

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14976 *Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar una limitación en los estatutos de la propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don S. M. G. J. J. F., en nombre y representación de «Ukio Spain, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 16, doña María Tenza Llorente, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar una limitación en los estatutos de la propiedad horizontal.

Hechos

I

El día 10 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso no turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de 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 Ukio Spain, S.L., el día 10/06/2025, bajo el asiento número 1900, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 4555, que corresponde al documento de fecha 23/05/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta instancia suscrita por M. S. V., el veintitrés de mayo 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 08067001165970, Vivienda piso con anejos en Calle (...) finca registral 36280 (...)

Fundamentos de Derecho:

El precedente documento se halla pendiente del despacho del título causante del asiento anterior n.º 1897/2025 que ha sido presentado en este Registro a' día de hoy, por lo que se procederá a la calificación de este documento en el plazo que establece el artículo 18.2.º de la Ley Hipotecaria (principio de prioridad registral, artículos 17 y 18 Ley Hipotecaria, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 2010, 10 de marzo, 20 de septiembre de 2012 y 6 de mayo de 2014,

Fundamento de Derecho Primero y Resoluciones de 6 de marzo y 22 de mayo y 7 de julio de 2015, 26 de enero de 2016, fundamento de Derecho segundo y 8 de marzo de 2016; Resolución de 28 de mayo de 2018, fundamento de Derecho segundo y 19 de noviembre de 2018, fundamento de Derecho segundo y de 19 de octubre de 2020, Fundamento de Derecho segundo y RDGSJFP 14.1.2021).

El asiento de presentación del precedente documento queda asimismo prorrogado, conforme a los artículos 111 y 432,2.º y 4.º del Reglamento Hipotecario.

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 once de junio del dos mil veinticinco.»

Una vez inscrito el título previo, la registradora emitió la siguiente nueva 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 Ukio Spain, S.L., el día 10/06/2025, bajo el asiento número 1900, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 4555, que corresponde al documento de fecha 23/05/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta a las nueve horas, del día de hoy, instancia suscrita por M. S. V., el veintitrés de mayo 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 08067001165970, Vivienda piso con anejos en Calle (...) finca registral 36280 (...)

Inscrito el título previo el día 17 de septiembre, que se trataba de una modificación de estatutos en la cual, por unanimidad, y a la que no se opuso el interesado, según consta en Ja certificación del administrador, se acordó introducir esta cláusula "Prohibir cualquier tipo de actividad de apartamento turístico, económica o similar en la Comunidad de Propietarios, facultando expresamente al Presidente para elevar el acuerdo a escritura pública y proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad".No contempla ninguna excepción.

Fundamentos de Derecho:

No se aporta la autorización de la comunidad, pues en los estatutos inscritos en fecha 17 de septiembre de 2025 no se permite (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 o de actividades económicas como es el caso, 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 [sic] 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, FFDD 2.º y 4.º y BOE-A-2025-13525, FD 4.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, FFDD 4.º a 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 Jurrcliques, 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 o 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 fa 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 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 veintitrés de septiembre del dos mil veinticinco.»

Ante la presentación de nueva documentación, se emitió la siguiente nueva 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 Ukio Spain, S.L., el día 10/06/2025, bajo el asiento número 1900, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 4555, que corresponde al documento de fecha 23/05/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero.–Se presenta instancia suscrita por M. S. V., el veintitrés de mayo 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 08067001165970, Vivienda piso con anejos en Calle (...) finca registral 36280 (...)

Inscrito el título previo el día 17 de septiembre, que se trataba de una modificación de estatutos en la cual, por unanimidad, y la que no se opuso el interesado, según consta en la certificación del administrador, se acordó introducir esta cláusula “Prohibir cualquier tipo de actividad de apartamento turístico, económica o similar en la Comunidad de Propietarios, facultando expresamente al Presidente para elevar el acuerdo a escritura pública y proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad”.No contempla ninguna excepción.

Segundo.–Calificado con defectos la solicitud, dado que las normas de comunidad prohíben la actividad, el 20 de octubre de 2025, se remite de nuevo la misma instancia junto con una copia de la Junta General Ordinaria de 11 de febrero de 2025 de la comunidad, sin firma alguna, acreditativa justamente de dicha prohibición y cuya elevación a público quedó inscrita el 17 de septiembre de 2025. Por tal motivo, el defecto fue reiterado

3. Tercero- El día 16 de diciembre aportan una Resolución pero no aplicable al caso pues en este supuesto la prohibición estatutaria es muy amplia, al comprender cualquier actividad económica. Reitera

Fundamentos de Derecho:

1. No se aporta la autorización de la comunidad, pues de la modificación de estatutos inscritos en fecha 17 de septiembre de 2025, no permite la actividad de apartamento turístico, económica o similares. (artículo 9.2 párrafo cinco del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre), siendo por tanto necesaria una nueva modificación de las normas de comunidad.

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 [sic] 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, FFDD 2.º y 4.º y BOE-A-2025-13525, FD 1.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, FFDD 4.º a 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 Jurrcliques, 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 o 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 los previsions del Real Decreto 1312/2024). Y es que la cláusula estatutaria en fa 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 previsions 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).

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 (como es el caso del solicitante) sino también a los ulteriores titulares, aunque el transmitente se opusiera al acuerdo (ECLI:ES:TSJCAT:2025:3280, MP: Ramos Rubio, Carlos; FD 3.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 diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la calificación anterior nota de calificación, don S. M. G. J. J. F., en nombre y representación de «Ukio Spain, S.L.» interpuso recurso el día 5 de enero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Que, dentro del plazo concedido, pasamos a interponer Recurso Gubernativo ante esta Dirección General contra el defecto de la Comunicación de Calificación registral con defectos del Asiento y Diario referenciados, en base a las alegaciones siguientes:

Alegaciones

Primera.—Sobre el defecto único

La calificación registral incurre en error de interpretación jurídica al aplicar indebidamente normativa y doctrina relativa a viviendas de uso turístico a una solicitud de arrendamiento de corta duración no turístico.

Los estatutos de la comunidad prohíben expresamente “cualquier tipo de actividad de apartamento turístico, económica o similar”, pero la actividad desarrollada por Ukio Spain, S.L. arrendatario y anfitrión, corresponde a arrendamientos de temporada no turísticos, claramente diferenciados de las viviendas de uso turístico a las que se refieren las resoluciones citadas en la calificación, razón por la cual se solicita el número de alquiler de corta duración no turístico y se realiza para períodos superiores a un mes.

Como se indicó en las alegaciones presentadas por esta parte mediante subsanación de la calificación negativa, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre de 2025 establece expresamente que “la actividad (de temporada), por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico”.

Los contratos de Ukio Spain, S.L. se caracterizan por:

1. Duración superior a un mes en todos los casos.

2. Finalidad temporal para cubrir necesidades habitacionales específicas, requiriendo para ello documentación acreditativa de dicha temporalidad.
3. Exclusión expresa del subarrendamiento turístico

Segunda.—Sobre la aplicación incorrecta de la doctrina de la DGSJFP

La calificación cita resoluciones de la DGSJFP de 9 de mayo, 13 de junio y 18-19 de junio de 2025, que se refieren específicamente a “hospedaje” y “viviendas de uso turístico”. Esta aplicación es errónea porque:

1. Los arrendamientos de temporada se regulan en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos como arrendamientos “celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra”, constituyendo una categoría específica dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda con naturaleza residencial temporal. Los arrendamientos turísticos se regulan por normativas autonómicas específicas en materia de turismo, constituyendo actividad económica comercial sujeta a autorización administrativa sectorial.

2. La reciente Resolución de 29 de octubre de 2025 de la DGSJFP confirma que la actividad de temporada es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico. En el caso de arrendamiento de corta duración no turístico, la primacía de las necesidades residenciales conducen a la atribución competencial al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

Tercera.—Sobre la interpretación de las prohibiciones estatutarias por parte del Registro 16 de Barcelona

La prohibición estatutaria inscrita el 17 de septiembre de 2025 establece prohibición de actividad de apartamento turístico, económica o similar, que debe interpretarse conforme a los principios jurisprudenciales del Tribunal Supremo que exigen interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho de propiedad.

El espíritu de esta prohibición se dirige a prevenir apartamentos turísticos comerciales, no alquileres de temporada de naturaleza residencial superiores a un mes que satisfacen necesidades habitacionales temporales legítimas.

Cuarta.—Alegación común al defecto recurrido

La asignación de número de Registro de Alquiler no es de los actos que regula el artículo 20 de la Ley Hipotecaria pues ni declara, ni transmite, ni grava, ni modifica o extingue el dominio ni demás derechos reales sobre el inmueble, tal como deja claro el Real Decreto 1312/2024 que simplemente obliga a dicho Número de Registro para poder publicitarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración.

Fundamentos de Derecho

Además de los fundamentos de derecho mencionados en las anteriores alegaciones, aplicamos el Artículo 3.1 del Código Civil que establece que “las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”.

Esto conlleva aplicar las normas con la nueva realidad creada con el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos en aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

En su virtud:

Solicitamos que se resuelva este recurso revocando la calificación registral y se asigne el Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado para la finca con

CRU 08067001166014, Vivienda piso con anejos en Calle (...) finca registral 36284 (...).»

IV

La registradora la Propiedad emitió informe el día 7 de enero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto, 2, 3, 4 y 11 de septiembre y 11 de diciembre de 2025.

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

El día 10 de junio de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso no turístico, causando el asiento 1.900 del Diario 2025.

La calificación negativa se basa en lo siguiente en la existencia de la siguiente prohibición estatutaria «prohibir cualquier tipo de actividad de apartamento turístico, económica o similar».

Se recurre la calificación, alegándose, resumidamente: que los estatutos de la comunidad prohíben expresamente cualquier tipo de actividad turística, económica o similar, pero la actividad desarrollada por «Ukio Spain, S.L.», arrendatario y anfitrión, corresponde a arrendamientos de temporada no turísticos, claramente diferenciados de las viviendas de uso turístico a las que se refieren las Resoluciones citadas en la calificación, razón por la cual se solicita el número de alquiler de corta duración no turístico y se realiza para periodos superiores a un mes. Se cita, en apoyo de esta interpretación, diversas Resoluciones de esta Dirección General y el artículo 3.1 del Código Civil.

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 esta 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: «Prohibir cualquier tipo de actividad de apartamento turístico, económica o similar en la Comunidad de Propietarios, facultando expresamente al Presidente para elevar el acuerdo a escritura pública y proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad».

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».

Asimismo, 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 ha 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.

6. A la luz de los criterios expuestos, no puede sino confirmarse la calificación de la registradora. El arrendamiento de corta duración, sea o no turístico, constituye una actividad económica, pues el arrendador obtiene un rendimiento de la misma mediante la explotación y comercialización de la vivienda, aunque el destino de dicha comercialización sea que el arrendatario pueda utilizar dicha vivienda para un fin residencial. Desde la perspectiva del arrendador, sin embargo, la actividad es efectivamente económica y no residencial, por lo que queda comprendida en la prohibición estatutaria objeto del presente expediente. Todo ello imposibilita la asignación de número de registro único de alquiler, turístico o no, a la finca afectada por dicha prohibición.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 18 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.