

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5964 *Resolución de 11 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 15, denegando la asignación de un número de registro de alquiler turístico para un inmueble.*

En el recurso interpuesto por don J. G. T., abogado, en nombre y representación de doña R. M. C. T., contra la calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 15, doña Isabel González García, denegando la asignación de un número de registro de alquiler turístico para un inmueble.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 15 se solicitó la asignación de número de registro de alquiler, uso turístico, finca completa, para un inmueble con referencia catastral número 9831617DF2893B0010ZL. En la solicitud constaba la siguiente referencia en el apartado «Número de Licencia»: HUTB(...)3.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 15, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento/Diario: 2733 2025

5404.

Presentante: Izquierdo i Tugas Associats.

Fecha documento: 26/06/2025.

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 y fundamentos jurídicos.

Una vez aportada nueva documentación a efectos de subsanar el defecto observado en la calificación previa de este documento, relativo a la existencia de una norma estatutaria que establece limitaciones turísticas para el piso (...) solicitado según una rectificación de diciembre de 2019 del artículo 11 de dichas normas pactadas en abril del 2019 que ya establecía la limitación a "...comercio de la clase que fuere...", se observa:

– Únicamente se acredita la comunicación de apertura de actividades de la vivienda de uso turístico en fecha 17 de septiembre de 2019, que si bien es anterior a la prohibición de uso turístico, no lo es a la prohibición previa de actividad comercial, que sí estaba vigente cuando se presenta la comunicación de apertura. De todos los documentos presentados en el Registro por la comunidad de propietarios, si bien se reconoce la existencia del alquiler para actividad turística para el piso (...) en ningún

momento se menciona la existencia de piso turístico en (...) cuyo código de alquiler se solicita.

– El hecho de que la señora C. se haya opuesto a la modificación estatutaria, no es óbice para su aprobación al haber obtenido el quorum exigido por la ley.

En base a todo lo anterior, no es posible otorgar un número de registro de alquiler turístico, porque en el momento en el que se comunicó al Ayuntamiento el ejercicio de la actividad, ya existía la prohibición estatutaria del ejercicio de comercio de la clase que fuese, en la que queda englobado el alquiler de piso turístico, tal y como ha señalado al Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en recientes resoluciones, entre ellas dos del día 25 de junio de 2025.

Conforme al artículo 98 del Reglamento Hipotecario y la necesaria claridad que ha de presidir los pronunciamientos registrales.

Los defectos se estiman subsanables, teniendo un plazo de 7 días hábiles a tal efecto.

La anterior calificación registral negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel González García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Barcelona 15 a día diecinueve de agosto del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. T., abogado, en nombre y representación de doña R. M. C. T., interpuso recurso el día 19 de septiembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que el 19 de agosto de 2025 le fue notificada calificación negativa del Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 15, respecto de la instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración del (...) de Barcelona (...)

Que, considerando que la calificación negativa emitida por dicho Registro de la Propiedad no se ajusta a Derecho, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la misma ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

Hechos:

Primero. Mediante instancia de 26 de junio de 2025, se solicitó ante el Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 15 la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, para el piso (...) de la ciudad de Barcelona.

Segundo. En fecha 19 de agosto de 2025 se notificó calificación negativa del Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 15, basada en los siguientes defectos:

– Únicamente se acredita la comunicación de apertura de actividades de la vivienda de uso turístico en fecha 17 de septiembre de 2019, que si bien es anterior a la prohibición de uso turístico, no lo es a la prohibición previa de actividad comercial, que sí estaba vigente cuando se presenta la comunicación de apertura. De todos los documentos presentados en el Registro por la comunidad de propietarios, si bien se reconoce la existencia del alquiler para actividad turística para el piso (...) en ningún momento se menciona la existencia de piso turístico en el (...) cuyo código de alquiler se solicita.

– El hecho de que la señora C. se haya opuesto a la modificación estatutaria, no es óbice para su aprobación al haber obtenido el quorum exigido por la ley.

En base a todo lo anterior, no es posible otorgar un número de registro de alquiler turístico, porque en el momento en el que se comunicó al Ayuntamiento el ejercicio de la actividad, ya existía la prohibición estatutaria del ejercicio de comercio de la clase que fuese, en la que queda englobado el alquiler de piso turístico, tal y como ha señalado la

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en recientes resoluciones, entre ellas dos del día 25 de junio de 2025.

Tercero. Para la resolución del presente recurso, es necesario tener en cuenta los siguientes antecedentes:

1) La modificación estatutaria que prohibió los pisos turísticos fue aprobada en virtud de acuerdo de la junta de propietarios de 2 de diciembre de 2019, que dejó sin efecto -y esto es fundamental- el anterior acuerdo de la junta de propietarios de 4 de abril de 2019.

Así lo acredita la certificación expedida por el propio Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 15 de Barcelona en fecha 15 de marzo de 2021 (...)

En efecto, como es de ver, en dicha certificación consta lo siguiente:

del acuerdo de la Junta de la Comunidad adoptada el dos de diciembre de dos mil diecinueve, según certificado legitimado de cuya acta expedido por Secretario Administrador Finques Mestres SL, se protocoliza, eleva a públicos los acuerdos adoptados por la Comunidad de propietarios en la junta referida -que deja sin efecto el acuerdo adoptado en fecha cuatro de abril de dos mil diecinueve-, consistente en dar un nuevo redactado artículo 11.-Se hace constar que el propietario del piso tercero cuarta goza en la actualidad de licencia uso turístico.-Artículo 11: "Artículo 11 derechos y obligaciones...

Todo ello, de conformidad con la diligencia de 11 de marzo de 2020, incorporada a la escritura autorizada por el Notario de Barcelona Joan Carles Ollé Favaró, el 7 de octubre de 2019, n.º 3718/2019 de protocolo, según resulta de la misma certificación registral.

2) En efecto, hubo una primera reunión de la junta propietarios que se celebró el 4 de abril de 2019 (...)

Aunque no es lo relevante, hay que decir que en la reunión de 4 de abril de 2019 el administrador Finques Mestres SL, votó -erróneamente- a favor del acuerdo 7.º en nombre de la Sra. R. M. C. T. En todo caso, lo relevante es que dicho acuerdo fue dejado sin efecto por otro acuerdo de junta de propietarios.

3) El acuerdo 1.º de la junta de propietarios de 2 de diciembre de 2019 dejó sin efecto el anterior acuerdo de 4 de abril de 2019, que en consecuencia no produce efecto jurídico alguno (...)

Como es de ver, en esta reunión la modificación de estatutos para la prohibición de pisos turísticos se adoptó con el voto expreso en contra de la Sra. R. M. C. T.

4) Previamente a la prohibición acordada el 2 de diciembre de 2019, en fecha 18 de septiembre de 2019 la Sra. C. comunicó el inicio de la actividad de vivienda de uso turístico, tal y como admite expresamente la propia calificación registral que se recurre.

Fundamentos de Derecho:

Único. Inexistencia del defecto apreciado.

Tal y como se acredita con la documentación aportada (y admite la propia calificación objeto de impugnación), la prohibición expresa de pisos turísticos se adoptó por el acuerdo de 2 de diciembre de 2019, el cual es posterior al comunicado de apertura de la actividad de vivienda de uso turístico que nos ocupa, ya que este es de 17 de septiembre de 2019.

Además, como también consta acreditado y admite la calificación, la Sra. R. M. C. T. votó en contra de dicho acuerdo.

La consecuencia lógica de ello es que, la Sra. R. M. C. T., como propietaria del piso (...) de Barcelona, no resulta afectada por la prohibición estatutaria de pisos turísticos adoptada. En efecto, respecto de quienes ya son propietarios en el momento de la adopción del acuerdo, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña ha declarado con carácter general que el acuerdo no es "oponible con efectos retroactivos a terceros que

adquirieron los pisos sin que constase inscrita la limitación en el Registro de la propiedad" o, "lo que es igual", en palabras de la sentencia de dicho Tribunal 74/201 8, de 13 de septiembre, no es admisible "la eficacia de una restricción adoptada ex post, esto es, después de la adquisición del titular, cuando no ha consentido que se limite el uso de su elemento privativo oponiéndose al acuerdo". Esta misma sentencia continúa declarando que el art. 553-11 del Código Civil Catalán "imp(ide) que los acuerdos restrictivos de un uso antes no prohibido pu(eda) ser opuesto a quienes adquirieron sus elementos privativos sin esa limitación Y añade que "tras nuestra Sentencia 33/2016 de 19 de mayo y la modificación legal indicada, la DGDEJ ha modificado su criterio (R. 6-2-2017 DOGC 14 de febrero) en el sentido de que si bien la limitación del uso aprobada con el voto favorable de más del 80% es inscribible, sobre la base del principio general de irretroactividad de las normas restrictivas de derechos, el acuerdo no afectará al propietario actual que no haya prestado su consentimiento (F.J. 2.9)".

Por tanto, el acuerdo de prohibición de pisos turísticos no afecta a los propietarios que se oponen votando en contra, en especial cuando cuentan con título habilitante de piso turístico.

Contrariamente a lo que se razona en la calificación impugnada, la conclusión que ha quedado expuesta no queda alterada por el hecho de que, con anterioridad al acuerdo de prohibición de pisos turísticos, existiese una norma estatutaria que prohibía el "comercio de la clase que fuere".

En este sentido, de la prohibición genérica de "comercio de la clase que fuere" no cabe derivar una prohibición de la actividad de vivienda de uso turístico, máxime teniendo en cuenta que:

1) El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña ha entendido que la prohibición estatutaria de la actividad de vivienda de uso turístico debe ser expresa e inequívoca (sentencia de la sala de lo civil y penal n.º 37/2016, de 19 mayo, Recurso 52/2015). Y en esta misma línea, la Audiencia Provincial de Barcelona n.º 450/2021, de 30 junio (recurso 382/2020) destaca que la Junta de Propietarios puede imponer límites expresos y específicos al uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares en beneficio de la Comunidad de Propietarios, que serán oponibles al ser inscritos, pero no puede hacerlo sin definir en el acuerdo las prohibiciones y límites concretos que impone.

Por tanto, la prohibición o limitación debe ser clara e inequívoca, y debe constar expresamente, lo que no ocurre en este caso en relación con las viviendas de uso turístico.

Es decir, la prohibición genérica de "comercio de la clase que fuere" no constituye en absoluto una prohibición clara e inequívoca de la actividad de vivienda de uso turístico.

2) Lo anterior lo confirma el hecho de que la propia comunidad de propietarios votó expresamente el 2 de diciembre de 2019 la inclusión en los Estatutos de una nueva prohibición de viviendas de uso turístico, lo que solo tiene sentido si tal prohibición no existía antes.

Por tanto, es evidente que, con anterioridad al 2 de diciembre de 2019, no existía prohibición de viviendas de uso turístico, puesto que, si existiese, no se hubiese votado su prohibición.

A mayor abundamiento, las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que se citan en la calificación no se refieren a supuestos análogos al que nos ocupa. Así, en una de las resoluciones de dicha fecha que se ha podido localizar consta que en ese caso concreto "según el artículo 13 de los Estatutos del total inmueble del que la finca 23.322 forma parte, queda prohibida la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato. comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial". Por tanto, en ese supuesto sí que existía una prohibición expresa e inequívoca de viviendas de uso turístico.

En definitiva, la calificación recurrida vulnera el artículo 553-11.2.e) y 553-26.2 del Código Civil de Catalunya.

Por tanto, procede estimar el presente recurso, recovando la calificación negativa recurrida, de modo que se conceda a el número de registro único solicitado.

En su virtud,

Solicito que, teniendo por presentado este escrito con los documentos adjuntos, se admita, tenga por interpuesto recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 15, respecto de la instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para el piso (...) de Barcelona, y en su mérito, se estime el recurso y se revoque la calificación recurrida, asignando a la finca el número de registro único solicitado».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 553-11.2.e) y 553-26.2 del 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 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:

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 15 se solicitó la asignación de número de registro de alquiler (uso turístico, finca completa), para un inmueble con referencia catastral 9831617DF2893B0010ZL. En la solicitud, consta la siguiente referencia en el apartado «Número de Licencia»: HUTB(...)3.

Se deniega la asignación solicitada con base en: «Una vez aportada nueva documentación a efectos de subsanar el defecto observado en la calificación previa de este documento, relativo a la existencia de una norma estatutaria que establece limitaciones turísticas para el piso (...) solicitado según una rectificación de diciembre de 2019 del artículo 11 de dichas normas pactadas en abril del 2019 que ya establecía la limitación a "...comercio de la clase que fuere...", se observa:

– Únicamente se acredita la comunicación de apertura de actividades de la vivienda de uso turístico en fecha 17 de septiembre de 2019, que si bien es anterior a la prohibición de uso turístico, no lo es a la prohibición previa de actividad comercial, que sí estaba vigente cuando se presenta la comunicación de apertura. De todos los documentos presentados en el Registro por la comunidad de propietarios, si bien se reconoce la existencia del alquiler para actividad turística para el piso (...) en ningún

momento se menciona la existencia de piso turístico en (...) cuyo código de alquiler se solicita.

– El hecho de que la señora C. se haya opuesto a la modificación estatutaria, no es óbice para su aprobación al haber obtenido el quorum exigido por la ley.

En base a todo lo anterior, no es posible otorgar un número de registro de alquiler turístico, porque en el momento en el que se comunicó al Ayuntamiento el ejercicio de la actividad, ya existía la prohibición estatutaria del ejercicio de comercio de la clase que fuese, en la que queda englobado el alquiler de piso turístico, tal y como ha señalado al Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en recientes resoluciones, entre ellas dos del día 25 de junio de 2025».

Se recurre la calificación alegándose: «Tal y como se acredita con la documentación aportada (y admite la propia calificación objeto de impugnación), la prohibición expresa de pisos turísticos se adoptó por el acuerdo de 2 de diciembre de 2019, el cual es posterior al comunicado de apertura de la actividad de vivienda de uso turístico que nos ocupa, ya que este es de 17 de septiembre de 2019.

Además, como también consta acreditado y admite la calificación, la Sra. R. M. C. T. votó en contra de dicho acuerdo.

La consecuencia lógica de ello es que, la Sra. R. M. C. T., como propietaria del piso (...) de Barcelona, no resulta afectada por la prohibición estatutaria de pisos turísticos adoptada. En efecto, respecto de quienes ya son propietarios en el momento de la adopción del acuerdo, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña ha declarado con carácter general que el acuerdo no es “oponible con efectos retroactivos a terceros que adquirieron los pisos sin que constase inscrita la limitación en el Registro de la propiedad” o, “lo que es igual”, en palabras de la sentencia de dicho Tribunal 74/201 8, de 13 de septiembre, no es admisible “la eficacia de una restricción adoptada ex post, esto es, después de la adquisición del titular, cuando no ha consentido que se limite el uso de su elemento privativo oponiéndose al acuerdo” (...)

Por tanto, el acuerdo de prohibición de pisos turísticos no afecta a los propietarios que se oponen votando en contra, en especial cuando cuentan con título habilitante de piso turístico.

Contrariamente a lo que se razona en la calificación impugnada, la conclusión que ha quedado expuesta no queda alterada por el hecho de que, con anterioridad al acuerdo de prohibición de pisos turísticos, existiese una norma estatutaria que prohibía el “comercio de la clase que fuere”.

En este sentido, de la prohibición genérica de “comercio de la clase que fuere” no cabe derivar una prohibición de la actividad de vivienda de uso turístico, máxime teniendo en cuenta que:

1) El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña ha entendido que la prohibición estatutaria de la actividad de vivienda de uso turístico debe ser expresa e inequívoca (...)

Por tanto, la prohibición o limitación debe ser clara e inequívoca, y debe constar expresamente, lo que no ocurre en este caso en relación con las viviendas de uso turístico.

Es decir, la prohibición genérica de “comercio de la clase que fuere no constituye en absoluto una prohibición clara e inequívoca de la actividad de vivienda de uso turístico.

2) Lo anterior lo confirma el hecho de que la propia comunidad de propietarios votó expresamente el 2 de diciembre de 2019 la inclusión en los Estatutos de una nueva prohibición de viviendas de uso turístico, lo que solo tiene sentido si tal prohibición no existía antes.

Por tanto, es evidente que, con anterioridad al 2 de diciembre de 2019, no existía prohibición de viviendas de uso turístico, puesto que, si existiese, no se hubiese votado su prohibición.

A mayor abundamiento, las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que se citan en la calificación no se refieren a supuestos análogos al que nos ocupa. Así, en una de las resoluciones de dicha fecha que se ha podido

localizar consta que en ese caso concreto “según el artículo 13 de los Estatutos del total inmueble del que la finca 23.322 forma parte, queda prohibida la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato. comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”. Por tanto, en ese supuesto sí que existía una prohibición expresa e inequívoca de viviendas de uso turístico.

En definitiva, la calificación recurrida vulnera el artículo 553-11.2.e) y 553-26.2 del Código Civil de Catalunya.

Por tanto, procede estimar el presente recurso, recovando la calificación negativa recurrida, de modo que se conceda a el número de registro único solicitado».

2. Así las cosas, y antes de entrar a examinar el fondo del recurso, es evidente la competencia de este 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.

Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 17 de julio de 2025, debemos partir de la clara diferenciación que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda. Así, el artículo 2.1 establece que: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Mientras que el artículo 3 considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren».

En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en lo siguiente: «(...) Una vez aportada nueva documentación a efectos de subsanar el defecto observado en la calificación previa de este documento, relativo a la existencia de una norma estatutaria que establece limitaciones turísticas para el piso (...) solicitado según una rectificación de diciembre de 2019 del artículo 11 de dichas normas pactadas en abril del 2019 que ya establecía la limitación a "...comercio de la clase que fuere...", se observa:

- Únicamente se acredita la comunicación de apertura de actividades de la vivienda de uso turístico en fecha 17 de septiembre de 2019, que si bien es anterior a la prohibición de uso turístico, no lo es a la prohibición previa de actividad comercial, que sí estaba vigente cuando se presenta la comunicación de apertura. De todos los documentos presentados en el Registro por la comunidad de propietarios, si bien se reconoce la existencia del alquiler para actividad turística para el piso (...) en ningún momento se menciona la existencia de piso turístico en (...) cuyo código de alquiler se solicita.

- El hecho de que la señora C. se haya opuesto a la modificación estatutaria, no es óbice para su aprobación al haber obtenido el quorum exigido por la ley.

En base a todo lo anterior, no es posible otorgar un número de registro de alquiler turístico, porque en el momento en el que se comunicó al Ayuntamiento el ejercicio de la actividad, ya existía la prohibición estatutaria del ejercicio de comercio de la clase que fuese, en la que queda englobado el alquiler de piso turístico, tal y como ha señalado al Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en recientes resoluciones, entre ellas dos del día 25 de junio de 2025 (...).

6. Así las cosas, sin duda, y de contemplar aisladamente la inicial prohibición estatutaria a que alude la registradora en su nota, se impondría la desestimación del recurso a la vista de lo expuesto, tanto en razón del apartado que precede, como a la vista de la naturaleza y alcance de los estatutos de la comunidad; pero como ya se ha indicado, a finales de 2019 se dio nueva redacción al artículo 11 (dejando sin efecto la redacción introducida a comienzos de dicho año).

Ahora bien, y sin que proceda, aquí y ahora, realizar un análisis pormenorizado de la naturaleza jurídica de los estatutos, lo que no cabe es negar su naturaleza y origen negocial, en tanto que derivan de la emisión de una declaración de voluntad (unilateral de forma habitual en el momento de otorgarse el título constitutivo de la propiedad horizontal); o de un conjunto de declaraciones de voluntad (clara naturaleza colectiva) que confluyen en un momento posterior al adoptarse un acuerdo en tal sentido.

Son los estatutos, por tanto, por su origen, fuente y regla de una relación negocial destinada a regular las relaciones entre los propietarios; deviniendo –aspecto de especial importancia– oponibles a terceros al acceder al Registro de la Propiedad, algo que, como ya hemos apuntado, ha tenido aquí lugar (con los matices que se indican). Y avanzando

en este razonamiento, y partiendo del claro matiz negocial –por su origen o fuente– predicable respecto de los estatutos, es evidente que se impone necesariamente su interpretación conjunta; esto es, examinarlos en su globalidad, pues no en vano, y como acertadamente proclama el artículo 1285 del Código Civil: «Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas».

7. Dicha interpretación conjunta debe servir como herramienta para dilucidar si la cláusula posterior (que expresamente alude al uso turístico) amplía la prohibición original de ejercer cualquier clase de comercio, o bien, simplemente pretende ratificar explícitamente, en un momento de ambigüedad jurisprudencial, que dicha prohibición original ya comprendía la actividad turística, a modo de interpretación auténtica de la norma, realizada por el órgano que la promulga. El acto posterior de aclaración de la prohibición solo sirvió para eliminar dudas sobre el alcance de la restricción inicial. Este tipo de interpretación, denominada auténtica, es incluso frecuente en el ámbito legislativo, como reconoce, por ejemplo, la Exposición de Motivos del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, que justifica la reforma efectuada con las siguientes palabras: «La alteración de la literalidad de un buen número de textos es la manifestación más significativa del mandato de claridad. Un elevado número de artículos se han redactado de nuevo, para precisar, sin alterar el contenido, cuál es la interpretación de la norma. La terminología se ha unificado; el sentido de la norma se hace coincidir con la formulación, evitando el mayor número de incertidumbres posibles; y las fórmulas legislativas más complejas se exponen con la mayor simplicidad posible». Y esta misma Exposición de Motivos añade como uno de sus objetivos el «convertir en norma expresa principios implícitos». Así, en el contexto del presente recurso, la inclusión posterior de la mención expresa del «uso turístico» o «alquiler vacacional» en los estatutos (por la junta de propietarios) refleja la voluntad de la comunidad de ajustar la literalidad del texto a la realidad social del momento, en un periodo donde la proliferación y la discusión judicial sobre la naturaleza comercial de este uso hacían aconsejable una especificación, pero sin alterar el fondo de la prohibición inicial. Por consiguiente, la modificación estatutaria posterior no supuso una nueva restricción al derecho de propiedad ya establecido, sino simplemente la confirmación de que el alquiler de corta duración ya estaba excluido por la prohibición genérica anterior de actividad comercial, a modo de interpretación auténtica efectuada por la propia comunidad de propietarios. Dicha segunda prohibición fue adoptada antes de que la jurisprudencia fuera unánime en la interpretación del concepto de «uso turístico» como terciario o comercial. La intención de la comunidad era subsanar la ambigüedad percibida, ratificando un veto sustantivo ya existente, lo que refuerza la base legal de la denegación del número de registro único de alquiler. Pero ello no obsta a que la prohibición genérica anterior ya deba considerarse extensiva a los alquileres turísticos. En consecuencia, de dicha interpretación conjunta se deduce que la voluntad de la comunidad de propietarios no fue derogar la anterior prohibición genérica, sino ratificar que la misma comprendía los alquileres turísticos y evitar cualquier ambigüedad respecto de su alcance.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 11 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.