

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**14954** *Resolución de 20 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico.*

En el recurso interpuesto por don J. C. H. G. y doña M. R. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Puerto de la Cruz, don Ramón Martín-Ambrosio García-Arquimbau, 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 la siguiente disposición: «El destino de los locales o apartamentos a uso diverso de habitación y oficinas privadas o artesanías, propias de la profesión del habitante, deberá ser consentido por la mayoría a que hace referencia el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. No obstante lo anterior, los locales comerciales sitos en la planta baja o primera del edificio pueden dedicarse al ejercicio del comercio o industria».

#### Hechos

##### I

El día 17 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz 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 Puerto de la Cruz, fue objeto de nota de calificación emitida el día 18 de julio de 2025 con base, en síntesis, en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

En los estatutos del edificio donde se ubica la finca registral número 13.002, inscritos en la inscripción 7.<sup>a</sup> de la matriz en el año 1972 consta la siguiente cláusula quinta: «El destino de los locales o apartamentos a uso diverso de habitación y oficinas privadas o artesanías, propias de la profesión del habitante, deberá ser consentido por la mayoría a que hace referencia el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. No obstante lo anterior, los locales comerciales sitos en la planta baja o primera del edificio pueden dedicarse al ejercicio del comercio o industria».

En consecuencia, el registrador calificador exige el consentimiento de la mayoría, en los términos del antiguo artículo 16, norma segunda, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Esta norma segunda decía lo siguiente: «Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios, se procederá a una nueva convocatoria con los mismos requisitos de la primera, y en la que serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes». Podrá acreditarse cualquiera de estas mayorías.

Asimismo, se argumenta que el uso turístico de la vivienda tiene la condición de actividad económica, conforme a las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2023 y 3 de octubre de 2024, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de junio de 2025 y los artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 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. Inscrito el acuerdo que figura en los antecedentes, debe ser oponible a terceros y objeto de calificación.

## III

Solicitada, el día 10 de noviembre de 2025, calificación sustitutoria, ésta fue emitida el día 12 de diciembre de 2025 por la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, doña Carmen Rosa Pereira Remón. Dicha calificación confirmaba íntegramente la calificación ya emitida por los fundamentos de Derecho contenidos en la misma, que se reiteraban, con base en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública recogida en su Resolución de 13 de junio de 2025, citada en dicha calificación, y en otras posteriores como las de 17, 24 y 29 de julio de 2025.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. C. H. G. y doña M. R. A., interpusieron recurso el día 26 de enero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Exponen:

I. Hechos.

Primero.

En fecha 17 de junio de 2025 se presentó ante el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz solicitud de inscripción del Número de Registro Único de Alojamiento (NRUA) para la finca registral 13.002, con destino a uso turístico completo.

Segundo.

El NRUA fue inicialmente concedido por defecto, asignándose el código: (...)

Tercero.

La primera revocación del NRUA no fue firmada por el registrador titular, sino por D. Ramon Martin Ambrosio García, registrador titular del Registro de la Propiedad de Tacoronte, actuando como registrador accidental, mediante calificación negativa de fecha 18 de julio de 2025.

Cuarto.

En fecha 22 de septiembre de 2025 se presentó recurso aportando documentación acreditativa de que la actividad turística ya se venía desarrollando con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 1312/2024.

Quinto.

En fecha 27 de noviembre de 2025 se notificó nueva calificación negativa, esta vez firmada por el registrador titular de Puerto de la Cruz, D. Ángel Borja Ureta García.

Sexto.

Consta acreditado que el registrador titular es propietario del local donde se encuentra el Registro de la Propiedad, lo que constituye un interés patrimonial directo en el edificio y, por tanto, causa objetiva de abstención conforme al artículo 28 de la Ley 40/2015.

Séptimo.

Existe un precedente directo en el mismo edificio (Edificio [...]), relativo al NRUA (...), en el que se siguió un patrón idéntico: revocación inicial y posterior calificación positiva emitida por el registrador accidental de Tacoronte. Este precedente evidencia un criterio desigual y refuerza la necesidad de una calificación objetiva y libre de conflicto de intereses.

Octavo.

Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios (...) no contienen prohibición alguna del uso turístico, vacacional o de corta duración. Así lo certifica el secretario electo de la comunidad, D G. L., (...) en certificación de fecha 7 de enero de 2026, en la que consta:

- Que los estatutos no contienen prohibición expresa del uso turístico.
- Que en la comunidad se han venido realizando alquileres turísticos sin oposición.
- Que no existe acuerdo comunitario inscrito ni adoptado que limite o prohíba dicho uso.
- Que no consta impugnación judicial alguna relativa al uso turístico.

Noveno.

La actividad turística se ha venido desarrollando durante anos [sic] en el edificio sin oposición, sin acuerdos en contra y sin impugnaciones por parte de la comunidad.

Décimo.

La calificación negativa es contraria a Derecho por los motivos que se exponen a continuación.

II. Fundamentos de Derecho.

1. El uso turístico es un uso residencial.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo establece que el uso turístico no altera la naturaleza residencial del inmueble y solo puede prohibirse mediante cláusula estatutaria expresa, clara e inequívoca. Los estatutos del Edificio (...) no contienen tal prohibición.

2. No procede exigir acuerdo comunitario.

La DGSJFP ha reiterado que, si los estatutos no prohíben el uso turístico y el uso es residencial, no puede exigirse acuerdo comunitario alguno. La cláusula estatutaria invocada por el registrador se refiere a oficinas, artesanías y usos profesionales, no al uso turístico.

3. Existe consentimiento tácito.

La comunidad ha tolerado la actividad durante anos [sic] sin oposición, sin acuerdos en contra y sin impugnaciones. La certificación del secretario acredita esta tolerancia prolongada, que constituye consentimiento tácito válido.

#### 4. Conflicto de intereses del registrador titular.

El registrador titular es propietario del local donde se ubica el Registro de la Propiedad, lo que constituye causa objetiva de abstención conforme al artículo 28 de la Ley 40/2015. La falta de abstención invalida la calificación emitida.

#### 5. Existencia de precedente en el mismo edificio.

El expediente previo del Edificio (...), resuelto favorablemente por el registrador accidental, evidencia un trato desigual y refuerza la necesidad de una calificación objetiva y libre de conflicto.

#### III. Petición.

Por todo lo expuesto,  
Solicitan:

1. Que se admita este recurso y se revoque la calificación negativa del Registrador del Puerto de la Cruz y de la Registradora Sustituta de Santa Cruz n. 1.

2. Que se ordene la inscripción del NRUA solicitado respecto de la finca registral 13.002 (CRU 38009000007920), al no existir causa jurídica suficiente para denegarla».

#### V

La registradora de la Propiedad accidental, doña Florinda Lorenzo Bonillo, emitió informe en defensa de la nota el día 3 de febrero de 2026 y elevó el expediente a esta Dirección General, ratificando las calificaciones anteriores y aclarando que, frente a lo que resulta de los documentos remitidos en vía de recurso, el iter temporal fue el siguiente:

«1. Primera presentación en el Diario (1551/2025) y primera Entrada (3287/2025) el 17 de junio de 2025. (documento 1-diario; documento 24- instancia solicitud; documento 25 -estatutos/folios; documentos 26, 27, 28 - notificaciones de entada y diario).

2. Se produce la primera calificación y notificación el 18 de julio de 2025. (documento 2 y 3- calificación uno y notificación uno; documento 4- listado auxiliar de envíos telemáticos). Recibido el 23 de julio (documento 1-diario).

3. Primera "subsanción" o aportado el 25 de julio. Nuevos documentos aportados (seis, documentos 17, 18, 19, 20, 21, 22). Incluye un documento encabezado como recurso que no solicita su interposición, sino el mantenimiento del NRA provisional además de unas alegaciones (documento 5- alegaciones).

4. 22 de septiembre de 2025, a las 10:51:30. La Registradora accidental firma la segunda calificación, reiterando el defecto (documento 6- calificación dos; documento 7- notificación).

5. 22 de septiembre de 2025, a las 15:28:25, nueva entrada con documentos aportados (seis, documentos 8, 9, 10, 11, 12 y 13), y además un escrito de recurso (documento 14- escrito recurso).

6. 27 de octubre de 2025. Nueva calificación del accidental y su notificación (documento 15, documento 16).

7. 10 de noviembre 2025. Solicitud de la calificación sustitutoria (documentos 23).

8. 12 de diciembre 2025. Confirmación de la calificación por el Registrador sustituto (documento 23)».

Asimismo, respecto del conflicto de intereses del registrador titular, alegado en el recurso, por ser este titular del local donde se ubicaba el Registro, en el informe se subrayaba que: «No se ha firmado ningún documento por el Registrador titular. No ha sido calificado por el titular».

## 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 y 2 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: en fecha 17 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. El registrador suspende la asignación porque en los estatutos inscritos de la finca matriz consta la siguiente prohibición expresa: «El destino de los locales o apartamentos a uso diverso de habitación y oficinas privadas o artesanías, propias de la profesión del habitante, deberá ser consentido por la mayoría a que hace referencia el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. No obstante lo anterior, los locales comerciales sitos en la planta baja o primera del edificio pueden dedicarse al ejercicio del comercio o industria».

El recurrente contraargumenta:

a) que «los Estatutos de la Comunidad de Propietarios (...) no contienen prohibición alguna del uso turístico, vacacional o de corta duración. Así lo certifica el secretario electo de la comunidad, D G. L., (...) en certificación de fecha 7 de enero de 2026, en la que consta: – Que los estatutos no contienen prohibición expresa del uso turístico. – Que en la comunidad se han venido realizando alquileres turísticos sin oposición. – Que no existe acuerdo comunitario inscrito ni adoptado que limite o prohíba dicho uso. – Que no consta impugnación judicial alguna relativa al uso turístico».

b) que el uso turístico es un uso residencial, pues «La jurisprudencia del Tribunal Supremo establece que el uso turístico no altera la naturaleza residencial del inmueble y solo puede prohibirse mediante clausula estatutaria expresa, clara e inequívoca. Los estatutos del Edificio (...) no contienen tal prohibición (...) No procede exigir acuerdo comunitario (...) Existe consentimiento tácito».

c) que «el registrador titular es propietario del local donde se ubica el Registro de la Propiedad, lo que constituye causa objetiva de abstención conforme al artículo 28 de la Ley 40/2015. La falta de abstención invalida la calificación emitida».

d) que «el expediente previo del Edificio (...), resuelto favorablemente por el registrador accidental, evidencia un trato desigual y refuerza la necesidad de una calificación objetiva y libre de conflicto».

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, que establece: «El destino de los locales o apartamentos a uso diverso de habitación y oficinas privadas o artesanías, propias de la profesión del habitante, deberá ser consentido por la mayoría a que hace referencia el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. No obstante lo anterior, los locales comerciales sitos en la planta baja o primera del edificio pueden dedicarse al ejercicio del comercio o industria».

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 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 comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto la explotación turística está expresamente prohibida.

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 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 gubernativa citada, no puede sino confirmarse el criterio del registrador. La cláusula estatutaria objeto de este expediente establece que «el destino de los locales o apartamentos a uso diverso de habitación y oficinas privadas o artesanías, propias de la profesión del habitante, deberá ser consentido por la mayoría a que hace referencia el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. No obstante lo anterior, los locales comerciales sitos en la planta baja o primera del edificio pueden dedicarse al ejercicio del comercio o industria». Habida cuenta de que el uso turístico es un uso «diverso de habitación y oficinas privadas o artesanías, propias de la profesión del habitante», pues, como resulta de la jurisprudencia citada, no es un uso residencial sino comercial, y que, como se deduce de una interpretación literal y sistemática de la citada cláusula, tal uso comercial solo se permite en los locales comerciales de la planta baja o primera, pero no en la vivienda objeto de este expediente (ubicada en la quinta planta) la asignación de número de registro único de alquiler exige acreditar el cumplimiento del requisito impuesto en dicha cláusula estatutaria.

En consecuencia, la certificación aportada, que se limita a reseñar la inexistencia de prohibición, no es suficiente, pues no refleja el acuerdo expresamente requerido por la cláusula citada, que deberá adoptarse mediante las mayorías establecidas en el antiguo artículo 16 de la Ley sobre propiedad horizontal (actual artículo 17), al que remiten los estatutos. La certificación aportada no constituye sino una interpretación unilateral de los estatutos, otorgada exclusivamente por el secretario de la comunidad. Pero dichos estatutos son claros y de ellos resulta que no corresponde al secretario interpretar, sino a los titulares de los elementos independientes autorizar (mediante acuerdo mayoritario) el

ejercicio de actividades «distintas del uso residencial u oficinas privadas o artesanías», tal y como el arrendamiento turístico de corta duración.

Por todo ello, el defecto debe ser confirmado.

7. En cuanto a la alegación relativa al conflicto de intereses del registrador titular, al ser propietario del local en el que se ubica el Registro de la Propiedad, situado en el mismo edificio en el que radica la finca objeto del presente expediente, no cabe sino señalar: a) en primer lugar, que, como se pone de manifiesto en el informe, el registrador titular no ha calificado el documento, sino que las sucesivas notas de calificación, e incluso dicho informe, se han emitido por los registradores accidentales, y b) en segundo lugar, que, como ha señalado esta Dirección General en su Resolución de 3 de diciembre de 2010, es reiterada la jurisprudencia del Tribunal Supremo conforme a la cual la actuación en un procedimiento de un funcionario en quien concurre algún motivo de abstención no implica necesariamente la invalidez de los actos que se dictasen, por lo que, con independencia de las consecuencias jurídicas de otro orden que pudieran derivarse para un registrador por actuar siendo incompatible, ello no empece a la procedencia de la revisabilidad de su actuación en vía de recurso, para valorar la conformidad a Derecho o no de su calificación.

Esta doctrina se confirma en la Resolución de 29 de abril de 2022, conforme a la cual, debe tenerse en cuenta que la Ley 40/2015, de 1 de octubre, no es la norma rectora del procedimiento registral.

En efecto, según la doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 14 de enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 24 de julio y 2 de septiembre de 2019, 7 de enero de 2020 y 6 y 26 de julio de 2021), respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa–; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General es un órgano administrativo y que sus Resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la

aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento, y g) en concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo.

Esta doctrina ha sido asumida por este Centro Directivo, y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y, posteriormente, por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

Por tanto, como han afirmado las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de abril de 2014 y 21 de septiembre de 2017, esta jurisprudencia obliga a recuperar la doctrina clásica en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Se afirmó entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debe reiterarse, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (cfr. artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad –aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación–, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa –las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble– son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)».

Respecto de la cuestión procedimental planteada, el artículo 102 del Reglamento Hipotecario prohíbe al registrador calificar los documentos que se presenten cuando tenga «algún interés en los mismos». Y, con el propósito de lograr una correcta aproximación a este concepto, este Centro Directivo ha acudido a las causas de abstención y recusación contenidas en la legislación administrativa (cfr. Resolución de 3 de diciembre de 2010, respecto de los entonces vigentes artículos 28 y 29 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; vid. actuales artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público) y a las contenidas en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (Resolución de 7 de abril de 2016).

Así, el artículo 23.2.a) de la Ley 40/2015 incluye como causa de abstención o recusación: «Tener interés personal en el asunto de que se trate o en otro en cuya resolución pudiera influir la de aquél; ser administrador de sociedad o entidad interesada, o tener cuestión litigiosa pendiente con algún interesado». Y, en el presente caso, el registrador titular del local, único que pudiera tener algún interés personal en dicha cuestión, no ha emitido ninguna de las notas de calificación recurridas. No se acredita que los registradores accidentales ni sustitutos que efectivamente han calificado el documento tengan un interés semejante. Por lo tanto, el criterio del recurrente no puede ser compartido.

8. Para concluir, hemos de referirnos a la última alegación del recurrente, conforme a la cual «el expediente previo del Edificio (...), resuelto favorablemente por el registrador accidental, evidencia un trato desigual y refuerza la necesidad de una calificación objetiva y libre de conflicto». En este sentido, no cabe sino citar la Resolución de esta Dirección General de 28 de febrero de 2020, recordando las «afirmaciones reiteradas» del mismo Centro Directivo, «el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica». Idéntico criterio mantienen las Resoluciones de la misma Dirección General de 11 de julio de 2013, 17 de septiembre y 1 de diciembre de 2014, 28 de junio de 2017 y 29 de mayo, 19 de julio y 30 de noviembre de 2018.

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, 20 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.