

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14992 *Resolución de 27 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 Zaragoza n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «los pisos habrán de dedicarse a viviendas u oficinas».*

En el recurso interpuesto por don R. B. M., en nombre y representación de la entidad «Benavente Nailim, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 2, doña Ana Cantarero Roa, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «los pisos habrán de dedicarse a viviendas u oficinas».

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora del Registro de la Propiedad de Zaragoza Dos, previa calificación del precedente documento, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, por la presente nota hace constar, que ha resuelto no practicar los asientos solicitados por los siguientes motivos que lo impiden y en base a:

Hechos y fundamentos de Derecho

Presentada solicitud de asignación de código de vivienda turística para vivienda sita en calle (...) de Zaragoza, junto con la licencia concedida por el Gobierno de Aragón VU-ZA-(...), revisados los estatutos por los que se regula la comunidad de propietarios de la casa sita en (...), finca registral 572/b de la Sección 1.ª, establecen en su artículo 4.º lo siguiente: “Los pisos habrán de dedicarse a viviendas y oficinas, incluyendo además otras prohibiciones para el establecimiento en los mismos de colegios, academias o clínicas...”

Según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe pública registral de fecha 13 de Junio de 2025, Boe 2 de Julio 2025, El alquiler de corta duración es incompatible con el concepto de hogar, o residencia de carácter permanente.

Por lo que no puede procederse a la concesión del número solicitado.

Y por considerarse un defecto no subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documentos mencionado

Contra la presente calificación (...)

Zaragoza, a la fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Canterero Roa registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Zaragoza a día veintitrés de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. B. M., en nombre y representación de la entidad «Benavente Nailim, S.L.», presentó recurso el día 8 de agosto de 2025 en la Sede Electrónica de la Oficina de Información y Oficina de Asistencia en Materia de Registro de la Secretaría de Estado de Justicia, que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2 el día 20 de febrero de 2026, mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Que he recibido con fecha 25 de julio de 2025 en el expediente de referencia, nota de calificación desfavorable de fecha 23 de julio (...) por la que se deniega la concesión de código de vivienda turística para vivienda sita en calle (...) de Zaragoza y disconforme con la misma por estimar, prudente y respetuosamente, no ser conforme a Derecho, se procede por medio del presente escrito y cumpliendo los requisitos exigidos por los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria a interponer recurso gubernativo en base a los siguientes

Motivos

Primero.–El presente recurso se dirige contra la resolución citada en el encabezamiento y frente al contenido y pronunciamiento que se reproduce a continuación:

Presentada solicitud de asignación de código de vivienda turística para vivienda sita en calle (...) de Zaragoza, junto con la licencia concedida por el Gobierno de Aragón VU-ZA-(...), revisados los estatutos por los que se regula la comunidad de propietarios de la casa sita en (...), finca registral 572/b de la Sección 1.ª, establecen en su artículo 4.º lo siguiente: “Los pisos habrán de dedicarse a viviendas y oficinas, incluyendo además otras prohibiciones para el establecimiento en los mismos de colegios, academias o clínicas...”

Según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe pública registral de fecha 13 de Junio de 2025, Boe 2 de Julio 2025, El alquiler de corta duración es incompatible con el concepto de hogar, o residencia de carácter permanente.

Por lo que no puede procederse a la concesión del número solicitado.

Y por considerarse un defecto no subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documentos mencionado

En base a lo anterior y a la vista de lo dispuesto en el artículo 4.º de los estatutos de la finca, no consta ninguna prohibición para destinar la finca a un arrendamiento de corta duración sino la mención a los usos permitidos, en este caso, el de vivienda y oficina.

Las prohibiciones que determina el artículo 4.º son tasadas: colegio, academia, clínica hospitalaria, consultorio o clínica de enfermedades venéreas o contagiosas, fines vedados por la moral o por la Ley, industrias perjudiciales para la higiene o bienestar de los vecinos y depósito de materias peligrosas.

Por tanto, no se prohíben el resto de usos comerciales, ni particularmente se refiere a viviendas de recreo, de veraneo, hospedaje, etc. Conforme a ello, el uso turístico en cuanto a que no está prohibido por la Ley, estaría permitido según los estatutos.

Los estatutos permiten que los pisos se arrienden por habitaciones tal y como se deduce de lo dispuesto en el artículo 6.º por lo que con mayor razón se permitirá un arrendamiento temporal de todo el piso.

Conforme a lo establecido en los artículos 5.º y 7.º, se requiere autorización de la Comunidad de Propietarios para arrendar un piso, así como para su venta en cuanto existe derecho de tanteo. Sin embargo, esta autorización nunca se ha solicitado. De la

misma manera, en los estatutos nada se dice de que un arrendamiento temporal requiera autorización.

Segundo.–Los motivos argumentados para denegar el código de vivienda turística solicitado son incompatibles con lo determinado por la propia comunidad de propietarios C/ (...) de Zaragoza.

La afirmación anterior, se basa en que en la Junta General celebrada el pasado 9 de abril de 2024 se sometió a votación la “Prohibición de pisos de alquiler turístico en la Comunidad, además de otro tipo de actividades”.

Obviamente, si en el seno de la Comunidad de Propietarios se hubiera entendido que se trataba de una actividad prohibida o incompatible con los Estatutos no se hubiera sometido a votación este asunto.

Si se sometió a votación fue porque los propietarios concurrían en entender que se trataba de una actividad que no estaba prohibida y que al contrario, estaba permitida por los Estatutos de la finca (...)

Indicar que en esta reunión, no se adoptó un acuerdo en el sentido de establecer la prohibición. En consecuencia, tras dicha votación no existía impedimento ni legal, ni estatutario para que cualquier propietario pudiera destinar su piso a un uso turístico, siempre y cuando cumpliera con la normativa autonómica de aplicación.

Posteriormente, considerando que el acuerdo relativo a la prohibición no requería unanimidad, se interpretó que requeriría únicamente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. De esta manera, se convocó nuevamente Junta General para el día 1 de julio de 2024, en cuyo punto 5.º del orden del día se vino a sostener que se ratificaba la votación del 9 de abril, dando a entender que mediante una nueva votación se validaba un resultado que según se defendía, solo podía ser el de prohibir el uso turístico (...)

Por tanto, resulta manifiesto que la Comunidad de Propietarios entiende y ha entendido siempre que los Estatutos de la finca no prohíben un destino turístico, alquiler de corta duración o similar, razón por la cual, debieron celebrar las respectivas reuniones con la finalidad de que los propietarios adoptaran la decisión que fuera de su interés respecto de prohibir o no el uso turístico en los pisos.

En base a todo ello, solo puede considerarse que no prohibiéndose la actividad en los Estatutos de la finca y disponiendo la propiedad de la autorización concedida por el Gobierno de Aragón VU-ZA(...), solo puede procederse a asignar el código de vivienda turística solicitado.

Por último, señalar que con carácter previo a la convocatoria y Junta General de fecha 1 de julio de 2024, esta parte tramitó y obtuvo el permiso autonómico, acreditando que la vivienda cumple con los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de habitabilidad (superficie útil mínima, dimensiones mínimas de las estancias, equipamiento mínimo, ventilación e iluminación natural, así como accesos, pasos, situación, etc.) y seguridad para su uso residencial como vivienda; todo ello según consta en el expediente del Gobierno de Aragón VU-ZA(...)

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

I.–Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II.–Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de titular de la finca sita en Calle (...) de Zaragoza, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III.–El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el

art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente.

En su virtud,

Solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la solicitud de concesión de código de vivienda turística para vivienda sita en calle (...) de Zaragoza y en su virtud, se dé la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites necesarios para que se asigne código de vivienda turística a la finca reiterada, en los términos interesados en el mismo.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 24 de febrero 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, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, 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, 1 y 10 de octubre y 11 de diciembre de 2025.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de asignar número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico una finca integrante de una propiedad horizontal cuyos estatutos inscritos disponen la siguiente limitación: «Los pisos habrán de dedicarse a viviendas u oficinas». La registradora calificante lo rechaza, considerándolo defecto insubsanable.

El recurrente contraargumenta:

a) que la cláusula citada no prohíbe la actividad turística, pues «las prohibiciones que determina el artículo 4.º son tasadas: colegio, academia, clínica hospitalaria, consultorio o clínica de enfermedades venéreas o contagiosas, fines vedados por la moral o por la Ley, industrias perjudiciales para la higiene o bienestar de los vecinos y depósito de materias peligrosas. Por tanto, no se prohíben el resto de usos comerciales, ni particularmente se refiere a viviendas de recreo, de veraneo, hospedaje, etc.

Conforme a ello, el uso turístico en cuanto a que no está prohibido por la Ley, estaría permitido según los estatutos».

b) que «los estatutos permiten que los pisos se arrienden por habitaciones tal y como se deduce de lo dispuesto en el artículo 6.º por lo que con mayor razón se permitirá un arrendamiento temporal de todo el piso. Conforme a lo establecido en los artículos 5.º y 7.º, se requiere autorización de la Comunidad de Propietarios para arrendar un piso, así como para su venta en cuanto existe derecho de tanteo. Sin embargo, esta autorización nunca se ha solicitado. De la misma manera, en los estatutos nada se dice de que un arrendamiento temporal requiera autorización».

c) que la «Junta General celebrada el pasado 9 de abril de 2024 se sometió a votación la “Prohibición de pisos de alquiler turístico en la Comunidad, además de otro tipo de actividades”. Obviamente, si en el seno de la Comunidad de Propietarios se hubiera entendido que se trataba de una actividad prohibida o incompatible con los Estatutos no se hubiera sometido a votación este asunto. Si se sometió a votación fue porque los propietarios concurrían en entender que se trataba de una actividad que no estaba prohibida y que al contrario, estaba permitida por los Estatutos de la finca».

d) que se ha obtenido licencia autonómica para el ejercicio de la actividad turística, «acreditando que la vivienda cumple con los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de habitabilidad (superficie útil mínima, dimensiones mínimas de las estancias, equipamiento mínimo, ventilación e iluminación natural, así como accesos, pasos, situación, etc.) y seguridad para su uso residencial como vivienda; todo ello según consta en el expediente del Gobierno de Aragón VU-ZA-(...)».

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

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

territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

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

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador si tal arrendamiento vulnera la cláusula contenida en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal, conforme a la cual «los pisos habrán de dedicarse a viviendas u oficinas».

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

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

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

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se

ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente».

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

De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad pues el uso turístico no puede calificarse como uso de «oficina» y en ningún caso tiene carácter «residencial» o «de vivienda».

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

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

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

Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la obligación de destinar los pisos a vivienda

impide el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico. Debe advertirse, sin embargo, que este defecto es subsanable mediante la previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

7. Frente a los pronunciamientos del Tribunal Supremo y la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre la interpretación de este tipo de cláusulas estatutarias, el recurrente contraargumenta que el arrendamiento turístico no está prohibido por la citada cláusula estatutaria. Fundamenta su discrepancia en las juntas de propietarios celebradas el 9 de abril y el 1 de julio de 2024. Según indica el recurrente, en dicha junta «se sometió a votación la “Prohibición de pisos de alquiler turístico en la Comunidad, además de otro tipo de actividades”. Obviamente, si en el seno de la Comunidad de Propietarios se hubiera entendido que se trataba de una actividad prohibida o incompatible con los Estatutos no se hubiera sometido a votación este asunto. Si se sometió a votación fue porque los propietarios concurrían en entender que se trataba de una actividad que no estaba prohibida y que al contrario, estaba permitida por los Estatutos de la finca (...) Posteriormente, considerando que el acuerdo relativo a la prohibición no requería unanimidad, se interpretó que requeriría únicamente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. De esta manera, se convocó nuevamente Junta General para el día 1 de julio de 2024, en cuyo punto 5.º del orden del día se vino a sostener que se ratificaba la votación del 9 de abril, dando a entender que mediante una nueva votación se validaba un resultado que según se defendía, solo podía ser el de prohibir el uso turístico». Se acompaña acta de ambas juntas.

En primer lugar, en cuanto a la aportación extemporánea de estos documentos, debe recordarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece de forma taxativa que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». En este sentido, resolución de esta Dirección General de 13 de abril de 2023 dispone que «conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no puede ser tenido en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida. (vid., entre otras muchas, la Resolución de 22 de noviembre de 2021) (...) Por tanto, la resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en el registro en el momento de la calificación».

«Ello sin perjuicio, lógicamente», como indica la Resolución de 7 de mayo de 2025, «de que pueda presentarse nuevamente la documentación con la referida sentencia y obtener una nueva nota de calificación que podrá ser positiva o negativa». En cualquier caso, y en virtud del principio «pro actione», debe señalarse que la interpretación subjetiva supuestamente expuesta en dichos documentos no reúne los requisitos formales suficientes para desvirtuar el contenido del registro. Como recuerda la Resolución de 11 de julio de 2013, el registrador no puede basar su calificación en conjeturas ni en la voluntad presunta de las partes extraída de documentos no inscritos, sino en la dicción literal de los estatutos publicados por el Registro, y tal dicción es clara al limitar el uso de los pisos exclusivamente al de «viviendas u oficinas». Asimismo, que la documentación aportada no es una escritura pública, ni siquiera una certificación de los acuerdos de la junta, sino simplemente un acta que no aparece firmada por el presidente ni por el secretario. Se trata de un documento privado que en ningún caso cumple los requisitos de titulación auténtica establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria ni puede servir para desvirtuar una prohibición ya inscrita. En este sentido, cabe citar la Resolución de 30 de julio de 2025, que establece lo siguiente: «En efecto, la modificación estatutaria controvertida consta inscrita en los libros del Registro de la Propiedad y el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que “los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos

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

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

8. Por último, y a título aclaratorio, debe advertirse que el presente expediente no guarda identidad de razón con el que motivó la Resolución de 1 de octubre de 2025. En el supuesto de hecho de dicha resolución, el artículo 11 de los estatutos inscritos prohibía «destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o explotación agrícola o ganadera», una limitación que, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, parecería impedir el arrendamiento turístico de corta duración y la asignación del número de registro único de alquiler correspondiente. Sin embargo, el siguiente artículo 12, también inscrito, de los estatutos establecía un régimen económico específico para la actividad de alquiler vacacional. Ante esta aparente contradicción entre ambas cláusulas estatutarias, la citada Resolución confirmó la interpretación del recurrente y señaló que la comunidad está regulándola: «Al establecer un régimen económico específico para la actividad de alquiler vacacional, la Comunidad está regulándola. Esto constituye un acto concluyente que demuestra la voluntad inequívoca de permitir esta actividad, desplazando cualquier interpretación ambigua que el artículo 11 pudiera ocasionar. (...) Es decir, que en este caso existe una norma especial en los estatutos (artículo 12) que desplazaría, en el punto concreto del alquiler turístico, la previsión general –prohibitiva– del artículo 11. No otra conclusión puede derivarse del examen conjunto de ambos preceptos, cuyos proclamados efectos no retroactivos necesariamente han de extenderse a la aplicación –de futuro– de ese recargo adicional que prevé a las cuotas comunitarias; más no a que, desde entonces, y no antes, se permitieran unas actividades que en este caso ya se ejercían, se han continuado ejerciendo después de la modificación estatutaria del artículo (recordemos, debidamente inscrita), y que en modo alguno se prohíbe en el modificado artículo 12 (norma especial que en este punto concreto desplazaría la general del artículo 11)».

Sin embargo, como ya se ha adelantado, en el supuesto de hecho que motiva el presente recurso, la supuesta interpretación auténtica de la prohibición estatutaria no

deriva (como ocurría en la Resolución de 1 de octubre de 2025) de otra cláusula estatutaria, también inscrita, sino de un mero acta de la junta, que ni siquiera consta en certificación, ni se ha elevado a escritura pública, ni mucho menos ha causado inscripción alguna en el Registro. El registrador solo puede basar su calificación en la dicción de los estatutos publicados por el Registro, y tal dicción es clara al limitar el uso de los pisos exclusivamente al de «viviendas u oficinas». Para modificar dicha interpretación, es precisa la inscripción de la modificación estatutaria correspondiente.

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

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

Madrid, 27 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez