

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12142 *Resolución de 12 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cambrils-Mont-Roig del Camp, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico.*

En el recurso interpuesto por don M. A. S. S., abogado, en nombre y representación de doña C. S. B., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cambrils-Mont-Roig del Camp, don Ángel Luis Cervantes Jiménez, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la siguiente prohibición: «Uso o restricciones de elementos privativos: viviendas. Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrán desarrollarse, por sus propietarios, familiares, arrendatarios o terceras personas, ninguna actividad profesional, comercial, en régimen de alquiler turístico o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”».

Hechos

I

El día 9 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Cambrils-Mont-Roig del Camp solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso no turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Cambrils-Mont-Roig del Camp, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Solicitud de asignación de registro de alquiler de corta duración.

Asiento//Diario//Fecha: 2419//2025//09/06/2025.

Fecha escritura [sic]: 07/06/2025 presentante: S. B., C.

Presentado en este Registro el documento relacionado y calificado con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se ha procedido a la práctica de los asientos solicitados por haberse observado los siguientes defectos:

Fundamentos de hecho:

Con fecha nueve de Junio del año dos mil veinticinco se presentó telemáticamente en este Registro una instancia de fecha siete de Junio del año dos mil veinticinco, en virtud de la cual se solicita la asignación de número de Registro de alquiler para la finca registral 48.800 del término municipal de Cambrils, con CRU 43031000450057. Fue calificada con defectos y notificada al interesado dicha calificación. Se presentaron alegaciones a dicha calificación. Y ahora se reitera el defecto por lo ss:

En los estatutos de dicha Comunidad consta como Norma Estatutaria la ss: Uso o restricciones de elementos privativos: viviendas. Las viviendas se consideran como

residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrán desarrollarse, por sus propietarios, familiares, arrendatarios o terceras personas, ninguna actividad profesional, comercial, en régimen de alquiler turístico o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de "residencia familiar."

Así resulta de la inscripción 11.^a de modificación de Estatutos que se practicó en este Registro de la Propiedad con fecha catorce de Julio del año dos mil veinticinco.

Fundamentos jurídicos:

RD 1312/2024 de 23 de Diciembre sobre alquileres de corta duración.

Ley 49/1960 de 21 de Julio de Propiedad Horizontal.

Código Civil de Catalunya, artículos 553 y ss.

STS 15 Junio 2018, 3 Diciembre 2014, 30 Enero 2024, 18 Febrero 2025.

Resoluciones de la DGSJFP de fechas 13 y 18 de Junio y 10 y 16 de Julio 2025.

Calificación:

Se suspende la inscripción por los defectos indicados.

No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota de calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángel Luis Cervantes Jiménez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cambrils a día veintisiete de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. S. S., abogado, en nombre y representación de doña C. S. B., interpuso recurso el día 27 de noviembre de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«D. M. A. S. S., mayor de edad, abogado (...) en nombre y representación de C. S. B., (...) ante este órgano comparece y como mejor proceda, dice:

Que en fecha 27 de octubre de 2025, le ha sido notificado, a través del buzón electrónico de la Oficina del Registro de la Propiedad de Cambrils, calificación negativa respecto a la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler para la finca registral n.º 48.800 del término municipal de Cambrils, por conculcar o afectar a una norma estatutaria prohibitiva y vigente de la Comunidad de Propietarios Edificio (...) en materia de arrendamientos turísticos (...)

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de Cambrils, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 1 de octubre de 2025, en el procedimiento y asiento de referencia, en base a los siguientes:

Hechos

Primero. Que, la citada vivienda objeto del citado expediente, integra la denominada C.P. Edf (...) de Cambrils, constituida en Régimen jurídico de Propiedad Horizontal, mediante escritura de ONDH de 31 de mayo de 2006, e inscrita en la Finca registral número 42.108, al Tomo 1.067, Libro 684, del Folio 115 de este Registro de la Propiedad.

La citada Comunidad de Propietarios constituida en sede asamblearia de 10 de agosto de 2024, acordó en el punto quinto del orden del día ("modificación estatutaria: prohibición de arrendamientos de viviendas/apartamentos en régimen de actividad turística u otra actividad económica de conformidad con lo previsto en el decreto 75/2020 de 4 de agosto de turismo. Acuerdos a adoptar en esta materia de conformidad con lo previsto en el libro quinto del Código Civil de Cataluña"), acordó de modo literal,

posteriormente protocolizado mediante Escritura Pública ante el Ilustre Notario de Cambrils, D. Fco J. García-Bayón, lo siguiente:

“Uso o restricciones de elementos privativos: viviendas. Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares o inquilino o terceras personas ninguna actividad profesional, comercial en régimen de alquiler turístico o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de ‘residencia familiar’.

Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia o cualquier otra causa.” (...)

Segundo. De los antecedentes: Que, es necesario, y con carácter retrospectivo, acudir, en la propia exposición de los antecedentes de hechos que realiza el Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios, en el citado punto quinto del orden del día de la citada Asamblea, donde expresamente se expone lo siguiente:

“Toma la palabra de modo inicial, el Secretario a fin de ilustrar a la Sala del motivo de inclusión de este concreto punto en el orden del día del presente Junta, y que, descansa, de modo principal de poder regular en el seno comunitario, la posibilidad de prohibir el desarrollo de actividades en régimen de arrendamiento turístico, y definir como se articular esta medida restrictiva en el Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal.

Inicialmente, comenta el Secretario, y tomando en consideración, estos antecedentes, debemos precisar qué es una vivienda en régimen de alquiler turístico, y que supone frente a otros tipos de arrendamientos, citisé por ejemplo, vacacional o de temporada.

En este sentido, prosigue el Secretario, la génesis de la regulación diferenciadora parte del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, precisamente el art 5 LAU, en su apartado e), dispone, que, ‘queda excluido del ámbito de aplicación de la Ley, la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con la finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.’

En este sentido, la vivienda de uso turístico, es aquella que es ofrecida, entera, por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de un precio, por períodos de tiempo iguales o inferiores a 31 días. Tiene que estar legalizada por el ayuntamiento correspondiente. Comenta el Secretario que, es particularmente exigible a este tipo de viviendas que desarrollan esta actividad: a) Facilitar al ayuntamiento, a los usuarios y a los vecinos un teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias relativas a la actividad de vivienda de uso turístico; b) garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda; c) requerir al cesionario para que abandone la vivienda, en el caso de que no respete las reglas básicas de la convivencia o incumpla las ordenanzas municipales dictadas a este efecto; d) remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojen, de acuerdo con la normativa de seguridad ciudadana; e) recaudar el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET). Esto significa que el usuario de la vivienda de uso turístico está obligado al pago de este impuesto, que se realiza al final de la estancia, con la entrega previa de la factura por parte del propietario, quien tendrá que presentar, en su momento, la liquidación ante la Agencia Tributaria de Cataluña.” (...)

Lo que inicialmente pretendemos con esta dicción literal enunciativa y preliminar, es afirmar que, dicha contextualización de carácter prohibitivo alcanzaba de modo exclusivo a la modalidad de arrendamientos en régimen de actividad turística, pero en ningún caso, (la intención de la Asamblea) de Propietarios con el precitado acuerdo) era el arrendamiento de temporada, o llamado vacacional, o incluso de larga duración.

En efecto, ello nos lleva al objeto principal de este recurso potestativo, es afirmar que, la citada norma estatutaria de la Comunidad no incluye literalmente y expresamente, y como actividad prohibida, el uso y destino de las viviendas al arrendamiento vacacional o de corta duración, que es perfectamente admisible por la voluntad mayoritaria de los propietarios.

Es obvio que, la distinción que se hace en el acuerdo asambleario, con carácter previo, entre actividad turística y alquiler vacacional o de estancias cortas, tenía una finalidad loable, y era, no limitarlo ni prohibirlo, dado que, conculcaría el legítimo y fundamental derecho a la propiedad privada consagrado en el artículo 33 de la Constitución Española.

De igual modo, no podemos obviar que, el acuerdo adoptado es anterior a la entrada en vigor, y al despliegue de los efectos, del artículo 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.

Tercero. De la distinción normativa y naturaleza jurídica de ambos arrendamientos.

Acudamos, de nuevo, e inicialmente, a la expresión literal del citado acuerdo, descrito en el expositivo primero de este recurso:

“Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares o inquilino o terceras personas ninguna actividad profesional, comercial en régimen de alquiler turístico o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de ‘residencia familiar’.”

El Registrador de la Propiedad de Cambrils, en su escrito de desestimación o calificación negativa de la inscripción de nuestro mandante, en las distintas resoluciones que aporta como Fundamentos Jurídicos, está basado en hechos y antecedentes de hechos, sobre todo, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), donde no se menciona expresamente el tipo de alquiler, o se menciona expresamente el denominado alquiler de temporada, y no guardan estricta relación con el supuesto del presente recurso, y se presume que toda actividad económica está incluida en la prohibición de esos asuntos, pero en nuestro particular caso, la Comunidad de Propietarios, dejó expresamente claro que, “no podrá desarrollarse en ellas (...) ninguna actividad profesional, comercial, en régimen de alquiler turístico (...)”.

Huelga decir, como ya hace nuestra jurisprudencia del TS, citemos entre otras, la STS n.º 1671/2023 de 29/11/2023, Recurso 3508/2019 (...):

“(ii) También es doctrina de esta Sala (sentencia 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993.

‘Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

‘Es por ello por lo que la citada sentencia 728/2011, de 24 de octubre, afirma que: «Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa».

‘(iii) La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia (sentencias de 6 de febrero de 1989; 7 de febrero de 1989; de 24 de julio de 1992; de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997’.”

Insistimos, que la Comunidad de Propietarios, no interpreta extensivamente la norma estatutaria, ni establece una prohibición ex novo, que afecte a todo tipo de arrendamiento, aunque pretenda desarrollar una determinada actividad económica, sino que, únicamente, está excluyendo la actividad denominada turística entre las actividades económicamente prohibidas. El Registrador de la Propiedad razona, en síntesis, que el uso de las viviendas como alquiler temporal o vacacional, es una actividad económica, y por tanto prohibida, pero la norma comunitaria está detallando, expresamente, qué actividad es la prohibida.

Por consiguiente, la cuestión controvertida, no es si el arrendamiento de corta estancia o vacacional de viviendas es una actividad económica, sino si dicho arrendamiento es una actividad prohibida o no por los Estatutos, porque no toda actividad económica está prohibida, y la limitación de uso y dominio debe venir recogida de forma expresa, y en nuestro particular caso, la actividad económica de arrendamientos de viviendas de temporada o de corta duración, no está expresamente prohibida.

Acudamos ahora, a discernir sobre la naturaleza del alquiler de vivienda para uso turístico que se infiere de dos marcos normativos regulados en Cataluña. Por un lado, la Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña, y por otro lado, el Decreto-ley 3/2023 que, regula por primera vez en Cataluña el régimen urbanístico de la llamada “vivienda de uso turístico”.

Este concepto, fue incorporado por vez primera al Derecho propio catalán mediante la Ley del Parlamento de Cataluña 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y se encuentra actualmente regulado en la normativa turística de la comunidad autónoma.

Concretamente, el apartado primero del art. 50 bis de la Ley del Parlamento de Cataluña 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña, define a las viviendas de uso turístico como aquellas “viviendas que son cedidas por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por reglamento. No se permite la cesión por estancias de las viviendas de uso turístico, que deben cederse enteras”.

Por su parte, el art. 221.1 del Decreto de la Consejería de Empresa y Conocimiento 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña, completa este concepto al precisar que se considera estancia de temporada “toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuado igual o inferior a treinta y un días”.

No olvidemos el Decreto de la Consejería de Empresa y Empleo del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico, el cual, estableció que la cesión de las viviendas para su uso turístico (a) correspondía a su propietario; (b) requería “la correspondiente comunicación previa de inicio de actividad ante el ayuntamiento competente”, y (c) no resultaba posible si lo prohibía la ordenación de usos del sector donde se encontrase o si estuviese prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el registro de la propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal (arts. 66.1, 68.1 y 68.6). Los títulos habilitantes de la actividad de vivienda de uso turístico anteriores a la entrada en vigor del Decreto 159/2012 antes citado no quedaban privados de efectos, sino que, según la disposición transitoria tercera de la citada norma reglamentaria, los que no fuesen plenamente coincidentes con los requisitos previstos en su art. 68 debían “ser complementados mediante la comunicación de los datos adicionales omitidos en el proceso de habilitación inicial antes del 31 de diciembre del 2013”.

En este sentido, el Decreto 75/2020 de 4 de agosto, de Turismo de Cataluña, en el anexo VI, incorporó los requisitos turísticos mínimos de las viviendas de uso turístico: “Exhibición de la comunicación del NIRTC y de la capacidad autorizada en el interior de la vivienda; Plazas máximas (siempre que la cédula no establezca un número inferior); Facilitar el número de teléfono a usuarios y vecinos para incidencias; Empresa de asistencia y mantenimiento; Documento de las normas de convivencia, en el caso de que exista (entregado).”

De todo ello, se induce, dicho con toda la prudencia, que, el uso urbanístico de vivienda turística constituye un uso urbanístico distinto al de vivienda de temporada con contraprestación económica o no, o a título de simple estancia temporal.

El art. 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) a que se refiere el art. 17.12 LPH, fue añadido por el art. 1.2 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, con la siguiente redacción: “Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: (...) La cesión temporal de 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”.

La letra e) del art. 5 LAU pasó a tener nueva redacción tras la modificación por el art. 1.2 del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre (modificación dejada sin efecto tras la derogación ex art. 86.2 CE del mencionado Real Decreto-ley, pero recuperada posteriormente por el art. 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo).

“La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”.

En el presente caso, el acuerdo de la Comunidad del que derivó la ulterior transformación en norma inscrita de naturaleza estatutaria, tenía por objeto fijar la posición de aquélla respecto de la actividad de apartamentos turísticos que se venía desarrollando en ciertas viviendas, y era interés de regularizar e introducir como norma prohibitiva el alquiler turístico. Pero sin afectar al alquiler de temporada o vacacional no sometido a la citada normativa sectorial autonómica.

A mayor abundamiento, sin ánimos de ser reiterativos, y como nos dice, la STS n.º 358/2018 de 15 de junio (...):

“Sobre las limitaciones o prohibiciones referidas a la atención del uso de un inmueble y su eficacia, existe un cuerpo de doctrina de esta sala que es prácticamente unánime: (i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 C.E.), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo.

No obstante en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad.

(ii) También es doctrina de esta Sala (sentencia 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca.”

Cuarto. De la equiparación conceptual de ambos tipos de arrendamientos. Vivienda para uso turístico y el arrendamiento de vivienda de temporada o vacacional.

El arrendamiento de vivienda es aquel “arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario” (art. 2 LAU), nada que ver con el concepto de la actividad a que se refiere la normativa sectorial turística aplicable, dirigida a “proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada”.

La misma normativa sectorial turística aplicable y que se ha citado, resalta expresamente la diferencia con que se contempla la comercialización de estancias

turísticas en viviendas, alojamientos de corta duración, o las ofertadas para uso vacacional, con el arrendamiento de vivienda.

La mencionada legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, de la misma manera que, en los términos que hemos señalado, el art.5.e) de esta última ley excluye de su ámbito de aplicación los alquileres turísticos.

Así, la regla se limita a describir y establece el deber de servir de residencial familiar, y aunque excluye que pueda desarrollarse en la vivienda actividad turística, es decir, está describiendo que tipo de actividad está prohibida. No cabe asimilar actividad de piso turístico que se asemeja más a una relación de hospedaje, a que los usuarios (arrendatarios) integren un grupo familiar pudiendo limitarse el uso de la vivienda a un solo día, o a veinticinco días, o a quince días, es decir, a una relación de inquilinato sujeta a la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la que existe una residencia con cierta vocación de continuidad y permanencia.

Así, acertadamente nos dice la STS 90/2024 de 24 de enero, en el Rec 6528/2021, que cita otra STS n.º 1671/2023 de 29 de noviembre, contenía la siguiente exposición en su FJ segundo:

“El alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad incluida en la prohibición estatutaria, pues es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

“Esta interpretación es conforme con la jurisprudencia de la sala acerca de que las limitaciones tienen que ser claras, precisas y expresas porque la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu, que no es otra que prohibir que en las viviendas se ejercite una actividad económica con un carácter comercial, profesional o empresarial como sucede con los apartamentos turísticos.”

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 e intercambios de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, recoge en su artículo 2, letra a), esta definición: “Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias.”

Debemos de hacer especial mención que, este RD 1312/2024 de 23 diciembre, entró en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando sus efectos el 1 de julio de 2025, pero la regulación acordada con carácter estatutario es anterior a las nuevas obligaciones que derivan de la citada disposición.

Y en la Exposición de Motivos de la citada norma, se dice textualmente, que con este procedimiento de registro, “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 decir, el propio Legislador está diferenciando ambos tipos de arrendamiento.

En definitiva, en este caso, ni los Estatutos, ni en el Título Constitutivo, se prohíbe el alquiler vacacional de las viviendas, sino exclusivamente el de naturaleza en régimen de actividad turística.

Y el hecho de que no se haya prohibido, limitado o condicionado el uso de vivienda en régimen de alquiler de corta duración en la Comunidad de Propietarios de nuestro patrocinado, ha de llevar a la lógica conclusión que se permite dicho uso, por lo que, debe proceder a la estimación del presente recurso, y asignar el número de registro único solicitado.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. De carácter procesal: Art 324 y ss de Ley Hipotecaria.

II. Del fondo del asunto: al objeto de no ser reiterativos en nuestros argumentos jurídicos nos remitimos a lo narrado en los antecedentes de hechos, y con la resolución objeto de impugnación, dicho sea en los términos de más respetuosos, se priva a mi representado de la efectiva utilidad económica del inmueble, así como de la autonomía de la voluntad para usar, gozar, y disponer de su vivienda de la manera que considere procedente, no existiendo cláusula que limite específicamente la actividad de alquiler de corta duración, ni norma que no permita la expedición de un número de registro único.

Se vulnera el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, el cual reconoce el derecho singular y exclusivo de propiedad de cada piso o local.

En idéntico sentido, el artículo 553-1, de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, establece que, el régimen jurídico de la propiedad horizontal implica, para los propietarios, el derecho de propiedad en exclusiva sobre los elementos privativos y en comunidad con los demás propietarios sobre los elementos comunes.

Artículo 553-11. 1.º a) y b) del mismo cuerpo normativo, respecto a, que 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.

Artículo 553-36. 1.º Del Libro Quinto del Código Civil, respecto al Uso y disfrute de los elementos privativos. 1. Los propietarios de elementos privativos pueden ejercer todas las facultades del derecho de propiedad sin ninguna otra restricción que las que derivan del régimen de propiedad horizontal.

III. Procedimiento: Art 324 LH. Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, (...)

IV. Legitimación: En virtud del Art 325 a) LH, concurre legitimación en el compareciente en su condición de representante de la solicitante.

V. Requisitos. (Plazo). El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el artículo 326 de la LH, e interesando se siga su tramitación conforme dispone el Art 327 de dicho texto legal.

Por todo lo expuesto,

Solicito, al Registro de la Propiedad de Cambrils para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que, habiendo presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación con la calificación negativa, interesando se proceda a la tramitación correspondiente, remitiéndolo en su caso, a la DGRN, y a su tiempo, y por el referido organismo, se dicte resolución estimando el presente recurso revocando la calificación registral negativa impugnada, y ordene la práctica de la inscripción correspondiente, todo ello de conformidad con lo que dispone el artículo 327 de la Ley Hipotecaria».

IV

El registrador la Propiedad emitió informe el día 9 de diciembre 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. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: el día 9 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Cambrils-Mont-Roig del Camp una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso no turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. El registrador suspende la asignación porque en los estatutos inscritos de la finca matriz consta la siguiente prohibición expresa: «Uso o restricciones de elementos privativos: viviendas. Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrán desarrollarse, por sus propietarios, familiares, arrendatarios o terceras personas, ninguna actividad profesional, comercial, en régimen de alquiler turístico o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”». Así resulta de la inscripción de modificación de estatutos practicada con fecha 14 de julio del 2025.

El recurrente contra argumenta que dicha prohibición no incluye el «el uso y destino de las viviendas al arrendamiento vacacional o de corta duración». Según se indica en el recurso, así se deduce de «la propia exposición de los antecedentes de hechos que realiza el Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios, en el citado punto quinto del orden del día de la citada Asamblea, donde expresamente se expone lo siguiente:

“Toma la palabra de modo inicial, el Secretario a fin de ilustrar a la Sala del motivo de inclusión de este concreto punto en el orden del día del presente Junta, y que, descansa, de modo principal de poder regular en el seno comunitario, la posibilidad de prohibir el desarrollo de actividades en régimen de arrendamiento turístico, y definir como se articular esta medida restrictiva en el Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal.

Inicialmente, comenta el Secretario, y tomando en consideración, estos antecedentes, debemos precisar qué es una vivienda en régimen de alquiler turístico, y que supone frente a otros tipos de arrendamientos, citisé por ejemplo, vacacional o de temporada.

En este sentido, prosigue el Secretario, la génesis de la regulación diferenciadora parte del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, precisamente el artículo 5 LAU, en su apartado e) (...)

En este sentido, la vivienda de uso turístico, es aquella que es ofrecida, entera, por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de un precio, por períodos de tiempo iguales o inferiores a 31 días. Tiene que estar legalizada por el ayuntamiento correspondiente. Comenta el Secretario que, es particularmente exigible a este tipo de viviendas que desarrollan esta actividad: a) Facilitar al ayuntamiento, a los usuarios y a los vecinos un teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias relativas a la actividad de vivienda de uso turístico; b) garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda; c) requerir al cesionario para que abandone la vivienda, en el caso de que no respete las reglas básicas de la convivencia o incumpla las ordenanzas municipales dictadas a este efecto; d) remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojen, de acuerdo con la normativa de seguridad ciudadana; e) recaudar el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET). Esto significa que el usuario de la vivienda de uso turístico está obligado al pago de este impuesto, que se realiza al final de la estancia, con la entrega previa de la factura por parte del propietario, quien tendrá que presentar, en su momento, la liquidación ante la Agencia Tributaria de Cataluña." (...)».

Por todo ello, se concluye en el recurso que la prohibición alcanza de modo exclusivo a la modalidad de arrendamientos en régimen de actividad turística, pero en ningún caso, el arrendamiento de temporada, o llamado vacacional, o incluso de larga duración.

2. 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».

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».

4. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador si tal arrendamiento vulnera la cláusula contenida en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal.

En este sentido, cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalaba en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

También, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios». En la misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras.

5. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, "hospederías", depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente».

En este mismo sentido, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero de 2021, que en relación con el «hospedaje» señala lo siguiente: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 de julio 2001 del suelo de Madrid (...)». Y continúa señalando que «ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso».

6. Asimismo, este Centro Directivo ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «en las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal». Y conforme a la ya mencionada Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente». Concluye la citada resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio de 2025: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

7. Expuesta la doctrina jurisprudencial y gubernativa, debe recordarse que el tenor literal de la cláusula estatutaria objeto del presente recurso es el siguiente: «Uso o restricciones de elementos privativos: viviendas. Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrán desarrollarse, por sus propietarios, familiares, arrendatarios o terceras personas, ninguna actividad profesional, comercial, en régimen de alquiler turístico o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”».

Como señala la resolución de este Centro Directivo de 24 de julio de 2025, esta cláusula resulta incompatible con asignación de cualquier arrendamiento de corta duración, sea este turístico o no, pues ambos alteran el «principio de residencia familiar». Dice la resolución citada que «como pone de relieve la calificación, los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral imponen la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a “viviendas familiares de personas de reputación intachable”, concepto este de vivienda familiar que, interpretado en sus justos términos, excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración; alquiler que por definición es incompatible con el concepto de “hogar”, o residencia familiar de carácter permanente, que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas».

Asimismo, la resolución de 17 de julio de 2025 explica que: «En el presente caso no se discute la exigibilidad del número de registro único para la comercialización de alquileres de corta duración no turísticos para estudiantes, pues ésta se desprende con toda claridad del artículo 4.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre: (...) En cambio, se discute si la obligación estatutaria de destinar las viviendas “exclusivamente a domicilio permanente” establecida en el artículo 5 de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada a estudiantes y, por lo tanto, limita la posibilidad de expedir el número de registro único para las habitaciones de la finca. En este punto, tal y como se ha analizado anteriormente, los arrendamientos de temporada a estudiantes, a pesar de estar destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de los arrendatarios, no quedan englobados dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, porque no pretenden satisfacer una necesidad “permanente”, como exige el artículo 2 de la Ley 29/1994. En este mismo sentido, del artículo 4 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, se desprende que los arrendamientos temporales por causa estudios quedan integrados dentro de la categoría de alquileres para uso distinto de vivienda, al no satisfacer la “necesidad permanente de la persona arrendataria, conforme el artículo 3” de la Ley 29/1994, siendo éste el motivo por el que les es exigible el número de registro único para su comercialización como alquiler de corta duración no turístico. En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, considerando que el alquiler de corta duración no turístico resulta incompatible con la cláusula estatutaria que obliga a destinar las viviendas “exclusivamente a domicilio permanente”. La asignación del número de registro único exige la previa modificación de los estatutos, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y sectorial aplicable».

En el mismo sentido, la Resolución 3 de septiembre de 2025 señala que «la referencia “honesta vivienda” –que por lo demás comporta semánticamente una muy clara idea de permanencia–, interpretada en sus justos términos, excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración. Alquiler que por definición es incompatible con el concepto que se deriva de la recta interpretación de la norma estatutaria citada. Conclusión que queda igualmente avalada por el restante contenido del mismo precepto, al indicar que no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio, pues los párrafos citados deben interpretarse de manera conjunta, pues, conforme al 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»; y esta exégesis conjunta no hace sino reforzar el criterio del registrador, de modo que puede concluirse que la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a «honesta vivienda” es incompatible con la posibilidad de destinar tales viviendas a un alquiler de corta duración».

Con base en los argumentos anteriores, no puede sino confirmarse la calificación registral. La obligación estatutaria inscrita de destinar las viviendas a «residencias familiares exclusivamente» y la prohibición de «cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de residencia familiar» impiden el arrendamiento de corta duración, sea o no turístico, y por tanto impiden la asignación del número de registro único de alquiler correspondiente a la finca.

8. Frente a los pronunciamientos del Tribunal Supremo y la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre la interpretación de este tipo de cláusulas estatutarias, el recurrente contraargumenta que el arrendamiento vacacional o de corta duración no turístico no está prohibido por la citada cláusula estatutaria. Fundamenta su discrepancia en el acta de la junta de propietarios en la que se adoptó el referido acuerdo. En dicha acta, al igual que en la escritura pública de elevación a público de los acuerdos sociales, se indica que, con carácter previo a la votación, el secretario-administrador expuso lo siguiente: «Toma la palabra de modo inicial, el Secretario a fin de ilustrar a la Sala del motivo de inclusión de este concreto punto en el orden del día del presente Junta, y que, descansa, de modo principal de poder regular en el seno comunitario, la posibilidad de prohibir el desarrollo de actividades en régimen de arrendamiento turístico, y definir como se articular esta medida restrictiva en el Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal. Inicialmente, comenta el Secretario, y tomando en consideración, estos antecedentes, debemos precisar qué es una vivienda en régimen de alquiler turístico, y que supone frente a otros tipos de arrendamientos, citisé por ejemplo, vacacional o de temporada. En este sentido, prosigue el Secretario, la génesis de la regulación diferenciadora parte del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, precisamente el art 5 LAU, en su apartado e) (...). En este sentido, la vivienda de uso turístico, es aquella que es ofrecida, entera, por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de un precio, por períodos de tiempo iguales o inferiores a 31 días. Tiene que estar legalizada por el ayuntamiento correspondiente. Comenta el Secretario que, es particularmente exigible a este tipo de viviendas que desarrollan esta actividad: a) Facilitar al ayuntamiento, a los usuarios y a los vecinos un teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias relativas a la actividad de vivienda de uso turístico; b) garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda; c) requerir al cesionario para que abandone la vivienda, en el caso de que no respete las reglas básicas de la convivencia o incumpla las ordenanzas municipales dictadas a este efecto; d) remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojen, de acuerdo con la normativa de seguridad ciudadana; e) recaudar el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET). Esto significa que el usuario de la vivienda de uso turístico está obligado al pago de este impuesto, que se realiza al final de la estancia, con la entrega previa de la factura por parte del propietario, quien tendrá que presentar, en su momento, la liquidación ante la Agencia Tributaria de Cataluña».

En primer lugar, en cuanto a la aportación extemporánea de estos documentos, debe recordarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece de forma taxativa que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». En este sentido, la Resolución de esta Dirección General de 13 de abril de 2023 dispone que «conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no puede ser tenido en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida. (vid., entre otras muchas, la Resolución de 22 de noviembre de 2021). Además, alegan los recurrentes que “se presentó en el Registro de la Propiedad tanto la escritura de herencia de nuestra madre, como testimonio de la sentencia en la que el Juez acuerda la inscripción en el Registro de la Propiedad”; pero, según consta en la nota de calificación y en el informe del registrador, este testimonio no ha sido presentado independientemente antes, sino tan solo acompañando al escrito de interposición del recurso. Por tanto, la resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en el registro en el momento de la calificación». «Ello sin perjuicio, lógicamente», como indica la Resolución de 7 de mayo de 2025, «de que pueda presentarse nuevamente la documentación con la referida sentencia y obtener una nueva nota de calificación que podrá ser positiva o negativa».

En cualquier caso, y en virtud del principio «pro actione», debe señalarse que la interpretación subjetiva supuestamente expuesta en dichos documentos no reúne los requisitos formales suficientes para desvirtuar el contenido del registro. Como recuerda

la Resolución de 11 de julio de 2013, el registrador no puede basar su calificación en conjeturas ni en la voluntad presunta de las partes extraída de documentos no inscritos, sino en la dicción literal de los estatutos publicados por el Registro, y tal dicción es clara al limitar el uso de las viviendas exclusivamente al de «residencia familiar». Asimismo, notamos que el secretario para pretender restringir la definición de «vivienda de uso turístico» –prohibida en la cláusula estatutaria debatida–, pero no alude en ningún momento a la obligación de destinar dichas viviendas a «residencia familiar», impuesto con carácter exclusivo e incluso como principio rector del uso de las viviendas, consagrado también en dicha cláusula estatutaria, y que, como hemos visto, es el fundamento de la denegación de número de registro único de alquiler no turístico a la finca afectada por dicha obligación estatutaria inscrita.

En este sentido, cabe citar la Resolución de 30 de julio de 2025, que establece lo siguiente: «En efecto, la modificación estatutaria controvertida consta inscrita en los libros del Registro de la Propiedad y el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que “los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”. Consecuentemente con este principio básico de la Ley Hipotecaria, el artículo 40.d) de la misma ley determina que “cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial”. Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, como señala la Resolución de este Centro Directivo de 10 de enero de 2023. Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación. Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria)».

En consecuencia, cualquier acuerdo que pretenda flexibilizar una prohibición clara (como permitir el alquiler de corta duración no turístico) requiere una modificación formal de los estatutos inscritos, con todos los requisitos exigidos para ello en la legislación hipotecaria. A falta de esta nueva inscripción, prevalece la prohibición de uso no residencial permanente que ya publica el Registro con efectos «erga omnes».

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