de solicitud de subsanación de defectos subsanables -art 110 del R. Hipotecario- a que se adjunta testimonio judicial de determinada sentencia que subsanaría el defecto advertido, pero de la que no resulta su firmeza, se suspende de nuevo la práctica de la extensión de la preceptiva nota marginal de ANR, por ser necesario expresión de la firmeza de la sentencia aportada.

Los hechos y fundamentos de derecho de la primera nota de calificación se dan por reproducidos.

Hechos y fundamentos de derecho de la presente nota de calificación.

La instancia presentada subsana el segundo defecto advertido.

El fallo de sentencia judicial aportada si bien legitima al solicitante a la obtención de asignación de número de registro de alquiler, y subsanaría el primer defecto advertido, la misma debe complementarse con expresión de su firmeza.

Conforme al artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, “son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado”.

Además, es también reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos y de que al Registro no pueden acceder títulos claudicantes, es decir, títulos susceptibles de impugnación, dada la trascendencia de la inscripción y sus relevantes efectos (cfr. artículos 1.2, 3, 14, 18, 19 bis, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria 98 de su Reglamento, y art. 207.2. de la LEC.)

Parte dispositiva: la registradora que suscribe, a la vista de todo ello, acuerda suspender de nuevo el libramiento de asignación de número de registro de alquiler hasta la subsanación plena del defecto advertido.

Contra la presente calificación podrá (...)».

III

El abogado don S. G. G., en representación de la mercantil «Calxico Ingla, SL», interpuso recurso contra la última de las citadas calificaciones (entrada en la Sede Electrónica de este Ministerio el día 1 de octubre de 2025 y en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 5 el 6 de octubre de 2025) de este tenor:

«I. Que se presentó en el Registro de la Propiedad N.º 5 de Barcelona, solicitud de asignación de número de Registro y Alquiler de corta duración, acompañándose de la licencia administrativa de uso turístico.

II. Mediante nota de calificación de fecha la Sra. Registradora ha suspendido la asignación de número de registro, fundamentando su decisión en la interpretación de los estatutos de la comunidad de propietarios, y exigiendo la firmeza de la sentencia de primera instancia que resuelve que los estatutos debidamente inscritos no hacen prohibición expresa del uso turístico de la vivienda (...) de Barcelona.

III. Con fecha 12 de febrero de 2024, el Juzgado de Primera Instancia N.º 13 de Barcelona dictó sentencia, en la que se determina expresamente que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben el uso turístico de la vivienda (...) (al estar exenta de tal prohibición-cambio de destino a uso turístico), desestimando la pretensión de la comunidad de propietarios.

Ante la inexistencia de prohibición en lo tocante a la vivienda de mi representa y con la confirmación del contenido en los estatutos por sentencia del juzgado referenciado, entiende esta parte que no se puede suspender el libramiento de asignación de número de registro de alquiler de corta duración en base a las siguientes;

Alegaciones

Primera. Existencia de licencia administrativa válida y vigente. La vivienda tiene una licencia de uso turístico plenamente válida que opera sin limitación alguna.

Segunda. El registrador interpreta de forma errónea la norma estatutaria -Lo que se prohíbe es cambiar el destino de la vivienda a la actividad de uso turístico- La (...) está exenta de la prohibición que se recoge en la norma estatutaria.

El registrador hace una interpretación errónea de la cláusula estatutaria en tanto en cuanto lo que se prohíbe es el cambio de destino a uso turístico (en este caso cuando se adquiere la vivienda ya tiene licencia de uso turístico y autorización por la comunidad de propietarios) ya que el 17 de octubre de 2017 cuando se adquiere la vivienda, ésta ya disponía de licencia de uso turístico (se reitera que la prohibición es el cambio de destino a uso turístico no prohibición uso turístico).

Como así de forma clara se recoge en el Fundamento Primero de la Sentencia N.º 65-2024 dictada por la Magistrada doña María Teresa Montañez Delmas "...Por todo lo anterior, la acción judicial instada de contrario, en ningún caso puede prosperar al no darse el presupuesto necesario para su ejercicio, que no es otro que la existencia de una actividad prohibida por los estatutos.

Por otro lado, la vivienda (...) está exenta de la prohibición que se recoge en la norma estatutaria. La nueva regla estatutaria no contiene ninguna prohibición para el piso (...) Lo que se prohíbe es el cambio de destino. Y en ningún caso podría verse afectada la demandada, ya que el cambio de destino ya estaba materializado en el momento de la adquisición de la vivienda, teniendo en cuenta que lo que se prohíbe es cambiar el destino y no la prohibición de usos turísticos en las viviendas..." (...)

Ante tales circunstancias y existiendo ya una sentencia que confirma la no prohibición para dicha vivienda, el registrador hubiera tenido que seguir el criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y contante la jurisprudencia al respecto (STS 6 y 7 de febrero 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000, doctrina posteriormente ratificada por la STS del 5 de mayo del 2015).

De todo lo cual, se concluye que no existiendo una prohibición expresa para la vivienda objeto del presente expediente según el tenor literal de la prohibición de los estatutos (la prohibición solo se circunscribe al cambio de destino a uso turístico -no las viviendas que ya se destinan a turístico), en ningún caso se puede apreciar una prohibición estatutaria al uso turístico de la vivienda 2.º 1.ª y habiéndose dictado una resolución judicial aunque que confirma que la comunidad de propietarios no puede prohibir el uso turístico de la vivienda en cuestión, calificación del registrador objeto del presente recurso está infringiendo la doctrina del Tribunal Supremo sobre la interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho de propiedad (Sentencia del Tribunal Supremo N.º 358 /2018 del 15 de junio de 2018).

Tercera. Sentencia judicial como título suficiente para la asignación de numero de registro de alquiler de corta duración. -Competencia limitada del registrador al ser claro el sentido de los estatutos.

La Comunidad de Propietarios de la que forma parte la vivienda objeto del presente expediente, solicito judicialmente la cesación del uso como vivienda de uso turístico,

pero un Juez de Primera Instancia dictó Sentencia afirmando que los estatutos no prohíben el uso turístico.

Dicha sentencia es título judicial suficiente que deja sin efecto cualquier interpretación restrictiva que la Comunidad de Propietarios pretendiera, en tanto en cuanto viene a confirmar que la prohibición no afecta al inmueble objeto del presente expediente.

La decisión del juez de primera instancia despeja cualquier duda sobre la interpretación de los estatutos de la comunidad. De acuerdo con la jurisprudencia y doctrina de esta Dirección General, el registrador no puede suspender la inscripción al interpretar de forma errónea que existe una prohibición, cuando debe imperar el carácter restrictivo sobre las mismas como se ha dicho.

En todo caso, si durante la tramitación del procedimiento de inscripción se dictara una resolución judicial firme que declarara la existencia de una prohibición estatutaria, el registrador entonces sí podría suspender la inscripción. Asimismo, si la normativa autonómica aplicable estableciera requisitos adicionales o restricciones específicas, el registrador debería tenerlas en cuenta.

Las resoluciones administrativas y judiciales más recientes refuerzan la necesidad de seguridad jurídica y la protección del derecho de propiedad, estableciendo que sólo una prohibición estatutaria clara, manifiesta y expresa que prohíba el uso turístico no el cambio de destino a uso turístico (que es la única prohibición que se recoge en los estatutos y que no afecta al piso [...]) inscrita y anterior a la adquisición del derecho puede limitar el uso turístico.

Por tanto, en ausencia de tal prohibición y existiendo una sentencia que lo confirma, el registrador debe proceder a la inscripción solicitada.

Cuarta. Conclusión.

En conclusión, el registrador no puede suspender la asignación o inscripción del número de registro de alquiler de corta duración en base a la mera solicitud de cesación por parte de la comunidad de propietarios y una interpretación errónea del mismo, cuando existe una sentencia de primera instancia (aunque no firme) que declara que los estatutos no prohíben expresamente el uso turístico, y no existe un acuerdo prohibitivo inscrito en el Registro de la Propiedad que afecte al piso en cuestión.

La actuación del registrador debe guiarse por el principio de seguridad jurídica y por la necesidad de que las prohibiciones estatutarias sean expresas e inscritas para ser oponibles a terceros. Solo la existencia de una prohibición estatutaria inscrita y vigente, o de una resolución judicial firme en sentido contrario, podría justificar la suspensión de la inscripción.

Por todo lo anterior,

Suplico: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su día, dictar resolución estimando el presente recurso, revocando la nota de calificación recurrida y ordenando la inscripción de la vivienda y la asignación del número de registro solicitado».

IV

Presentado el escrito, la registradora titular de la Propiedad de Barcelona número 5, asumiendo la calificación de la sustituta accidental, mantuvo la calificación emitida por esta última y, en unión de su preceptivo informe, remitió el expediente al 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; 553-11.2.e) y 553-26.2 del Código Civil de Cataluña; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril

de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, 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, 17, 24 y 30 de julio de 2025.

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

a) mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 5 el 1 de julio de 2025 (y otra posterior de subsanación de 22 de julio), se solicitó la asignación de número de registro y alquiler de corta duración (uso turístico, finca completa), para el departamento (...) de Barcelona (CRU: 08058000133435), acompañándose licencia administrativa de uso turístico.

b) tras una primera calificación negativa y una vez presentado escrito de subsanación, la titular del Registro de la Propiedad de Barcelona número 15, sustituta accidental de la titular del Registro de la Propiedad de Barcelona número 5, emitió la siguiente calificación (asumida por la titular en su informe) y que es la que ahora se recurre: «(...) a la vista de instancia de solicitud de subsanación de defectos subsanables –artículo 110 del R. Hipotecario– a que se adjunta testimonio judicial de determinada sentencia que subsanaría el defecto advertido, pero de la que no resulta su firmeza, se suspende de nuevo la práctica de la extensión de la preceptiva nota marginal de ANR, por ser necesario expresión de la firmeza de la sentencia aportada.

Los hechos y fundamentos de derecho de la primera nota de calificación se dan por reproducidos.

Hechos y fundamentos de derecho de la presente nota de calificación.

La instancia presentada subsana el segundo defecto advertido.

El fallo de sentencia judicial aportada si bien legitima al solicitante a la obtención de asignación de número de registro de alquiler, y subsanaría el primer defecto advertido, la misma debe complementarse con expresión de su firmeza (...).»

c) se recurre la calificación, concluyendo así el escrito: «(...) En conclusión, el registrador no puede suspender la asignación o inscripción del número de registro de alquiler de corta duración en base a la mera solicitud de cesación por parte de la comunidad de propietarios y una interpretación errónea del mismo, cuando existe una sentencia de primera instancia (aunque no firme) que declara que los estatutos no prohíben expresamente el uso turístico, y no existe un acuerdo prohibitivo inscrito en el Registro de la Propiedad que afecte al piso en cuestión.

La actuación del registrador debe guiarse por el principio de seguridad jurídica y por la necesidad de que las prohibiciones estatutarias sean expresas e inscritas para ser oponibles a terceros. Solo la existencia de una prohibición estatutaria inscrita y vigente, o de una resolución judicial firme en sentido contrario, podría justificar la suspensión de la inscripción (...).»

2. Así las cosas y antes de entrar a examinar el fondo del recurso, es evidente la competencia de esta Dirección General para conocer el recurso (comenzando porque es a ella a quien lo dirige el recurrente), pues la legislación que aplica el registrador a la hora de asignar el número de registro único de alquiler es, básicamente, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la

recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Su artículo 9.2.a).5.º, impone al registrador un deber de calificación en aras a verificar entre otros, pero primordialmente, los obstáculos que pudieran derivarse del Registro: «(...) sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal». Y el artículo 10 dispone: «(...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio (...)».

Y resulta evidente que la registradora, en el caso que motiva este recurso, ha basado su calificación en un obstáculo que deriva de los asientos del Registro (legislación estatal); esto es, en la existencia de una prohibición consignada en los estatutos comunitarios.

3. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el Preámbulo del citado real decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el real decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido real decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo

que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

4. 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».

5. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta duración con finalidad turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

En el presente caso, la primera calificación inicial basó la negativa en dos defectos, siendo de especial relevancia éste: «(...) en el presente caso la vista de la referida fundamentación, de la limitación estatutaria transcrita anteriormente que el Propietario actual, cuando adquirió la finca con posterioridad a la modificación estatutaria era conocedor de la prohibición de uso turístico, es preceptivo acreditar de forma fehaciente: obtención de la autorización de la comunidad de propietarios de la que forma parte la finca referida para la obtención del referido número de registro de alquiler para uso turístico (...)».

Presentado escrito de subsanación, se emitió una segunda calificación en la que se indica: «(...) a la vista de instancia de solicitud de subsanación de defectos subsanables –artículo 110 del R. Hipotecario– a que se adjunta testimonio judicial de determinada sentencia que subsanaría el defecto advertido, pero de la que no resulta su firmeza, se suspende de nuevo la práctica de la extensión de la preceptiva nota marginal de ANR, por ser necesario expresión de la firmeza de la sentencia aportada. Los hechos y fundamentos de derecho de la primera nota de calificación se dan por reproducidos.

Hechos y fundamentos de derecho de la presente nota de calificación. La instancia presentada subsana el segundo defecto advertido. El fallo de sentencia judicial aportada si bien legitima al solicitante a la obtención de asignación de número de registro de alquiler, y subsanaría el primer defecto advertido, la misma debe complementarse con expresión de su firmeza (...)».

Es decir que se dejaban sin efecto los obstáculos iniciales (dos) de la calificación emitida el 21 de julio, con una importante salvedad y condicionante: al no ser firme aun la sentencia aportada, que legitimaría la obtención del número de registro de alquiler; deviene ineludible, para proceder a tal asignación, acreditar la firmeza de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia, conclusión que esta Dirección General necesariamente ha de compartir.

6. Este Centro Directivo tiene declarado que la adquisición previa del carácter de vivienda de uso turístico, mediante una determinada licencia administrativa, no supone la validez civil de alquiler turístico de la finca, ni prejuzga o condiciona la asignación de número de registro único de alquiler ni la calificación registral (cfr. Resoluciones de 25 de junio, 10, 16 y 19 de julio de 2025). Y qué duda cabe que un pronunciamiento judicial como el dictado, de devenir firme, posibilitaría la asignación del número de registro único de alquiler solicitado. Ahora bien, igualmente ha de tenerse en cuenta que para que eso sea, y se produzca tal efecto, es inexcusable la firmeza de la sentencia invocada por el recurrente. Concepto, el de firmeza, que deriva del artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Ahora bien, la alegación del recurrente, en el sentido de que la sentencia en cuestión «es título judicial suficiente que deja sin efecto cualquier interpretación restrictiva que la Comunidad de Propietarios pretendiera, en tanto en cuanto viene a confirmar que la prohibición no afecta al inmueble objeto del presente expediente», no puede ser compartida. En efecto, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la ineludible necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica, en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos; y que al Registro no pueden acceder títulos claudicantes (es decir, títulos susceptibles de impugnación) dada la trascendencia de la inscripción y sus relevantes efectos. (cfr. artículos 1.2, 3, 14, 18, 19 bis, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, 98 de su Reglamento y 207.2. de la Ley de enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el presente recurso 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, 7 de enero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.