

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14964 *Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, solicitado para una finca registral, vivienda piso sin anejos.*

En el recurso interpuesto por don A. G. L. contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 16, doña María Tenza Llorente, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, solicitado para una finca registral, vivienda piso sin anejos.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 14 de noviembre de 2025 en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para la finca registral número 24.243, código registral único 08067000510221, vivienda piso sin anejos.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 100 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña L. A., O., el día 14/11/2025, bajo el asiento número 3988, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 9373, que corresponde al documento de fecha 14/11/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta a las trece horas y cincuenta y nueve minutos, del día de hoy, instancia suscrita por el mismo, el catorce de noviembre del año dos mil veinticinco, por la que se solicita la asignación del Número de Registro de Alquiler con la categoría del arrendamiento no turístico de la totalidad de la finca con CRU 08067000510221, Vivienda piso sin anejos en Calle (...), finca registral 24243 de Sección (...)
Fundamentos de derecho:

1. La solicitud no se encuentra suscrita con firma digital del titular en los términos establecidos por el artículo 3 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre o legitimada notarialmente (principio de tracto sucesivo, artículo 20 de la Ley Hipotecaria (así, Resolución de 18 de marzo de 2019; por todas Sentencia de Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, 25 de noviembre y 26 de diciembre de 2014, RDGSJFP 13 de febrero de 2020 o 31.10.2023, BOE núm. 278, de 21.11.2021, BOE--A-2023-23604, FD 4.º, y

dos RRDGSJFP de fecha 8.10.2024, BOE núm. 276, de 15.11.2024, BOEA- 2024-23831; FD3.º; BOE-A-2024-23833, FD 2.º).

2. En el artículo 7 de los estatutos inscritos en fecha 15 de mayo de 1959 no se permite la actividad económica y solo permite destinar los elementos privativos a viviendas familiares y que no causen molestias a los vecinos, por lo que habría que modificar estos para permitirlos (artículo 9.2 párrafo cinco del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre). Sobre la interpretación de la DGSJFP de las cláusulas estatutarias que se refieren a la actividad de hospedaje, el Fundamento de Derecho sexto de la RDGSJFP de fecha 9.5.2025 entiende que abarca las viviendas de uso turístico. Así, señala que la conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas (RDGSJFP de fecha 9.5.2025, BEO núm. 138, de 9.6.2025, BOE-A-2025-11582). Reiteran esta postura las dos Resoluciones de 13 de junio de 2025 (BOE núm. 158, de 2.7.2025, BOE-A-2025-13524, FFDD2.º y 4.º y BOE-A-2025-13525, FD4.º). Así lo entiende también la RDGSJFP de 18.6.2025, en cuanto a la constancia del destino a hogar o residencia permanente de los ocupantes de una vivienda en los estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad (BOE núm. 163, de 8 de julio de 2025, BOE-A-2025-14052, FFDD4.ºa 6.º, RDGSJFP de fecha 19.6.2025; BOE núm. 164, de 9.7.2025, BOE-A-2025-14186, FD 6.º) y RDGSJFP de 2.7.2025 (BOE núm. 180, de 28.7.2025, BOE-A-2025-15623; FFDD 3 y 4).

Asimismo, la resolución JUS/1784/2018, de 20 de julio, de la Dirección General de Dret i Entitats Jurídiques, estableció la necesidad de haber votado en contra para no quedar vinculado por dicho acuerdo al indicar: “La cuestión de la limitación de uso de las viviendas y la restricción de los usos turísticos ya ha sido tratada, desde diferentes matices, en varias resoluciones, la mayoría de las cuales con motivo de la aplicación de la redacción anteriormente vigente del artículo 553-25.4 del Código civil de Cataluña, y, singularmente, en la última de 6 de febrero de 2017, que ya aplica la normativa actual y que modifica parcialmente nuestra doctrina anterior. Según esta última resolución, es posible adoptar un acuerdo comunitario que limite el uso de los elementos privativos con una mayoría de un 80% y no se admite que uno o varios propietarios en minoría puedan impedir, con su voto contrario, que el acuerdo acceda al registro de la propiedad. Concluíamos en aquel caso que la limitación de uso aprobada con el voto favorable de más del 80% es inscribible, si bien no afectará al propietario que ha votado en contra, como es el caso que ahora se plantea. El quorum para adoptar el acuerdo resulta del artículo 553-26.2 del Código civil de Cataluña, y se excluye, por lo tanto, la aplicación a este supuesto del párrafo 4 del artículo 553-25 del Código civil de Cataluña en su redacción actual”.

El hecho de que exista una licencia no es óbice para entender necesaria la autorización de la comunidad de propietarios en estos casos. Así, señala el Centro Directivo en el Fundamento de Derecho 4.º de la Resolución de 25.6.2025 (BOE núm. 177 de 24.7.2025, BOE-A-2025-15381) que ha de recordarse que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). Y es que la cláusula estatutaria en la que se basa la calificación negativa incluye, (en tanto que actividad económica) la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en dicha esfera, pero no supone ni conlleva la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico (cfr. artículos 7.3 y 12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal, aquí artículo 553-11 Libro V). En el mismo sentido, dos Resoluciones también de fecha 25.06.2025 (BOE núm. 179, de 26.07.2025, BOE-A-2025-15557 y 15558, FFDD 2.º a 5.º de la primera y FD 3.º de la segunda), en

las que se analiza el contenido e interpretación de las cláusulas limitativas de usos de los estatutos y en la que, por otro lado, se insiste que excluye del ámbito de la protección registral a aquel que adquiere sabiendo el contenido de la prohibición por constar inscrita en el Registro aunque tenga título habilitante para ello. así, también dos Resoluciones de fecha 10.7.2025; BOE núm. 188, de 6.8.2025, BOE-A-2025-16278-16279, FFDD 3.º y 4.º). Incluso para el caso de arrendamientos no turísticos existiendo una cláusula que prohibía el uso distinto al de hogar, la RDGSJFP de fecha 10.7.2025 entiende que no se puede asignar el código (BOE núm. 188, de 6.8.2025, BOE-A-2025-16281, FFDD 2.º a 6.º). En idéntico sentido, para casos de estatutos en que los elementos han de ser destinados a domicilio permanente u hogar, léanse las dos RDGSJFP de 16.7.2025 y la RDGSJFP 17.7.2025 (BOE núm. 189, de 7.8.2025, BOE-A-2025-16384 y 16385, FFDD 3.º; boe-a-2025-16400, FFDD 4.º y 5.º y RDGSJFP de 24.7.2025, BOE núm. 250, de 17.10.2025, BOE-A-2025-20867, FFDD 6.º y 7.º o 29.7.2025, BOE» núm. 256, de 24 de octubre de 2025, BOE-A-2025-21417, FD 7.º y RDGSJFP de fecha 30.7.2025, BOE núm. 261, de 30.10.2025, BOE-A-2025-21877, FD 8.º, entre otras de la misma fecha).

Así, la STSJCAT de 15.1.2025 que estas limitaciones de uso debidamente acordadas por la Junta de Propietarios e inscritas en el Registro de la Propiedad, vinculan a los adquirentes tanto inter vivos como mortis causa, de modo que la existencia de una licencia o autorización administrativa para el ejercicio de tal actividad prohibida no supone adquirir ninguna suerte de derecho real que permita en todo caso el continuar con el ejercicio de la actividad. De este modo, el acuerdo no sólo vincula a los titulares que votaron a favor del acuerdo sino también a los ulteriores titulares, aunque el transmitente se opusiera al acuerdo ([...] FD3.º).

Según la RDGSJFP de 29.7.2025 en consecuencia, no es posible practicar el asiento solicitado –la asignación de NRUA en un caso en que constaba a la prohibición estatutaria de destinar a time-sharing los elementos privativos– en tanto no se modifique dicha prohibición estatutaria de conformidad con el régimen de mayorías previsto en el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal (aquí 553-26-2 letra a) del Libro V del CCCat), sin que sea bastante la autorización expresa de la comunidad de propietarios prevista en el artículo 7 de la misma norma, al ser la inscripción de la prohibición estatutaria (24 de enero de 2007) previa a la reforma de dicho artículo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (BOE núm. 256, de 24 de octubre de 2025, BOE-A-2025-21414, FD 7.º).

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado, debiendo el interesado subsanarlos en el plazo de siete días hábiles siguientes a la notificación de la presente.

Se advierte que, transcurrido el tiempo de subsanación, se suspenderá la validez del número de registro y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte la resolución establecida en el artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Contra la anterior nota de calificación (...)

En Barcelona. La Registradora de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Tenza Llorente registrador/a titular de Registro de la Propiedad Barcelona 16 a día diecisiete de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. G. L. interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«I. Objeto del recurso. Que mediante la presente formula recurso gubernativo contra la calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad de Barcelona n.º 16 de fecha 17 de noviembre de 2025, notificada el mismo día 17.11.2025, por la que

se deniega la asignación del Número Registro de Alquiler en la categoría de arrendamiento no turístico de la finca con CRU 08067000510221 situada en la calle (...) de Barcelona, finca registral 24243 (...)

II. Antecedentes:

1. 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 por el que se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

2. Con fecha 14.11.2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 16 solicitud del Número de Registro de Alquiler para la finca registral 24243, antes identificada.

3. Con fecha 16.11.2025 el Registrador emitió nota de calificación negativa, alegando además de un defecto formal de falta de la firma digital del titular del inmueble, que fue posteriormente subsanada, que en los Estatutos de la comunidad, inscritos en 15 de mayo de 1959, “no se permite la actividad económica y sólo se permite destinar los elementos privativos a viviendas familiares y que no causen molestias a los vecinos”.

En apoyo de este criterio, el Registrador recoge criterios recogidos de diversas resoluciones de esta DGSJFP:

– La de 09.05.2025, referida a viviendas de uso turístico, que entiende asimiladas al concepto de hospedaje.

– La de 18.06.2025, referida a una vivienda cuya comunidad, en sus Estatutos, imponían la obligación de que las viviendas se destinaran a hogar o residencia permanente de sus ocupantes propietarios o inquilinos.

– Las de 25.06.2025, y otras, sobre la inoponibilidad al acuerdo comunitario del hecho que el inmueble interesado disponga de habilitación administrativa como vivienda de uso turístico

También se cita la Resolución JUS/1784/2018, de 20 de julio, de la Direcció General de Drets i Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya, relativa a la necesidad de haber votado en contra del acuerdo para que la norma prohibitiva no se aplicara al inmueble que ya ejerciera la actividad con anterioridad.

4. Esta parte no comparte dicha calificación por ser contraria a derecho y basarse en una errónea interpretación de los Estatutos comunitarios, y en tiempo y forma, dentro del plazo de un mes, viene a interponer recurso conforme a los arts. 324 y ss. de la Ley Hipotecaria.

III. Fundamentos jurídicos.

Primero. Competencia y legitimación.

Es competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública conforme a los arts. 324 y 327 LH.

Esta parte está legitimada por ser titular del inmueble inscrito sobre el que se ha solicitado la asignación del NRA.

Segundo. Plazo.

El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación de la nota, según el art. 326 LH.

Tercero. Sobre el fondo del asunto.

3.1 En primer lugar, la calificación del Registrador que ahora se impugna es contraria a las indicaciones que ha efectuado el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

en ejecución del Real Decreto 1312/2024, puesto que en la plataforma del propio Ministerio, en el apartado de la Ventanilla Única Digital destinada precisamente a recoger los Números de Registro Único de Arrendamiento de las viviendas afectas a los arrendamientos turísticos o de corta estancia, describe a la Viviendas de uso temporal del siguiente modo:

“Estas viviendas no tienen carácter residencial permanente y están destinadas a soluciones habitacionales específicas como estudiantes, trabajos temporales, o estancias durante tratamientos médicos. En estos casos, no se requerirá información adicional por parte de las comunidades autónomas ni de los ayuntamientos para la obtención de los números de registro obligatorios, ya que se trata de alquileres regulados por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.” (véase en el siguiente enlace: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/ventanilla-unica/alojamiento-de-uso-temporal>).

Y el art. 9 del Real Decreto 1312/2024 se enumera toda la información y documentación que el interesado deberá presentar para la obtención del NRA. Y en ninguno de sus apartados se incluye la exigencia de aportar ningún documento relativo a la vigencia de los Estatutos Comunitarios, o los distintos acuerdos de la Junta de Propietarios, de modo que corresponda al Registrador velar por la supuesta protección de los derechos, intereses o simples deseos de los restantes miembros de la Comunidad. Obviamente no es esta la función del Registrador, y máxime cuando ningún otro copropietario comunitario, ha expresado ninguna reserva sobre la concesión de dicho NRA, ni nadir haya alegado perjuicio alguno por la concesión de dicho NRA o por el uso en arrendamiento temporal del inmueble.

La calificación efectuada por el Registrador constituye una clara extralimitación de sus funciones, y sitúa además al interesado en una situación de indefensión sobrevenida, pues se encuentra de forma abrupta frente a la imposibilidad de continuar explotando la vivienda bajo arrendamiento temporal como viene haciendo desde hace años, sin oposición de la Comunidad pese a la existencia de los Estatutos que el Registrador, y sólo él, considera incompatibles con la actividad.

3.2 Los Estatutos sociales únicamente prohíben que en los elementos privativos se desarrollen actividades económicas y que se destinen a viviendas familiares, sin causar molestias a los vecinos. Se trata pues de comprobar si el arrendamiento de corta estancia o de temporada es incompatible con dichas 3 condiciones:

a) Actividad económica.

El concepto “actividad económica” es difuso y variable en función del ámbito, del contexto o de la disciplina que lo regula, y por tanto es fácil encontrar definiciones distintas, generalmente referidas al ámbito empresarial.

Si se pretendiera dar al concepto de actividad económica una definición muy laxa, como la “ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervención en la producción o distribución de bienes o servicios”, o incluso la simple “generación de valor añadido mediante la producción de bienes y servicios” (según indica el Instituto Nacional de Estadística), su aplicación a la Comunidad de Propietarios prácticamente excluiría todo uso de sus viviendas misma más allá de su simple tenencia, y vedaría también, por ejemplo, los arrendamientos ordinarios.

Es un punto común, sin embargo, que el arrendamiento de inmuebles, salvo que se ejecute con una cierta estructura de medios, no se califique como “actividad económica”. Si centramos la búsqueda en el derecho positivo, esta definición la abordan solamente normas tributarias, y tanto la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades en su artículo 5, como la Ley 35/2006 del IRPF, en su artículo 27.2., disponen que “En el caso de arrendamiento de inmuebles, se entenderá que existe actividad económica, únicamente

cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.”

En el caso que nos ocupa, el recurrente no está dado de alto en el censo de empresarios de la AEAT como titular de ninguna actividad económica, ni cuenta con trabajador empleado de clase alguna, y respecto del inmueble es cuestión es un simple propietario individual que destina este inmueble, y sólo éste, a arrendamiento; de manera que ni es empresario ni desarrolla actividad económica alguna, ni existe amparo normativo para calificar el arrendamiento de una vivienda, aunque sea por periodos de corta estancia, como una actividad económica.

Esta prohibición estatutaria, por tanto, no es óbice al arrendamiento del inmueble.

b) Vivienda familiar.

El segundo condicionante es que la entidad se utilice como vivienda familiar. Tampoco es una cuestión sencilla convenir sobre a que concepto de “familia” se refiere la norma estatutaria; y más complicado todavía adivinar a que se quería referir cuando introdujo esta condición en 1959. Seguramente el concepto de familia que imperaba en ese momento no contemplaba la multiplicidad de variantes que nos ofrece la realidad, y la aplicación por tanto de dicha restricción, en los términos en que fue formulada en 1959, excluiría múltiples situaciones convivenciales que hoy en día son habituales, como entre parejas del mismo sexo, personas vulnerables con sus cuidadores, personas que comparten la vivienda bajo una estricta relación de amistad, o de ayuda mutua, etc.

¿Podremos sostener que cualquier propietario podrá exigir que el residente en otra vivienda la abandone si la relación con el titular no es estrictamente “familiar” en el término tradicional existente en 1959? Y llegando al extremo, ¿será incompatible con los Estatutos de la Comunidad que en una vivienda resida una persona sola, y que por tanto no constituye ninguna familia?

Y desde otro punto de vista, ¿acaso un arrendamiento de corta estancia es incompatible con su uso como residencia familiar? ¿No se reconocerá como uso familiar aquella pareja con sus hijos que se desplazan temporalmente a Barcelona para atender un destino laboral, o un tratamiento médico de alguno de sus miembros, o la de unos hermanos que se alojan para seguir en esta ciudad un curso académico?

El simple contraste de la condición “vivienda familiar” en los términos en que está redactada ya pone de manifiesto su inaplicabilidad, y debe reputarse nula e ineficaz, o exponerla a una interpretación que permita que de ahora en adelante cualquier vecino podrá promover la expulsión de buena parte de los legítimos residentes en el inmueble.

Y de lo que tampoco cabe duda, es que en 1959 no existía todavía el fenómeno de los pisos turísticos, y ni siquiera la movilidad personal, laboral y profesional que tenemos hoy en día y que ha propiciado el aumento tan notable de la demanda de alojamientos por espacios de tiempo no indefinidos, ni de larga estancia. La norma estatutaria, por tanto, aprobada en 1959, no se dictó para prohibir un tipo de arrendamiento entonces desconocido; claramente deseaba evitar la convivencia de los vecinos con actividades empresariales, de comercio, o industriales, que nada tienen que ver con su utilización temporal a cargo de personas individuales, amigos, parejas, o familias, que se alojan temporalmente en una vivienda en la ciudad de Barcelona.

c) Molestias a los vecinos.

La cautela de que no se causen molestias a los vecinos es ajena completamente a este debate, pues esta prohibición en realidad afecta a todos los residentes en la finca, sean propietarios o inquilinos, estén alojados de forma permanente o temporal, y no existe amparo alguno para sostener que la ocupación de un inmueble de forma temporal implique necesariamente la causación de molestias a los vecinos; ni, en sentido contrario, que un residente permanente no sea capaz de producir tales estorbos.

De todo lo anterior debe concluirse que la reserva contenida en el artículo 7 de los Estatutos Sociales no es aplicable a los arrendamientos de corta estancia o temporales.

3.3 Consentimiento previo de la Comunidad.

En apoyo de lo anterior, es muy relevante atender al hecho objetivo de que esta vivienda ha estado siendo explotada como piso turístico y arrendamientos de corta estancia desde hace como mínimo 13 años. Adjuntamos (...) la habilitación concedida por el Ayuntamiento de Barcelona el 04.10.2012, a favor del anterior propietario del piso, y el registro de cambio de titular de la licencia a favor del propietario actual en 29.10.2018.

Esta actividad era conocida por la Comunidad de Propietarios, que no sólo trató la cuestión en algunas reuniones de propietarios, sino que además acordó en el año 2014 aplicar un incremento del 100% en la cuota de contribución a los gastos comunitarios, al amparo del artículo 553-45.4 del Libro V del Código Civil de Cataluña (El título de constitución puede establecer un incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto, en el caso de uso o disfrute especialmente intensivo de elementos o servicios comunes como consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o el local. Este incremento también puede acordarlo la junta de propietarios. En ninguno de los dos casos, el incremento puede ser superior al doble de lo que le correspondería por la cuota). La existencia de este sobre gravamen autorizado por la Comunidad no puede interpretarse de otro modo que como un consentimiento al ejercicio de dicho uso, puesto que de haber querido la comunidad impedir la actividad hubiera ejercido en su lugar las acciones de cesación que les permite el art. 553.40.2 del mismo texto legal.

Sin embargo, la existencia de dicha actividad quedó perfectamente reconocida en el Acta de la Junta de 15.06.2014 (...) en la que se lee:

De conformidad con la actual normativa que rige en Catalunya para las Comunidades de Propietarios (Código Civil Catalán), se acuerda que los pisos turísticos de la finca, es decir 1.º -1.ª y 1.º-2.ª, paguen el doble de su cuota de provisión de fondos.

Además, incluso de adoptaron una serie de normas para asegurar la convivencia de este piso turístico con el resto de vecinos:

Se acuerda requerir a la propiedad de los referidos pisos turísticos para que coloquen en un lugar visible los teléfonos de contacto de 24 horas, todo ello de conformidad con la normativa municipal, Asimismo los reunidos desean tener información del número de ocupantes de los mismos, así como de ocupaciones ya que este desconocimiento crea inseguridad entre los habitantes del edificio.

El recargo en las cuotas comunitarias se ha venido exigiendo y recaudando de forma ininterrumpida desde entonces (...)

Es un hecho que el Presidente de turno de la Comunidad pueda en momento dado negarse a expedir un certificado que acredite este dato, como ha ocurrido en este caso, y con ello haya propiciado la calificación del Registrador que ahora se impugna.

Adjuntamos (...) la certificación del burofax enviado al administrador de la Comunidad en septiembre de 2025 solicitando dicho certificado y dando cuenta de las gestiones que se estaban realizando, sin respuesta por su parte. Pero esta negativa en realidad no constituye más que una expresión de la voluntad de un vecino, o de más de uno incluso, que desee ahora obstaculizar la realización del trámite para la obtención del NRA; pero no puede ocultar un hecho objetivo y evidente, como que el uso del piso en régimen de arrendamiento turístico o de corta estancia se ha estado desarrollando con conocimiento y consentimiento y beneficio de la comunidad desde hace 13 años, sin que jamás la Comunidad haya invocado la vulneración de los Estatutos comunitarios.

3.4 Es especialmente relevante recordar en este punto que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia del Tribunal Supremo 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.

Por lo expuesto,

Solicita

Que, admitido este recurso, se tenga por formulado en tiempo y forma y, previos los trámites legales, se dicte Resolución por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública por la que:

1. Se revoque la calificación registral impugnada, de fecha 16 de noviembre de 2025.
2. Se ordene la asignación del Número de Registro de Alquiler a la finca 24243 del título presentado, con todos sus efectos registrales.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 553-11.2.e) y 553-26.2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 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, 24 y 30 de julio, 11 de septiembre y 11 de diciembre de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16 el día 14 de noviembre de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para la finca registral 24.243, código registral único 08067000510221, vivienda piso sin anejos.

La calificación objetó dos defectos (del que se subsanó el primero, es por tanto el único que ha de ser ahora analizado):

– «La solicitud no se encuentra suscrita con firma digital del titular en los términos establecidos por el artículo 3 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre o legitimada notarialmente (principio de tracto sucesivo, artículo 20 de la Ley Hipotecaria (así, Resolución de 18 de marzo de 2019 [...]))».

– «En el artículo 7 de los estatutos inscritos en fecha 15 de mayo de 1959 no se permite la actividad económica y solo permite destinar los elementos privativos a viviendas familiares y que no causen molestias a los vecinos, por lo que habría que

modificar estos para permitirlos (artículo 9.2 párrafo cinco del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre)».

Se recurre la calificación, pudiendo destacarse, del recurso íntegramente transcrito más arriba: «(...) De todo lo anterior debe concluirse que la reserva contenida en el artículo 7 de los Estatutos Sociales no es aplicable a los arrendamientos de corta estancia o temporales. 3.3.–Consentimiento previo de la Comunidad En apoyo de lo anterior, es muy relevante atender al hecho objetivo de que esta vivienda ha estado siendo explotada como piso turístico y arrendamientos de corta estancia desde hace como mínimo 13 años. Adjuntamos (...) la habilitación concedida por el Ayuntamiento de Barcelona el 04.10.2012, a favor del anterior propietario del piso, y el registro de cambio de titular de la licencia a favor del propietario actual en 29.10.2018. Esta actividad era conocida por la Comunidad de Propietarios, que no sólo trató la cuestión en algunas reuniones de propietarios, sino que además acordó en el año 2014 aplicar un incremento del 100% en la cuota de contribución a los gastos comunitarios (...)».

2. Así las cosas y antes de entrar a examinar el fondo del recurso, hay que analizar previamente dos cuestiones. La primera, que es evidente la competencia de este Dirección General para conocer del mismo (comenzando porque es a ella a quien lo dirige el recurrente), pues la legislación que aplica la registradora, a la hora de asignar el número de registro único de alquiler es, básicamente, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

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

La segunda y por lo que respecta a los documentos aportados por el recurrente en su escrito, que, por así disponerlo el artículo 326 de la Ley hipotecaria, no pueden ser tenidos en cuenta en este expediente los no aportados y en su día y tenidos en cuenta en la calificación. Todo ello, obviamente, sin perjuicio de que puedan ser aportados al Registro a fin de solicitar una nueva calificación de la asignación pretendida.

3. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir

contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil.

Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

4. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades».

Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de

su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

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

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

En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en lo siguiente: «(...) En el artículo 7 de los estatutos inscritos en fecha 15 de mayo de 1959 no se permite la actividad económica y solo permite destinar los elementos privativos a viviendas familiares y que no causen molestias a los vecinos, por lo que habría que modificar estos para permitirlos (artículo 9.2 párrafo cinco del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre)».

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

Son los estatutos, por tanto, por su origen, fuente y regla de una relación negocial destinada a regular las relaciones entre los propietarios; deviniendo –aspecto de especial importancia– oponibles a terceros al acceder al Registro de la Propiedad, algo que, como ya hemos apuntado, ha tenido aquí lugar. Avanzando en este razonamiento, y partiendo del claro matiz negocial predicable –por su origen o fuente– respecto de los estatutos, es evidente que se impone necesariamente su interpretación conjunta. Esto es, examinarlos en su globalidad, pues no en vano, y como acertadamente proclama el artículo 1285 del Código Civil: «Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas».

Dicho lo cual, la resolución del presente recurso ha de seguir los criterios expresados por este Centro Directivo en su Resolución de 11 de septiembre de 2025 («Boletín Oficial del Estado» de 11 de diciembre), que precisamente se ocupó de la calificación negativa de una solicitud de asignación para uso no turístico. También este Centro Directivo ha tenido ya más ocasiones 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.

A destacar, las Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025 que sostienen que la obligación estatutaria de destinar los elementos independientes de la propiedad horizontal a «hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería,

hotel o pensión» impiden asignar cualquier tipo de número de registro único de alquiler, sea este turístico o no turístico. Como señala la primera de las Resoluciones citadas, «qué duda cabe que la expresión “hogar de sus propietarios o inquilinos” tiene el sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo “hogar”); y no puede extenderse a un supuesto de uso por temporada, ni tampoco dedicarse a hospedería, hotel o pensión».

Insistir en que la expresión reseñada en la calificación: «solo permite destinar los elementos privativos a viviendas familiares y que no causen molestias a los vecinos», implica una necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios (o inquilinos), y no puede extenderse, por tanto, a un supuesto de uso por temporada (ni tampoco dedicarse a hospedería, hotel o pensión).

En suma, el artículo estatutario en cuestión impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia habitual y permanente, lo que impide la asignación de número registro único de alquiler, tanto turístico como no turístico (cfr. Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.