

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11150 *Resolución de 29 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 3, 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 «queda expresamente condicionado a previa petición de autorización, que debe ser aprobada por mayoría de los señores Propietarios, la instalación o ubicación en cualquiera de los departamentos que constituye ésta Comunidad de cualquier actividad relacionada como apartamentos/pisos turísticos».*

En el recurso interpuesto por doña A. C. K. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 3, doña Aurora del Monte Arrieta, 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 «queda expresamente condicionado a previa petición de autorización, que debe ser aprobada por mayoría de los señores Propietarios, la instalación o ubicación en cualquiera de los departamentos que constituye ésta Comunidad de cualquier actividad relacionada como apartamentos/pisos turísticos».

Hechos

I

El día 26 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 3 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 3, fue objeto de calificación negativa emitida el día 1 de septiembre de 2025. Posteriormente, se aportó documentación complementaria, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación relativa a la solicitud de asignación número registro de alquiler, suscrita el día 26/06/2025 por el presentante Asesoramiento Integral Vigesco.

Presentado dicho título por vía telemática en esta Oficina el día 26/06/2025, le fue asignado el número de entrada 10756 y causó el Asiento de Presentación número 5090 del Diario 2025; calificado negativamente el 01/09/2025.

Aportada documentación complementaria, que ha sido calificada y se han de resaltar los siguientes hechos:

Queda subsanado el defecto n.º 2.

1. Se reitera el defecto n.º 3 señalado en la precedente nota de calificación.
3. Según la modificación de los Estatutos de la Propiedad Horizontal del edificio en que se integra el departamento para el que se hace la solicitud, es del tenor literal siguiente: «Queda expresamente condicionado a previa petición de autorización, que debe de se aprobada por mayoría de los señores Propietarios, la instalación o ubicación

en cualquiera de los departamentos que constituye esta Comunidad, de cualquier actividad relacionada como apartamentos/pisos turísticos”.

Estatutos de la PH, inscritos con fecha 26 de septiembre de 2016.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se suspende el despacho de la precedente solicitud, en tanto no se subsane el defecto advertido.

Advertencia:

Se reitera por tanto la nota de calificación en cuanto al defecto observado sin que ello dé lugar a prórroga adicional alguna en la vigencia del asiento de presentación.

La calificación previa del documento se ha realizado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, teniendo en cuenta los antecedentes obrantes en este Registro.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Aurora del Monte Arrieta registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 3 a día siete de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, doña A. C. K. S. interpuso recurso el día 10 de noviembre de 2025 mediante escrito, acompañado de documentación adicional, con base en las siguientes alegaciones:

«Que habiendo recibido la calificación negativa relativa a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler, presentada el 26.06.25 por el presentante Asesoramiento Integral Vigesco (en mi nombre), de fecha 07.10.2025, procedente del Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 3, con n.º de entrada 10756, y número de Protocolo (...) notificada a esta parte el siguiente 08.10.25; interesa al derecho de esta parte presentar recurso contra la calificación negativa recibida, en el plazo de un mes contado desde la fecha de notificación de la calificación, ante esa Dirección General, por cuanto la calificación impugnada y el recurso no se fundamentan en todo o en parte, en normas del derecho catalán o en su infracción.

Fundamento mi Recurso en los siguientes

Hechos

Primero. En fecha 26.06.25 el presentante Asesoramiento Integral Vigesco (en mi nombre), solicitó la Asignación de número de Registro de Alquiler, en relación al piso turístico de mi propiedad sito en c/ (...) de Barcelona. Dicha Solicitud se presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 3 de Barcelona, asignándosele el número de entrada 10756, y causando el Asiento de Presentación número 5090 del Diario 2025.

Esa Solicitud fue calificada negativamente el 01.09.25, por:

2. Falta aportar la documentación complementaria requerida por el art. 9.2. del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

3. Según la modificación de los Estatutos de la Propiedad Horizontal del edificio en que se integra el departamento para el que se hace la solicitud, se requiere la previa autorización aprobada por la mayoría de los Sres. Propietarios, para la instalación o ubicación en cualquiera de los departamentos, de cualquier actividad relacionada como apartamentos/pisos turísticos.

La documentación complementaria requerida fue aportada posteriormente, generándose una nueva calificación negativa de fecha 07.10.25, por la que quedaba subsanado el defecto n.º 2, y se reiteraba el defecto n.º 3 señalado en la precedente nota de calificación.

En base a esta nueva calificación negativa, se suspendía el despacho de la Solicitud reseñada, en tanto no se subsane el defecto advertido.

Y es contra esta nueva calificación negativa contra la que se interpone recurso (...)

Segundo. De acuerdo con 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: "A través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración. Esto aportará seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas arrendatarias, ya que se relacionarán en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable".

En su art. 5 relativo a las Obligaciones de las personas arrendadoras, se establece que:

"Las personas arrendadoras definidas en el artículo 2.c), de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, están obligadas a:

- a) Obtener previamente el número de registro definido en el artículo 2.i) en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles a los efectos de poder ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea. Este número será otorgado de manera automática e inmediata conforme al artículo 9.
- b) Aportar la información que se recoge en el artículo 9.2 junto con la solicitud.
- c) Atender a los requerimientos de información de las autoridades competentes que pueda recibir en relación con sus unidades.
- d) Actualizar la información aportada sobre sus unidades respecto de las que haya obtenido un número de registro en el momento en el que se produzca un cambio en la misma.
- e) Comunicar a las plataformas en línea el número de registro que se haya asignado a su unidad por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles, para poder ofrecerlas en dichas plataformas."

Es decir, que las Licencias de uso turístico están obligadas a solicitar el número de registro ante el Registro de la Propiedad competente, y éste debe otorgarlo de manera automática.

Pero al mismo tiempo, y en un claro intento de la Administración de provocar la inoperatividad de dichos pisos de uso turístico, manifestado públicamente por el actual Alcalde de la ciudad de Barcelona, Sr. Collboni, quien ha expresado claramente su intención de erradicar las licencias de uso turístico en los próximos años en la ciudad de Barcelona; el Real Decreto, en su art. 9, relativo al procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro, establece en su apartado 2.5.º:

"2. La solicitud deberá incluir, al menos:

(...) 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.”

Lo que a nuestro entender significa que en el caso que nos ocupa, existiendo una comunicación de apertura de actividad del piso de uso turístico de la c/ (...) de Barcelona, mediante comunicación previa; (...) consistentes en la Licencia de actividad de uso turístico, a nombre del anterior titular y de la actual, obtenidos en abril de 2.013, sin que nadie haya declarado su ineficacia; dichos documentos acreditan el título habilitante necesario para su destino al uso previsto, y en el momento en que fueron emitidos por l'Ajuntament de Barcelona, abril de 2.013, no tenían 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.

Entiende esta parte que si con posterioridad a la comunicación previa efectuada a l'Ajuntament de Barcelona, la Comunidad de Propietarios de la c/ (...) de Barcelona, aprobó la modificación de Estatutos para el tema de apartamentos turísticos, instaurando la solicitud del permiso comunitario, en Escritura de 28.07.2016, inscrita el 26.09.2016; como la licencia de actividad ya había sido concedida, no puede obligarse a esta arrendadora a obtener dicho permiso comunitario previo, en la actualidad.

Y ello, porque si la obtención del permiso comunitario hubiera sido de aplicación al piso sito en c/ (...) de Barcelona; dicha Comunidad desde el año 2.016 en que modificó los Estatutos de la Comunidad, podría haber demandado a la abajo firmante, por el uso como piso turístico del mismo; y a la vista está que no lo ha hecho, ya que dicho piso tiene la actividad como uso turístico desde abril de 2.013, sin interrupción.

Sigue el art. 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en su apartado 3, estableciendo que:

“3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior.”

Extremo que en la calificación negativa recibida, no se ha cumplido.

Tercero. El 1 de mayo de 2.013, la que suscribe el presente Recurso, suscribió un contrato de arrendamiento sobre el piso sito en c/ (...) de Barcelona, con su propietario, F. J. B. V., por un plazo de cinco años.

Dicho contrato vencía el 30.04.2018, siendo renovado por cinco años más, el 27.04.2018, mediante la suscripción entre las mismas partes de las condiciones contractuales complementarias de renovación del contrato de arrendamiento del inmueble, de fecha 1 de mayo de 2.013 y de Opción de compra del mismo.

Dicha renovación de contrato de arrendamiento, que no nuevo contrato de arrendamiento, fue elevada a pública mediante Escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento de vivienda con derecho de opción de compra, de 4 27 de abril de 2.018, otorgada ante la Notaria de Barcelona, María de Zulueta Sagarra, con número de Protocolo 2.797 (...)

Y en esa renovación de contrato de arrendamiento, se pactaban las condiciones contractuales complementarias de renovación y de Opción de compra del mismo, renovándolas hasta el 30.04.2023, incluyendo un apartado especialmente interesante para este caso, consistente en lo siguiente:

“En ningún momento, a partir de la firma de este documento, el propietario, podrá vender, garantizar, hipotecar, o gravar, en cualquier forma, el piso mencionado, ni podrá ceder la explotación de la licencia de uso turístico a un tercero, comprometiéndose a traspasar, de modo gratuito, a la inquilina cesionaria la licencia mencionada.”

Es decir, que desde que la licencia de uso turístico que nos ocupa, fue concedida por l'Ajuntament de Barcelona el 10.04.2013 a favor de F. J. B. V., ésta estuvo vigente desde entonces, y cedida gratuitamente a favor de A. C. K. S., en cuanto ésta puso a su

nombre el piso sito en c/ (...) de Barcelona; pero ya desde el año 2.013 en que la abajo firmante tenía arrendado el piso, a su disposición.

Por tanto, tratándose de una licencia de actividad concedida el 10.04.2013 a favor de F. J. B. V., quien la puso a disposición de su inquilina desde el 01.05.2013 en que la Sra. K. suscribió su primer contrato de arrendamiento, posteriormente renovado el 27.04.2018, con opción de compra sobre el piso; dicha licencia no tiene elementos obstativos, incluyendo la autorización, prohibición limitación para uso turístico conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (como recoge el art. 9, apartado 2.5.º, del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre).

Y ello porque si la Sra. K. ha tenido a disposición dicha licencia de uso turístico desde el 19.04.2013 (...) emitido por l'Ajuntament de Barcelona; cuando los Estatutos de la Comunidad de propietarios de la c/ (...) de Barcelona, fueron modificados por la Escritura de Elevación a público de la Junta General Ordinaria de propietarios de la Comunidad sita en Barcelona, calle (...) de 28 de abril de 2.016, otorgada el 28.07.2016, ante Notario de Barcelona, Diego de Dueñas Álvarez; entendemos que dicha modificación estatutaria no es de aplicación al piso de la c/ (...) de Barcelona.

Por todo ello,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a través del Registro de la Propiedad n.º 3 de Barcelona solicito: Que tenga por presentado este escrito, con los documentos acompañados, se sirva admitirlo, y en méritos de lo argumentado en este recurso, y probado debidamente, se subsane el defecto advertido por la calificación negativa recibida, y se asigne nuevamente el número de registro de alquiler al piso sito en c/ (...) de Barcelona, por entender esta parte que el defecto n.º 3 reiterado por la calificación negativa de 07.10.25, en realidad, no es tal defecto, por cuanto la exigencia planteada, no es de aplicación al caso que nos ocupa.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 17 de noviembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 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, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto y 2 de septiembre de 2025.

1. El día 26 de junio de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 3 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, la registradora alega, como defecto que impide dicha asignación, que los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca establecen que se «queda expresamente condicionado a previa petición de autorización, que debe ser aprobada por mayoría de los señores Propietarios, la instalación o ubicación en cualquiera de los departamentos que constituye esta Comunidad de cualquier actividad relacionada como apartamentos/pisos turísticos». Consta esta limitación en virtud de acuerdo de la junta de propietarios, elevado a público mediante escritura otorgada el día 28 de julio de 2016, e inscrita el día 26 de septiembre de 2016. La actual titular registral y recurrente, doña A. C. K. S., adquirió la finca en virtud de escritura autorizada el día 14 de abril de 2023, inscrita el día 25 de mayo de 2023.

Por su parte, la recurrente alega:

a) que el anterior titular registral, don F. J. B. V., obtuvo licencia urbanística el día 10 de abril de 2013, esto es, con anterioridad a la inscripción de la modificación estatutaria;

b) que, asimismo, la propia recurrente y actual titular registral, doña A. C. K. S., también cuenta con licencia urbanística previa para destino de vivienda de uso turístico, que constituye el título habilitante necesario, a su nombre, de fecha 19 de abril de 2013, y ello porque, el 1 día de mayo de 2013, la recurrente suscribió un contrato de arrendamiento con el anterior titular registral, en cuyo clausulado se incluía la cesión gratuita de la licencia de uso turístico. Este contrato incluía una opción de compra y fue elevado a público mediante escritura de fecha 27 de abril de 2018.

c) y que, por todo ello «entiende esta parte que si con posterioridad a la comunicación previa efectuada a l'Ajuntament de Barcelona, la Comunidad de Propietarios de la c/ (...) de Barcelona, aprobó la modificación de Estatutos para el tema de apartamentos turísticos, instaurando la solicitud del permiso comunitario, en Escritura de 28.07.2016, inscrita el 26.09.2016; como la licencia de actividad ya había sido concedida, no puede obligarse a esta arrendadora a obtener dicho permiso comunitario previo, en la actualidad. Y ello, porque si la obtención del permiso comunitario hubiera sido de aplicación al piso sito en c/ (...) de Barcelona; dicha Comunidad desde el año 2.016 en que modificó los Estatutos de la Comunidad, podría haber demandado a la abajo firmante, por el uso como piso turístico del mismo; y a la vista está que no lo ha hecho, ya que dicho piso tiene la actividad como uso turístico desde abril de 2.013, sin interrupción».

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: «Queda expresamente condicionado a previa petición de autorización, que debe ser aprobada por mayoría de los señores Propietarios, la instalación o ubicación en cualquiera de los departamentos que constituye esta Comunidad de cualquier actividad relacionada como apartamentos/pisos turísticos». Consta esta limitación en virtud de acuerdo de la junta de propietarios, elevado a público mediante escritura otorgada el día 28 de julio de 2016, e inscrita el día 26 de septiembre de 2016. La actual titular registral y recurrente adquirió la finca en virtud de escritura autorizada el día 14 de abril de 2023, inscrita el día 25 de mayo de 2023. Por tanto, a la fecha de la inscripción de la cláusula citada, la finca que ahora nos ocupa aún constaba inscrita a favor del anterior titular.

Dicho titular registral anterior, don F. J. B. V., que lo era a la fecha de adopción e inscripción de la limitación estatutaria, obtuvo licencia urbanística el día 10 de abril de 2013, esto es, con anterioridad a la inscripción de tal modificación estatutaria.

Por su parte, la propia recurrente y actual titular registral, doña A. C. K. S., también cuenta con licencia urbanística previa para destino de vivienda de uso turístico, que constituye el título habilitante necesario, a su nombre, de fecha 19 de abril de 2013, y ello porque, el día 1 de mayo de 2013, la recurrente suscribió un contrato de arrendamiento con el anterior titular registral, en cuyo clausulado se incluía la cesión gratuita de la licencia de uso turístico. Este contrato incluía una opción de compra y fue elevado a público mediante escritura de fecha 27 de abril de 2018.

De los hechos expuestos se deduce, que cuando doña A. C. K. S. adquirió la vivienda (e inscribió 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 dicha adquirente. Así resulta: a) 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 b) 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 doña A. C. K. S. Por lo tanto, de las normas expuestas se sigue, en principio, que dicha prohibición les es oponible, incluso pese a la obtención de la comunicación previa al Ayuntamiento a favor de doña A. C. K. S. 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. La recurrente sostiene, sin embargo, que tanto ella misma como el anterior titular registral ya contaban con título habilitante desde el año 2013, esto es, antes de la inscripción de la modificación estatutaria y antes del otorgamiento e inscripción de la escritura pública de compraventa a favor de la recurrente. Por ello, argumenta que «si con posterioridad a la comunicación previa efectuada a l'Ajuntament de Barcelona, la Comunidad de Propietarios de la c/ (...) de Barcelona, aprobó la modificación de Estatutos para el tema de apartamentos turísticos, instaurando la solicitud del permiso comunitario, en Escritura de 28.07.2016, inscrita el 26.09.2016; como la licencia de actividad ya había sido concedida, no puede obligarse a esta arrendadora a obtener dicho permiso comunitario previo, en la actualidad. Y ello, porque si la obtención del permiso comunitario hubiera sido de aplicación al piso sito en c/ (...) de Barcelona; dicha Comunidad desde el año 2.016 en que modificó los Estatutos de la Comunidad, podría haber demandado a la abajo firmante, por el uso como piso turístico del mismo; y a la vista está que no lo ha hecho, ya que dicho piso tiene la actividad como uso turístico desde abril de 2.013, sin interrupción».

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:

a) 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 de los artículos 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.

b) 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.

c) 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 transmitírsela 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 2016 no es oponible al actual titular, por entender que este ejercía la actividad turística desde el año 2013, ya que en dicho año tanto ella misma como su transmitente y anterior titular registral obtuvieron la titulación administrativa necesaria para ello, 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 a los artículos 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. Nada obsta a esta conclusión el hecho de que la titulación administrativa ya estuviese otorgada a favor de doña Ana antes de la inscripción de la modificación estatutaria, pues dicha titulación no puede condicionar los requisitos derivados del régimen de propiedad horizontal, ni la oponibilidad de los estatutos inscritos a cualquier tercero que ha tenido posibilidad real de conocerlos. Doña A. C. K. S., en el momento de la adopción e inscripción de la limitación, era un tercero –conforme a los artículos 553-11 del libro quinto del Código Civil de Cataluña y 32 de la Ley Hipotecaria– y, en el momento del otorgamiento de la venta e inscripción a su favor, pudo conocer la limitación citada, en virtud de su publicidad registral. Por lo tanto, la misma le es plenamente oponible.

7. En consecuencia, el otorgamiento de licencia anterior a la inscripción de la modificación estatutaria a favor de quien adquiere e inscribe a su favor con posterioridad a la constancia registral de tal modificación, solo implica –al igual que la subrogación en la licencia del titular anterior–, que el actual titular ostenta una determina 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, 29 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.