III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15532 *Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler, turístico, de la totalidad de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña R. G. G. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 16, doña María Tenza Llorente, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler, turístico, de la totalidad de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler, turístico, de la totalidad de la finca con código registral único 08067000143641, vivienda piso sin anejos, finca registral número 9.980.

II

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

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

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña CB Grau Garriga, el día 09/02/2026, bajo el asiento número 418, del tomo 2026 del Libro Diario y número de entrada 992, que corresponde al documento de fecha 05/06/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

se presenta a las trece horas y cuarenta y un minutos, del día de hoy, instancia suscrita por la misma sociedad, el cinco de junio del año dos mil veinticinco, por la que se solicita la asignación del Número de Registro de Alquiler con la categoría del arrendamiento turístico de la totalidad de la finca con CRU 08067000143641, Vivienda piso sin anejos en Calle […], finca registral 9980 de Sección […] Calificada negativamente el diez de febrero de 2026, subsanan el defecto uno el día 19 de febrero de 2026 pero reitera el defecto dos a saber:

– Fundamentos de Derecho:

En los estatutos inscritos en fecha 8 de agosto de 2011 –artículo 15– no se permite la actividad de hospedaje, anterior a la adquisición de la solicitante (artículo 9.º párrafo cinco del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre). Sobre la interpretación de la DGSJFP de las cláusulas estatutarias que se refieren a la actividad de hospedaje, el

cve: BOE-A-2026-15532
Verificable en https://www.boe.es

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-A2025-13524, FFDD2.º y 4.º y BOE-A-2025-13525, FD4.º). Así lo entiende también la RDGSJFP de 18.6.2025, en cuanto a la constancia del destino a hogar o residencia permanente de los ocupantes de una vivienda en los estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad (BOE núm. 163, de 8 de julio de 2025, BOE-A-2025-14052, FFDD4.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 Jurídíques, 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 como es el caso que ahora se plantea. El quorum para adoptar el acuerdo resulta del artículo 553-26.2 del Código civil de Cataluña, y se excluye, por lo tanto, la aplicación a este supuesto del párrafo 4 del artículo 553-25 del Código civil de Cataluña en su redacción actual”.

El hecho de que exista una licencia no es óbice para entender necesaria la autorización de al [sic] 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--025-15381) que ha de recordarse que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). Y es que la cláusula estatutaria en la que se basa la calificación negativa incluye, (en tanto que actividad económica) la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en dicha esfera, pero no supone ni conlleva la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico (cfr. artículos 23 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 1.5558, 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

cve: BOE-A-2026-15532
Verificable en https://www.boe.es

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, FFDD3.º; boe-a-2025-16400, FFDD 4.º y 5.º y RDGSJFP de 24,72025, BOE núm. 250, de 17.10.2025, BOE-A-2025-20867, FFDD 6.º y 7.º o 29.7.2025, BOE! núm. 256, de 24 de octubre de 2025, BOE-A-2025-21417, FD 7.º y RDGSJFP de fecha 30.7.2025, BOE núm. 261, de 30.10.2025, BOE-A-2025-21877, FD 8.º, entre otras de la misma fecha). Para el caso de una restricción estatutaria en la que sólo se podía destinar a vivienda la finca, confirma la nota de calificación negativa al RDGSJFP de fecha 16.9.2025 (BOE núm. 303, de 18.12.2025, BOE-A-2025-25946, FFDD 3.º y 4.º, junto con otra similar de la misma fecha en que confirma, BOEA-2025-25945). Reiteran la doctrina tres Resoluciones de 29. 9, 2025 y otra de 30.9.2025 (BOE núm. 313; de 29.12.2025; BOE-A-2025-26936, 26937, 26938, 26941).

Así, la STSJCAT de 15,12025 que estas limitaciones de uso debidamente acordadas por la Junta de Propietarios e inscritas en el Registro de la Propiedad, vinculan a los adquirentes tanto inter vivos como mortis causa, de modo que la existencia de una licencia o autorización administrativa para el ejercicio de tal actividad prohibida no supone adquirir ninguna suerte de derecho real que permita en todo caso el continuar con el ejercicio de la actividad. De este modo, el acuerdo no sólo vincula a los titulares que votaron a favor del acuerdo sino también a los ulteriores titulares, aunque el transmitente se opusiera al acuerdo (ECLI;ES;TSJCAT:2025:3280, MP: Ramos Rubio, Carlos; FD 3.º). En el mismo sentido de impedir la asignación de un NRUA de uso turístico en caso de prohibiciones estatuarias que prohíben las “casas de huéspedes”, las cuales vinculan a todo titular que no se opone, véase la RDGDEJIM de Orden JUS/4370/2025, de 11 de noviembre (DOGC núm. 9556, de 3.12.2025; FD2.º)

Según la RDGSJFP de 29.7.2025 en consecuencia, no es posible practicar el asiento solicitado –la asignación de NRUA en un caso en que constaba al prohibición estatutaria de destinar a time-sharing los elementos privativos- en tanto no se modifique dicha prohibición estatutaria de conformidad con el régimen de mayorías previsto en el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal (aquí 553-26-2 letra a) del Libro V del CCCat), sin que sea bastante la autorización expresa de la comunidad de propietarios prevista en el artículo 7 de la misma norma, al ser la inscripción de la prohibición estatutaria (24 de enero de 2007) previa a la reforma de dicho artículo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (BOE núm. 256, de 24 de octubre de 2025, BOE-A-2025-21414, FD 7.º).En tres Resoluciones de fecha 17 de septiembre de 2025 (BOE núm. 304, de 19.12.2025, BOE-A-2025-26082,26083 y 26084, FFDD 5.º y FD 4.º y FD 6.º respectivamente) confirman tas notas de calificación negativa en relación a las solicitudes de NRUA para uso turístico en casos en que los estatutos sólo se admitía el uso residencial de los elementos privativos o como “honesta vivienda” y en el último caso porque se prohibía la actividad de hospedaje.

En este sentido, se deben tener en cuenta las definiciones contenidas en los artículos 66 bis y 66 ter de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, en relación a los arrendamientos de temporadas y por habitaciones respectivamente. Otras Resoluciones en le [sic] mismo sentido son las de 22.9.2025 (BOE núm. 4, de 5.1.2026, BOE-A-2026-291, FD 4.º) y de 25.9.2025 ((BOE núm 4, de 5.1.2026, BOE-A-2026-298, FD 7.º) y otras cuatro Resoluciones más de 25.9.2025 (BOE núm. 9 de 10.1.2026, BOE-A-2026-291, 293 y 294 y BOE núm. 10 de 12.1.2026, BOE-A-2026-640).También las Resoluciones de 24 y 25 de septiembre de 2025 y 1 de octubre de 2025 (BOE núm. 11, de 13.1.2026, BOE-A-2026722,723/724 y 726), de 2 de octubre de 2025 (BOE núm. 12 de 14 de enero de 2026, y 811), 7.10.2025, 8.10.2025 (BOE núm. 20 de 22 de enero de 2026, BOE-A-2026-1522,1524); RDGSJFP de 8.10.2025 (BOE núm. 21, de 23.1,2026, BOE-A-2026-1634, 1635 y 1637), dos RRDGSJFP de 9.10.2025 y 10.10.2025, BOE núm. 22 de 23.1.2026, respectivamente), dos RRDGSJFP de 13.10.2025 (BOE núm. 33 de 6.2.2026, BOE-A-2026-2790, FD 4.º, BOE-A-2026-2791

cve: BOE-A-2026-15532
Verificable en https://www.boe.es

y 2792, FFDD 7, 8 y 4 respectivamente) y dos de 15.10.2025 (BOE-A-2026-2790, FD BOE-A-2026-2798 y 2799, FFDD 7, 8).

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 veintiuno de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. G. G. interpuso recurso el día 26 de febrero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«I. Objeto del recurso.

La calificación negativa se fundamenta en el artículo 15 de los Estatutos inscritos en fecha 8 de agosto de 2011, que prohíbe las “Activitats d’Hospedatge”.

No se cuestiona la doctrina general de esa Dirección General relativa a la equiparación entre hospedaje y vivienda de uso turístico.

Lo que se impugna es la aplicación aislada y automática de dicha cláusula, prescindiendo del conjunto normativo y negocial adoptado simultáneamente por la comunidad y ejecutado durante más de una década.

II. Unidad negocial: estatutos y reglamento interno (2011).

En la misma fecha de otorgamiento de los Estatutos (8 de agosto de 2011) se incorpora el Reglamento de Régimen Interno, firmado por los propietarios.

El Reglamento:

– Es coetáneo a los Estatutos.
– Forma parte del mismo marco organizativo comunitario.
– No es un documento posterior o ajeno.

En su artículo 4, se hace referencia expresa al artículo 553-27 CCCat y a la imposibilidad de impedir actividades que ya se desarrollaban con anterioridad.

Este extremo es determinante: el marco aprobado en 2011 no fue exclusivamente prohibitivo, sino estructurado bajo una lógica de convivencia y regulación.

Conforme al artículo 111-6 CCCat, las normas deben interpretarse de forma sistemática, atendiendo al conjunto del negocio jurídico y no a fragmentos aislados.

III. Interpretación conforme al libro V del Código Civil de Cataluña.

El régimen aplicable es el del Libro V del CCCat.

– Art. 553-11 CCCat: permite establecer limitaciones estatutarias, pero al afectar al contenido del derecho de propiedad deben interpretarse restrictivamente.

– Art. 111-7 CCCat: impone el principio de buena fe objetiva en el ejercicio de derechos.

– Art. 553-26 CCCat: regula los acuerdos relativos a actividades empresariales o uso desproporcionado.

cve: BOE-A-2026-15532
Verificable en https://www.boe.es

La aplicación automática del art. 15 sin integrar el Reglamento interno y la conducta posterior de la comunidad vulnera una interpretación sistemática y coherente del régimen catalán.

IV. Actos propios y regulación económica (junta 26/04/2022).

En el acta de Junta General Ordinaria de 26 de abril de 2022 consta:

– Reconocimiento expreso del “pis turístic”.
– Debate formal sobre su ocupación.
– Aplicación expresa del art. 553-26.2e) CCCat.
– Aprobación unánime de incremento de cuota por uso empresarial.
– Fijación de una cuota de 170 € mensuales frente a 89 € ordinarios.

Este acuerdo no constituye mera tolerancia pasiva.
Supone:

– Reconocimiento formal de la actividad.
– Regulación económica diferenciada.
– Aplicación del régimen previsto para actividades empresariales.
– Obtención por parte de la comunidad de un ingreso adicional derivado de dicha actividad.

La comunidad optó por regular y compensar económicamente la actividad, no por instar su cesación conforme al art. 553-40 CCCat.
Conforme al principio de buena fe (art. 111-7 CCCat), los actos propios generan una situación jurídica consolidada cuando crean una confianza legítima y objetiva,
Durante más de diez años:

– No se ejercitó acción de cesación.
– Se reguló la actividad.
– Se percibió una cuota superior.

Resulta jurídicamente incoherente sostener ahora que la actividad estaba absolutamente prohibida desde 2011 y, simultáneamente, haberla regulado y monetizado.

V. Incompatibilidad lógica de la tesis de prohibición absoluta.

Si la prohibición del art. 15 hubiera operado de forma absoluta:

– El Reglamento interno no habría contemplado actividades preexistentes.
– La Junta de 2022 no habría aplicado el art. 553-26.2 e) CCCat.
– Se habría ejercitado acción de cesación.
No se habría establecido un sistema de compensación económica.
– La conducta comunitaria evidencia que la cláusula estatutaria no fue interpretada ni aplicada como prohibición automática e inmediata respecto del piso 4.º 1.º

VI. Conclusión.

La calificación impugnada aplica la doctrina general de forma abstracta, sin integrar:

– El Reglamento interno coetáneo.
– El reconocimiento de actividad preexistente.
– La regulación económica formal adoptada en 2022.
– Los actos propios y la percepción de ingresos adicionales por parte de la comunidad.

cve: BOE-A-2026-15532
Verificable en https://www.boe.es

La oponibilidad de la cláusula estatutaria no puede analizarse de manera aislada y descontextualizada del negocio jurídico comunitario complejo adoptado y ejecutado durante años conforme al Código Civil de Cataluña.

Solicita

Que se admita el presente recurso y se revoque la calificación negativa impugnada, acordando la asignación del Número de Registro de Alquiler solicitado.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota 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 y 11 de diciembre de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler (turístico) de la totalidad de la finca con código registral único 08067000143641, vivienda piso sin anejos, finca registral 9.980 de la Sección.

La calificación negativa se basa en: «[…] En los estatutos inscritos en fecha 8 de agosto de 2011 -artículo 15- no se permite la actividad de hospedaje, anterior a la adquisición de la solicitante (artículo 92 párrafo cinco del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre). Sobre la interpretación de la DGSJFP de las cláusulas estatutarias que se refieren a la actividad de hospedaje, el Fundamento de Derecho sexto de la RDGSJFP de fecha 9.5.2025 entiende que abarca las viviendas de uso turístico. Así, señala que la conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas […]».

Se recurre la calificación, debiendo reseñarse del recurso, en especial, lo siguiente: «[…] No se cuestiona la doctrina general de esa Dirección General relativa a la equiparación entre hospedaje y vivienda de uso turístico.

Lo que se impugna es la aplicación aislada y automática de dicha cláusula, prescindiendo del conjunto normativo y negocial adoptado simultáneamente por la comunidad y ejecutado durante más de una década.

cve: BOE-A-2026-15532
Verificable en https://www.boe.es

II. Unidad negocial: estatutos y reglamento interno (2011).

En la misma fecha de otorgamiento de los Estatutos (8 de agosto de 2011) se incorpora el Reglamento de Régimen Interno, firmado por los propietarios.

El Reglamento:

– Es coetáneo a los Estatutos.
– Forma parte del mismo marco organizativo comunitario.
– No es un documento posterior o ajeno.

En su artículo 4, se hace referencia expresa al artículo 553-27 CCCat y a la imposibilidad de impedir actividades que ya se desarrollaban con anterioridad.

Este extremo es determinante: el marco aprobado en 2011 no fue exclusivamente prohibitivo, sino estructurado bajo una lógica de convivencia y regulación.

Conforme al artículo 111-6 CCCat, las normas deben interpretarse de forma sistemática, atendiendo al conjunto del negocio jurídico y no a fragmentos aislados […]».

2. Así las cosas, y antes de entrar a examinar el fondo del recurso, es evidente la competencia de este Dirección General para conocer el recurso (comenzando porque es a ella a quien lo dirige el recurrente), pues la legislación que aplica el registrador 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, en la existencia 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

cve: BOE-A-2026-15532
Verificable en https://www.boe.es

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 del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la

cve: BOE-A-2026-15532
Verificable en https://www.boe.es

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 el registrador, si tal arrendamiento de corta duración con finalidad turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

En el presente caso, la negativa se basa en lo siguiente: «[…] En los estatutos inscritos en fecha 8 de agosto de 2011 –artículo 15– no se permite la actividad de hospedaje, anterior a la adquisición de la solicitante (artículo 92 párrafo cinco del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre). Sobre la interpretación de la DGSJFP de las cláusulas estatutarias que se refieren a la actividad de hospedaje, el Fundamento de Derecho sexto de la RDGSJFP de fecha 9.5.2025 entiende que abarca las viviendas de uso turístico. Así, señala que la conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas […]».

A destacar, la siguiente afirmación de la recurrente en su escrito: «No se cuestiona la doctrina general de esa Dirección General relativa a la equiparación entre hospedaje y vivienda de uso turístico».

Y otra cuestión previa a aclarar, es que también invoca la existencia de un reglamento de régimen interior que no tiene acceso al Registro (Resolución de 23 de julio de 2001, artículo 553-12 del libro quinto, que lo ciñe a relaciones meramente internas y no pueden oponerse a los estatutos) y que, por tanto, no puede tener efectos frente a terceros ni puede tenerse en cuenta para calificar, como se desprende del artículo 553-11.3 del libro quinto del Código Civil de Cataluña (cfr. artículo 32 de la Ley Hipotecaria).

6. Dicho lo cual 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. 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».

De los estatutos inscritos, resulta (artículo 15) una prohibición taxativa del hospedaje para la viviendas (en ningún caso, «en cap cas», se dice); y sobre la interpretación realizada por este Centro Directivo respecto de análogas cláusulas estatutarias, existe ya una constante y reiterada doctrina, en el sentido de que el concepto de hospedaje, y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial, abarca también las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas.

Criterio también seguido por la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Gestió Adequada de Conflictes, en su resolución de 11 de noviembre de 2025, cuando afirma que la utilización en los estatutos de la comunidad de propietarios de la terminología antigua «casas de huéspedes» tiene que referirse también a los usos de arrendamiento para uso turístico, y que «el hecho de no coincidir la exacta terminología no nos tiene

cve: BOE-A-2026-15532
Verificable en https://www.boe.es

que impedir interpretar que dentro de la categoría “casas de huéspedes” se integran los actuales arrendamientos para uso turístico».

Por tanto –añade– esa prohibición estatutaria es expresa y concreta y constituye una limitación convencional en el ejercicio de las facultades de los propietarios de la comunidad y, tanto el Decreto catalán 75/2020 como el Real Decreto 1312/2024, permiten establecer que la prohibición estatutaria de destinar las viviendas a «casas de huéspedes» incluye la prohibición de destinar las viviendas a alquiler de los alojamientos para uso turístico.

7. Por último, y al margen de que para la resolución del recurso solo han de ser tenidos en cuenta aquellos documentos aportados para la calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), tampoco puede valorarse, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, unos acuerdos de la comunidad (citados en el escrito de recurso) que se acreditan mediante documentos privados. Por tal motivo, sólo se podría asignar el solicitado número de registro único de alquiler modificando los estatutos; no por un acuerdo de la junta, ya que el artículo 553-31, letra a), de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, dispone que son impugnables los acuerdos comunitarios que vulneren los estatutos.

Como también ha de recordarse (Resolución de esta Dirección General de 25 de junio de 2025) que una determinada calificación administrativa (adquisición de dicho carácter de vivienda de uso turístico, posterior a la norma estatutaria, según la nota) no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024), pues un título habilitante administrativo 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.

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

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

Madrid, 15 de abril de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-15532
Verificable en https://www.boe.es