

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14965 *Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 15, denegando la asignación de un número de registro de alquiler, no turístico, solicitado para una inmueble.*

En el recurso interpuesto por don J. G. T., abogado, en nombre y representación de doña R. M. C. T., contra la calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 15, doña Isabel González García, denegando la asignación de un número de registro de alquiler, no turístico, solicitado para una inmueble.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 15 se solicitó la asignación de número de registro de alquiler, uso no turístico, para el inmueble sito en Barcelona, código registral único 08066000360072.

II

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

«Asiento/Diario: 4241 2025.

8454.

Presentante: Izquierdo i Tugas Associats.

Fecha documento: 17/11/2025.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos y fundamentos jurídicos.

La finca sobre la que se solicita la asignación de NRUA no turístico tiene la siguiente norma estatutaria: “Artículo 11 derechos y obligaciones especiales.–Cambio de uso y destino de las viviendas.–Cualquiera de las viviendas de las plantas altas, podrán ser convertida en despachos profesionales si así lo autorizan las ordenanzas municipales, sin que precisen autorización de la Comunidad de Propietarios. Ello, no obstante, si el destino fuera para uso como clínica-médica, comercio de la clase que fuere, o enseñanza; precisará la autorización expresa de la Comunidad. Queda expresamente prohibido el uso de los departamentos para pensión o pisos turísticos”.

La prohibición de uso “como pensión” de los pisos del edificio excluye la posibilidad de obtener un número de registro de alquiler no turístico, al implicar una estancia de corta duración que queda incluida en el concepto de pensión.

El 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, en su letra a), recoge esta definición: “A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) 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”.

A destacar que este Real Decreto (que entró en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma), carece de disposiciones transitorias. Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado Real Decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo el artículo 10 de Real Decreto en cuestión: “Verificación del número de registro. 1. (...) 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”. Si bien esta última ley es de ámbito estatal, debe entenderse la referencia hecha al Código Civil catalán en su regulación de la propiedad horizontal.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 pone 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”.

Se solicita un NRUA para una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio, que no constituye, desde luego, un uso permanente y habitual que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a pensión.

El Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor en su artículo 2 determina: “Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hostelería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas

digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España". Por su parte, el Capítulo II de dicho Real Decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación ("partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos"); que van referidas a "las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma".

Por todo lo anterior se deniega la solicitud de número de registro de alquiler no turístico por estar excluido en los estatutos de la comunidad de propietarios.

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 mayo y de julio de 2025.

La anterior calificación registral negativa podrá (...).

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

III

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

«(...) comparece y como mejor proceda en Derecho, dice:

Que le ha sido notificada la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 15 de 27 de noviembre de 2025, respecto de la instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, del piso (...) de Barcelona (...).

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

Hechos:

Primero. Mediante instancia de 17 de noviembre de 2025, se solicitó del Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 15 la asignación de número de registro de alquiler de corta duración ("NRA"), No Turístico, para el piso (...) de la ciudad de Barcelona.

Segundo. En fecha 27 de noviembre de 2025 se dictó calificación negativa del Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 15, basada en los siguientes defectos:

"La finca sobre la que se solicita la asignación de NRUA no turístico tiene la siguiente norma estatutaria: 'Artículo 11 Derechos y obligaciones especiales– Cambio de uso y destino de las viviendas.–Cualquiera de las viviendas de las plantas altas, podrán ser convertida en despachos profesionales si así lo autorizan las ordenanzas municipales, sin que precisen autorización de la Comunidad de Propietarios. Ello, no obstante, si el destino fuera para uso como clínica-médica, comercio de la clase que fuere, o enseñanza; precisará la autorización expresa de la Comunidad. Queda expresamente prohibido el uso de los departamentos para pensión o pisos turísticos'.

La prohibición de uso 'como pensión' de los pisos del edificio excluye la posibilidad de obtener un número de registro de alquiler no turístico, al implicar una estancia de corta duración que queda incluida en el concepto de pensión.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 pone 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’.

Se solicita un NRU para una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio, que no constituye, desde luego, un uso permanente y habitual que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a pensión.

El Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor en su artículo 2 determina: ‘Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores, d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España’. Por su parte, el Capítulo II de dicho Real Decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación (‘partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos’); que van referidas a ‘las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma’.

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

1) La modificación estatutaria en virtud de la cual se incorporó el inciso en el que se basa la calificación negativa (cuyo tenor literal es: “queda expresamente prohibido el uso de los departamentos para pensión o pisos turísticos”) fue aprobada en virtud de un acuerdo de la junta de propietarios de 2 de diciembre de 2019, que dejó sin efecto –y esto es fundamental– el anterior acuerdo de la junta de propietarios de 4 de abril de 2019.

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

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

del acuerdo de la Junta de la Comunidad adoptado el dos de diciembre de dos mil diecinueve, según certificado legitimado de cuya acta expedido por el Secretario Administrador Fines Mostrés S.L., se protocoliza, eleva a públicos los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarias en la Junta referida –que deja sin efecto el acuerdo adoptado con fecha cuatro de abril de dos mil diecinueve–, consistente en dar un nuevo redactado al artículo 11.–Se hace constar que el propietario del piso tercero cuarta goza en la actualidad de licencia de uso turístico.–Artículo 11: “Artículo 11 Derechos y obligaciones.

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

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

Aunque no es lo relevante, hay que decir que en la reunión de 4 de abril de 2019 el administrador Finques Mestres S.L. votó –erróneamente– a favor del acuerdo 7.º en nombre de la Sra. R. M. C. T.

En todo caso, lo relevante es que dicho acuerdo fue dejado sin efecto por otro acuerdo de junta de propietarios.

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

(...) el acta de la reunión de fecha 2 de diciembre de 2019. Como es de ver, en esta reunión la modificación de estatutos en virtud de la cual se incorporó el inciso en el que se basa la calificación negativa (cuyo tenor literal es: “queda expresamente prohibido el uso de los departamentos para pensión o pisos turísticos”) se adoptó con el voto expreso en contra de la Sra. R. M. C. T.

4) Como ha declarado esta misma Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 11 de diciembre de 2025, referida –y esto también es fundamental– exactamente a la misma finca (en aquel caso respecto del NRA turístico, en vez del no turístico), los anteriores antecedentes determinan que la Sra. C. no resulte afectada por la prohibición estatutaria en el que se ha basado la calificación negativa.

5) Sin perjuicio de lo anterior, y a mayor abundamiento, la cláusula estatutaria en la que se basa la calificación recurrida no tiene el alcance expansivo que le atribuye dicha calificación, puesto que su finalidad en ningún caso es prohibir los arrendamientos de temporada –no turísticos– regulados en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Inexistencia del defecto apreciado; la Sra. C. no queda afectada por la prohibición estatutaria en la que se basa la calificación recurrida, puesto que voto en contra tal y como se acredita con la documentación aportada con este escrito, la prohibición estatutaria de destinar los departamentos a “pensión o pisos turísticos” se adoptó por el acuerdo de 2 de diciembre de 2019, y con el voto expreso en contra de la Sra. R. M. C. T.

La consecuencia lógica de ello es que, la Sra. R. M. C. T., como propietaria del piso (...) de Barcelona, no resulta afectada por la prohibición estatutaria, tal y como ha declarado expresamente es misma Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su recentísima Resolución de 11 de diciembre de 2025.

En efecto, en dicha Resolución, que versa sobre la misma finca, esta Dirección General concluye lo siguiente:

“En el supuesto que motiva este recurso, tiene razón el recurrente cuando pone de relieve que “la prohibición expresa de pisos turísticos se adoptó por el acuerdo de 2 de diciembre de 2019, el cual es posterior al comunicado de apertura de la actividad de vivienda de uso turístico que nos ocupa, ya que este es de 17 de septiembre de 2019. Además, como también consta acreditado y admite la calificación, la Sra. R. M. C. T. votó en contra de dicho acuerdo. La consecuencia lógica de ello es que, la Sra. R. M. C. T., como propietaria del piso (...) de Barcelona, no resulta afectada por la prohibición estatutaria de pisos turísticos adoptada”.

Aclaro que lo que acordó la junta de propietarios en su acuerdo definitivo de 2 de diciembre de 2019, pues el anterior del mismo año es dejado sin efecto alguno, fice establecer una prohibición del alquiler turístico (acuerdo al que se opuso la aquí recurrente); que concreta y especifica la anterior redacción estatutaria, que es el que se amparó la calificación negativa, al considerar existente, para la asignación pretendida, un

obstáculo derivado de “la prohibición estatutaria del ejercicio de comercio de la clase que fuese, en la que queda englobado el alquiler de piso turístico (...)”.

Para la resolución de la Dirección General de Dret de 6 de febrero de 2017: “(...) 2 El acuerdo controvertido en el recurso presente, como en los que motivaron nuestras resoluciones mencionadas antes, tiene como objetivo evitar que en un edificio destinado vivienda de vecinos se ejerza la actividad de explotación de la vivienda para uso turístico estableciendo la prohibición en los estatutos. En este punto, pues, la distinción entre expectativa y derecho adquirido resultará todavía más nítida: aunque, como hemos dicho, la norma de limitación del uso aprobada con el voto del 80% o más de los propietarios no afecta, en principio, el propietario del elemento privativo que no la ha consentido, mientras sea propietario, tenemos que admitir que, una vez inscrita la norma, el propietario que no ha aceptado la limitación, que quizás tenía la expectativa, se ve imposibilitado de iniciar la actividad de vivienda de uso turístico porque el Decreto 159/2012 se lo impide. Subrayamos que eso es así porque la Administración pone como requisito para el ejercicio de la actividad reglada a que se pretende destinar la vivienda que los estatutos no la prohíban. En cambio, el propietario que (1) ya destinaba la vivienda a uso turístico (2) que no ha aceptado la limitación, como ya tiene el derecho adquirido, puede seguir destinándola a esta actividad mientras siga cumpliendo con los requisitos administrativos que lo habilitan para hacerlo y no transmita la vivienda”.

Conclusiones plenamente trasladables al caso, pues para que el propietario que lo era en el momento de la adopción del acuerdo limitativo del uso turístico de las viviendas de una propiedad horizontal no quede afectado por la prohibición o restricción de dicho uso es necesario: a) que no haya aceptado esa limitación, es decir, que sea un propietario disidente del acuerdo mayoritario por haberse opuesto al mismo, y b) que acredite que ya destinaba la vivienda al uso turístico en el momento de la adopción del acuerdo comunitario que prohíbe tal uso.

A la vista de los antecedentes reseñados, en este caso concurren ambas circunstancias, las cuales son alegadas por el recurrente en su escrito.”

Por tanto, tal y como ha declarado expresamente la Resolución de esta Dirección General de 11 de diciembre de 2025, la prohibición estatutaria en la que se basa la calificación negativa recurrida no afecta a la Sra. C., puesto que votó expresamente en contra de dicha prohibición.

Téngase en cuenta, por otro lado, que el arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no constituye actividad turística y no requiere título habilitante o licencia, disponiendo en todo caso la Sra. C. del comunicado de vivienda de uso turístico de 17 de septiembre de 2019, esto es, anterior a la prohibición estatutaria, tal y como reconoce expresamente la citada Resolución de esta Dirección General (...).

Por tanto, procede estimar el presente recurso, revocando la calificación negativa recurrida, de modo que se conceda el número de registro único, no turístico, solicitado por la Sra. C.

Segundo. Inexistencia del defecto apreciado; la prohibición estatutaria no tiene el alcance que le atribuye la calificación recurrida: su finalidad no es prohibir los alquileres de temporada previstos en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Contrariamente a lo que se razona en la calificación impugnada, la prohibición estatutaria de destinar los departamentos a “pensión o pisos turísticos” no alcanza a los arrendamientos de temporada a los que refiere el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En este sentido, de la prohibición genérica de “pensión o pisos turísticos” no cabe derivar una prohibición de los arrendamientos de temporada regulados en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, máxime teniendo en cuenta que:

1) El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña ha entendido que toda prohibición estatutaria debe ser expresa e inequívoca (sentencia de la sala de lo civil y penal n.º 37/2016, de 19 mayo, Recurso 52/2015). Y en esta misma línea, la Audiencia

Provincial de Barcelona n.º 450/2021, de 30 junio (recurso 382/2020) destaca que la Junta de Propietarios puede imponer límites expresos y específicos al uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares en beneficio de la Comunidad de Propietarios, que serán oponibles al ser inscritos, pero no puede hacerlo sin definir en el acuerdo las prohibiciones y límites concretos que impone.

Por tanto, la prohibición o limitación debe ser clara e inequívoca, y debe constar expresamente, lo que no ocurre en este caso en relación con los arrendamientos de temporada (que son algo distinto de la actividad de pensión o de los pisos turísticos).

Es decir, la prohibición de “pensión o pisos turísticos” no constituye en absoluto una prohibición clara e inequívoca de los arrendamientos de temporada previstos en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2) Lo anterior se confirma por las actas de las reuniones que se han aportado con este recurso. En efecto, de dichas actas resulta que la finalidad de lo acordado es prohibir actividades turísticas, y no arrendamientos de temporada del artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, los cuales no constituyen en ningún caso actividad turística.

En este sentido, en el acta de la reunión de 4 de abril de 2019, que constituye el antecedente de la reunión de 17 de diciembre de 2019, en la que se adoptó el acuerdo, se puede leer:

“Se plantea a la Junta la posibilidad de que la Comunidad tome el acuerdo de prohibir la existencia de apartamentos turísticos en la Comunidad, de hecho la normativa vigente ya no otorga licencias nuevas para departamentos independientes que formen parte de una Comunidad de Propietarios de uso residencial. Aun así se acuerda someterlo a votación dado el caso de que se puedan otorgar licencias de nuevo o bien que la actual licencia vigente del departamento (...) no pueda ser renovada en el caso de que tenga un vencimiento. El resultado de esta votación es favorable para la mayoría de los presentes, sólo está el voto en contra del departamento (...).

Sin embargo, y dado que la legislación contempla esta posibilidad, se acuerda por mayoría, con el voto en contra del (...), y la abstención del (...) a incrementar la cuota del departamento (...) en un 20% sobre el inicio del presupuesto. El importe a incrementar es de 477,00€ X 4TrimX20% = 381,60€, que será cobrado el próximo mes de julio, junto con la provisión de fondos del 3.ª trimestre en curso, para ser abonado a las cuentas anuales de la Comunidad por su coeficiente.

Actualmente este departamento (...) dispone de licencia vigente de uso turístico, sus propietarios, presentes en la reunión de hoy manifiestan una vez más que la empresa que gestiona el departamento tiene mucho cuidado al escoger a los huéspedes con el fin de minimizar las molestias en la Comunidad,”

Por tanto, es evidente que la finalidad del acuerdo era prohibir actividad turística en las entidades del edificio, y no que los propietarios pudieran destinar sus viviendas al arrendamiento de temporada que prevé el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3) A todo lo anterior, hay que añadir que la Resolución de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de septiembre de 2025 también confirma que la calificación recurrida es improcedente, pues concluye que la prohibición de la actividad de “fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga” incluida en unos Estatutos no constituye una prohibición de arrendamiento de vivienda por temporada, y en consecuencia no impide la obtención del NRA, en la modalidad no turística.

En efecto, la citada Resolución de 11 de septiembre de 2025 declara lo siguiente:

Procede ahora resolver este recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: “Queda prohibido a los propietarios y/o inquilinos desarrollar en sus entidades privativas actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas para el resto de los propietarios y/o inquilinos, o producir molestias de cualquier otra naturaleza.

Las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga". Para una correcta interpretación de dicha cláusula, debe destacarse, no sólo lo que esta sí prohíbe expresamente, sino también lo que la misma no prohíbe y ni siquiera menciona. En particular, el artículo estatutario citado no impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia habitual y permanente de sus propietarios o inquilinos, lo cual efectivamente impediría asignar número de registro único de alquiler, turístico o no turístico (cfr. Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025). A mayor abundamiento, tampoco prohíbe genéricamente cualquier actividad comercial o industrial, prohibición esta que impediría asignar número de registro único de alquiler turístico (Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio). Lo único que se prohíbe en la cláusula citada es:

(i) destinar las entidades privativas a "actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas". Esta enumeración coincide casi literalmente con el tenor del artículo 7.2 de la Ley sobre propiedad horizontal, conforme al cual "al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas", que la doctrina mayoritaria enmarca dentro de las exigencias genéricas de las relaciones de buena vecindad. En un sentido igualmente amplio y genérico se pronuncia el artículo 553-40 del Código Civil de Cataluña: "Los propietarios y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades o actos contrarios a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa". Ambos preceptos pueden entenderse como una aplicación particular a la propiedad horizontal del principio general de buena fe consagrado en el artículo 7 del Código Civil pues los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe y la Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Por tanto, la negativa a asignar número de registro único de alquiler a la finca registral no puede fundamentarse en el primer inciso de la cláusula citada.

(ii) en cuanto al segundo inciso, esto es, la prescripción de que "las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga", se aprecia una clara voluntad de impedir cualquier actividad susceptible de calificarse como turística. Así resulta de la expresa mención a las actividades de "viviendas de uso turístico" y "hotel", en conjunción con la ya consolidada interpretación gubernativa y jurisprudencial del concepto "hospedería (...), fonda, pensión". Como explica la mencionada Resolución de 9 de mayo de 2025, de las definiciones contenidas en el artículo 2 del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor, se deduce 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 impediría asignar número de registro único de alquiler turístico. En el presente caso, sin embargo, el número de registro único de alquiler solicitado es de uso no turístico, por tanto, su denegación no puede tampoco basarse en la prohibición de destinar las viviendas a "hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga".

En consecuencia, la calificación registral no puede mantenerse: La prohibición contenida en el artículo 25 de los estatutos no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a la finca registral."

Por lo expuesto, la calificación recurrida interpreta erróneamente la cláusula estatutaria, incurriendo en una infracción de los artículos 1281 y siguientes del Código

Civil, dada la naturaleza negocia de los Estatutos, así como de los artículos 553-112.e) y 553-26.2 del Código Civil de Catalunya,

En su virtud,

Solicito que, teniendo por presentado este escrito con los documentos adjuntos, se admita, tenga por interpuesto recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 15, respecto de la instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para el piso (...) de Barcelona, y en su mérito, se estime el recurso y se revoque la calificación recurrida, asignando a la finca el número de registro único solicitado.

Otrosí digo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, interesa que, a la vista del recurso, y de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de diciembre de 2025, referida a la misma, el Registrador que realizó la calificación proceda a su rectificación, asignando el número de registro solicitado.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 553-11.2.e) y 553-26.2 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 15 se solicitó la asignación de número de registro de alquiler, uso no turístico, para el inmueble sito en Barcelona, código registral único 08066000360072.

Se deniega la asignación solicitada con base en: «(...) La finca sobre la que se solicita la asignación de NRUA no turístico tiene la siguiente norma estatutaria: "Artículo 11 derechos y obligaciones especiales.—Cambio de uso y destino de las viviendas.—Cualquiera de las viviendas de las plantas altas, podrán ser convertida en despachos profesionales si así lo autorizan las ordenanzas municipales, sin que precisen autorización de la Comunidad de Propietarios. Ello, no obstante, si el destino fuera para uso como clínica-médica, comercio de la clase que fuere, o enseñanza; precisará la autorización expresa de la Comunidad. Queda expresamente prohibido el uso de los departamentos para pensión o pisos turísticos".

La prohibición de uso “como pensión” de los pisos del edificio excluye la posibilidad de obtener un número de registro de alquiler no turístico, al implicar una estancia de corta duración que queda incluida en el concepto de pensión».

Se recurre la calificación alegándose: «(...) la finalidad del acuerdo [comunitario] era prohibir actividad turística en las entidades del edificio, y no que los propietarios pudieran destinar sus viviendas al arrendamiento de temporada que prevé el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3) A todo lo anterior, hay que añadir que la Resolución de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de septiembre de 2025 también confirma que la calificación recurrida es improcedente, pues concluye que la prohibición de la actividad de “fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga” incluida en unos Estatutos no constituye una prohibición de arrendamiento de vivienda por temporada, y en consecuencia no impide la obtención del NRA, en la modalidad no turística.

En efecto, la citada Resolución de 11 de septiembre de 2025 declara lo siguiente:

Procede ahora resolver este recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: “Queda prohibido a los propietarios y/o inquilinos desarrollar en sus entidades privativas actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas para el resto de los propietarios y/o inquilinos, o producir molestias de cualquier otra naturaleza. Las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga”. Para una correcta interpretación de dicha cláusula, debe destacarse, no sólo lo que esta sí prohíbe expresamente, sino también lo que la misma no prohíbe y ni siquiera menciona. En particular, el artículo estatutario citado no impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia habitual y permanente de sus propietarios o inquilinos, lo cual efectivamente impediría asignar número de registro único de alquiler, turístico o no turístico (cfr. Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025). A mayor abundamiento, tampoco prohíbe genéricamente cualquier actividad comercial o industrial, prohibición esta que impediría asignar número de registro único de alquiler turístico (Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio). Lo único que se prohíbe en la cláusula citada es:

(i) destinar las entidades privativas a “actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas”. Esta enumeración coincide casi literalmente con el tenor del artículo 7.2 de la Ley sobre propiedad horizontal, conforme al cual “al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”, que la doctrina mayoritaria enmarca dentro de las exigencias genéricas de las relaciones de buena vecindad. En un sentido igualmente amplio y genérico se pronuncia el artículo 553-40 del Código Civil de Cataluña: “Los propietarios y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades o actos contrarios a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa”. Ambos preceptos pueden entenderse como una aplicación particular a la propiedad horizontal del principio general de buena fe consagrado en el artículo 7 del Código Civil pues los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe y la Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Por tanto, la negativa a asignar número de registro único de alquiler a la finca registral no puede fundamentarse en el primer inciso de la cláusula citada.

(ii) en cuanto al segundo inciso, esto es, la prescripción de que “las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga”, se aprecia una clara voluntad de impedir cualquier actividad susceptible de calificarse como

turística. Así resulta de la expresa mención a las actividades de “viviendas de uso turístico” y “hotel”, en conjunción con la ya consolidada interpretación gubernativa y jurisprudencial del concepto “hospedería (...), fonda, pensión”. Como explica la mencionada Resolución de 9 de mayo de 2025, de las definiciones contenidas en el artículo 2 del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor, se deduce 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 impediría asignar número de registro único de alquiler turístico. En el presente caso, sin embargo, el número de registro único de alquiler solicitado es de uso no turístico, por tanto, su denegación no puede tampoco basarse en la prohibición de destinar las viviendas a “hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga”.

En consecuencia, la calificación registral no puede mantenerse: La prohibición contenida en el artículo 25 de los estatutos no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a la finca registral”.

Por lo expuesto, la calificación recurrida interpreta erróneamente la cláusula estatutaria, incurriendo en una infracción de los artículos 1281 y siguientes del Código Civil, dada la naturaleza negocia de los Estatutos, así como de los artículos 553-11.2.e) y 553-26.2 del Código Civil de Catalunya».

2. Así las cosas y antes de entrar a examinar el fondo del recurso, 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.

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: «(...) La finca sobre la que se solicita la asignación de NRUA no turístico tiene la siguiente norma estatutaria: “Artículo 11 derechos y obligaciones especiales.–Cambio de uso y destino de las viviendas.–Cualquiera de las viviendas de las plantas altas, podrán ser convertida en despachos profesionales si así lo autorizan las ordenanzas municipales, sin que precisen autorización de la Comunidad de Propietarios. Ello, no obstante, si el destino fuera para uso como clínica-médica, comercio de la clase que fuere, o enseñanza; precisará la autorización expresa de la Comunidad. Queda expresamente prohibido el uso de los departamentos para pensión o pisos turísticos”.

La prohibición de uso “como pensión” de los pisos del edificio excluye la posibilidad de obtener un número de registro de alquiler no turístico, al implicar una estancia de corta duración que queda incluida en el concepto de pensión».

6. Así las cosas, antes de avanzar en la resolución del recurso, ha de matizarse que la cita que el recurrente realiza de la Resolución de este Centro Directivo, de 11 de diciembre de 2025, no es correcta, toda vez que el texto (debidamente rectificado) del fundamento de Derecho 7 de la misma (desestimatoria), reza así:

«(...) 7. Dicha interpretación conjunta debe servir como herramienta para dilucidar si la cláusula posterior (que expresamente alude al uso turístico) amplía la prohibición original de ejercer cualquier clase de comercio, o bien, simplemente pretende ratificar explícitamente, en un momento de ambigüedad jurisprudencial, que dicha prohibición original ya comprendía la actividad turística, a modo de interpretación auténtica de la norma, realizada por el órgano que la promulga. El acto posterior de aclaración de la prohibición solo sirvió para eliminar dudas sobre el alcance de la restricción inicial. Este tipo de interpretación, denominada auténtica, es incluso frecuente en el ámbito legislativo, como reconoce, por ejemplo, la Exposición de Motivos del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, que justifica la reforma efectuada con las siguientes palabras: “La alteración de la literalidad de un buen número de textos es la manifestación más significativa del mandato de claridad. Un elevado número de artículos se han redactado de nuevo, para precisar, sin alterar el contenido, cuál es la interpretación de la norma. La terminología se ha unificado; el sentido de la norma se hace coincidir con la formulación, evitando el

mayor número de incertidumbres posibles; y las fórmulas legislativas más complejas se exponen con la mayor simplicidad posible". Y esta misma Exposición de Motivos añade como uno de sus objetivos el "convertir en norma expresa principios implícitos". Así, en el contexto del presente recurso, la inclusión posterior de la mención expresa del "uso turístico" o "alquiler vacacional" en los estatutos (por la junta de propietarios) refleja la voluntad de la comunidad de ajustar la literalidad del texto a la realidad social del momento, en un periodo donde la proliferación y la discusión judicial sobre la naturaleza comercial de este uso hacían aconsejable una especificación, pero sin alterar el fondo de la prohibición inicial. Por consiguiente, la modificación estatutaria posterior no supuso una nueva restricción al derecho de propiedad ya establecido, sino simplemente la confirmación de que el alquiler de corta duración ya estaba excluido por la prohibición genérica anterior de actividad comercial, a modo de interpretación auténtica efectuada por la propia comunidad de propietarios. Dicha segunda prohibición fue adoptada antes de que la jurisprudencia fuera unánime en la interpretación del concepto de "uso turístico" como terciario o comercial. La intención de la comunidad era subsanar la ambigüedad percibida, ratificando un veto sustantivo ya existente, lo que refuerza la base legal de la denegación del número de registro único de alquiler. Pero ello no obsta a que la prohibición genérica anterior ya deba considerarse extensiva a los alquileres turísticos. En consecuencia, de dicha interpretación conjunta se deduce que la voluntad de la comunidad de propietarios no fue derogar la anterior prohibición genérica, sino ratificar que la misma comprendía los alquileres turísticos y evitar cualquier ambigüedad respecto de su alcance.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.»

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

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

Y 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 de 2025). Así ya hemos tenido ocasión 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 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: 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. En consecuencia, se deniega la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico.

En tercer lugar, las Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025 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».

Por último, la Resolución de 25 de junio de 2025 establece la imposibilidad de asignar número de registro único de alquiler a una finca que consta inscrita como local comercial. Expone este Centro Directivo que de los artículos 2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial.

8. Procede ahora resolver este recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «Artículo 11 Derechos y obligaciones especiales.–Cambio de uso y destino de las viviendas.–Cualquiera de las viviendas de las plantas altas, podrán ser convertida en despachos

profesionales si así lo autorizan las ordenanzas municipales, sin que precisen autorización de la Comunidad de Propietarios. Ello, no obstante, si el destino fuera para uso como clínica-médica, comercio de la clase que fuere, o enseñanza; precisará la autorización expresa de la Comunidad. Queda expresamente prohibido el uso de los departamentos para pensión o pisos turísticos».

Para una correcta interpretación de dicha cláusula, debe destacarse, no sólo lo que esta sí prohíbe expresamente, sino también lo que la misma no prohíbe y ni siquiera menciona. En particular, el artículo estatutario citado no impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia habitual y permanente de sus propietarios o inquilinos, lo cual efectivamente impediría asignar número de registro único de alquiler, turístico o no turístico (cfr. Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025). A mayor abundamiento, tampoco prohíbe genéricamente cualquier actividad comercial o industrial, prohibición esta que impediría asignar número de registro único de alquiler turístico (Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio).

Especial relevancia tiene la prohibición del inciso final del precepto estatutario: «(...) Queda expresamente prohibido el uso de los departamentos para pensión o pisos turísticos»; prohibición que denota una clara voluntad de impedir cualquier actividad susceptible de calificarse como turística.

Así resulta de la expresa mención a actividades de «pensión o pisos turísticos»; en conjunción con la ya consolidada interpretación gubernativa y jurisprudencial del concepto «hospedería (...), fonda, pensión». Como explica la mencionada Resolución de 9 de mayo de 2025, de las definiciones contenidas en el artículo 2 del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor, se deduce 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 impediría asignar número de registro único de alquiler turístico.

En el presente caso, sin embargo, el número de registro único de alquiler solicitado es de uso no turístico, por lo que su denegación no puede tampoco basarse en la prohibición de destinar las viviendas a «pensión». En consecuencia, y en consonancia con el criterio sentado por este Centro Directivo en sus dos citadas Resoluciones de 11 de septiembre de 2025 («[...] el número de registro único de alquiler solicitado es de uso no turístico, por tanto, su denegación no puede tampoco basarse en la prohibición de destinar las viviendas a “hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga”[...]]»), la calificación registral no puede mantenerse, pues la prohibición contenida en el artículo 11 de los estatutos no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a la finca registral en cuestión.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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.