

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15557 *Resolución de 25 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2 de una instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don A. M. T. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, de una instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 40.332.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 12 de marzo de 2025 en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don A. M. T. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la finca registral número 40.332.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la instancia privada para la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, emitida el día 09/03/2025, por don A. M. T., en de la resolución de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Turismo. Regeneración, Justicia y Administración Social. con Código VFT/CA/...».

Hechos:

Primero. Con fecha doce de marzo del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 1275 del tomo 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual don A. M. T., solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración uso turístico sobre la finca registral número 40.332 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de (...).

Segundo. Comprobados los libros del se observa que la finca registral 40.332, procede por división horizontal de la finca registral 40.257 y como consecuencia de lo cual se dividió en 145 departamentos, los cuales se rigen por distintas normas de comunidad siendo una de ellas la que figura en la norma 7.^a la cual dispone entre otras prohibiciones; “prohibiéndose expresamente su utilización para el ejercicio de cualquier actividad comercial...”.

Tercero. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, se ha observado la existencia

de los siguientes defectos que impide la inscripción del Número del Registro de Alquiler solicitados en base a lo siguiente:

– Según resulta de las normas de comunidad, se encuentra prohibida la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial, por lo que al tratarse el alquiler de una vivienda de corta duración para uso turístico, de una actividad comercial, no es posible la inscripción y con ello la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, mientras permanezca dicha prohibición.

Fundamentos de Derecho.

I. La fundamentación jurídica reside en el artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal que dispone en su párrafo primero lo siguiente: “3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios. en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley”.

Por su parte el apartado 12 del artículo 17 de dicha Ley, prevé: “12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá 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. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.

Por último, hay que tener en cuenta la Sentencia de la Sala de los Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, STS 5199/2023 [*sic*], en la que se declara que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe, que las viviendas se destinen a actividades económicas, impide su explotación como pisos turísticos. En el caso concreto al tratarse la actividad comercial de una actividad económica. será preciso la modificación de los estatutos, de tal forma que se permita el alquiler de viviendas para uso turístico.

Parte dispositiva.

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su inscripción por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Chiclana n.º 2 a día veintiuno de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. T. interpuso recurso el día 15 de abril de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Hechos.

Primero. Con fecha 12 de Marzo de 2025 mediante instancia privada presentada en ese Registro de la Propiedad de Chiclana núm. 2, bajo el asiento 1275 del Tomo 2025, presenté solicitud de concesión para mi vivienda sita en (...) finca registral 40332, asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

Segundo. Con fecha 21 de Marzo recibo de ese Registro de la Propiedad calificación negativa bajo el motivo de que... “la finca registral procede por división horizontal de la finca registral 40257 y como consecuencia de lo cual se dividió en 145 departamentos, los cuales se rigen por distintas normas de comunidad, siendo una de ellas la que figura en la norma 7.^a la cual dispone entre otras prohibiciones: ‘prohibiéndose expresamente su utilización para el ejercicio de cualquier actividad comercial’”.

Dicha norma obedece a una disposición que no figura en los estatutos de la comunidad (...) los cuales no recogen prohibición clara, ni expresa de la realización de Actividades Comerciales. Esta norma 7.^a es heredada de dicha división horizontal, y procede del ente (...) de la que comentaré a continuación.

Por tanto se impide la inscripción del Número de Registro de Alquiler solicitado en base al siguiente tenor literal:

“– Según resulta de las normas de Comunidad, se encuentra prohibida la utilización de viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial, por lo que al tratarse el alquiler de una vivienda de cortga [*sic*] duración para uso turístico, de una actividad comercial, no es posible la inscripción... mientras permanezca dicha prohibición.”

Argumentos en contra de lo resuelto.

Primero. El ente (...) del cual proviene dicha norma 7.^a prohibitiva, se constituyó para dar forma legal y material, según los dictámenes de un Plan Parcial, a un conjunto de parcelas edificables que constituían un pago mucho mayor. Esta contaba con sus propios estatutos, los cuales marcaban directrices a dichas parcelas que una vez fueron urbanizadas, y entregadas al Ayuntamiento las zonas comunes que dimanaban del indicado Plan Parcial, dicho ente dejó de existir. Para posteriormente sobre cada una de ellas proceder la edificación que le correspondiera (residencial, terciario, dotacional, etc.).

Segundo. Sobre una de las parcelas residenciales indicadas anteriormente, se construyó (...) concretamente sobre la reg. 40.257 que a su vez se dividió horizontalmente en 145 departamentos, constituyéndose una urbanización cerrada, autónoma y totalmente independiente del resto de parcelas del pago. Dicho Residencial cuenta con sus propios estatutos de gobierno, totalmente separados de los estatutos de (...). En los estatutos de (...) no figura ninguna prohibición expresa ni clara sobre la realización de actividades comerciales ni económicas.

Tercero. Por tanto, el conjunto (...) a resultas de la extinción de (...) es un ente totalmente autónomo e independiente para legislar sobre los estatutos sobre los que quiere gobernarse, fundamento de todo estado de Derecho.

Cuarto. (...) no ha dejado elementos comunes de ningún tipo a resultas de la ejecución de las urbanización interparcelaria, de ahí que su continuidad en el tiempo no tuviera sentido y fue extinta. No existen cuotas de comunidad con el que (...) tenga que financiar (...).

Quinto. Por tanto la norma que motiva la denegación que recorro, que como indico proviene de los Estatutos de (...) es una norma que por la propia extinción de esta, debería dejar de tener validez, habida cuenta que son unos estatutos de un ente extinto

y que por tanto sobre los mismos no se podría actuar pues al no existir esta no podría convocarse, produciéndose una indefensión legal a todos los efectos sobre propietarios totalmente autónomos y no dependientes entre sí.

Sexto. Desde dicho Registro se acude a la Jurisprudencia mediante la cual el TS en sentencia 5199/2023 cataloga la actividad comercial como económica y la su vez la actividad de vivienda de uso turístico como tal. Porr [sic] ende queda totalmente prohibido la actividad de vivienda de uso turístico cuando expresamente lo determinen los Estatutos de Comunidad.

Séptimo. No es menos cierto que la STS núm. 729/2014 de 3 de diciembre indica que son válidas las cláusulas de prohibición de una determinada actividad, pero sujetas a los siguientes límites:

- Han de constar en los Estatutos de Comunidad, no cabe que se fijen en los Reglamentos de régimen interior...
- La prohibición debe constar de forma expresa deber ser clara concisa...

Octavo. A resultas de lo anterior, destacar:

1. La prohibición de actividad comercial no se recoge de forma expresa en los Estatutos de Comunidad de (...).
2. La prohibición expresada no es clara que afecte a un residencial totalmente autónomo e independiente cuando la misma proviene de un ente extinto y sobre cuyos estatutos no se puede actuar.
3. Los estatutos de (...) bajo mi punto de vista tienen la consideración de Reglamentos de Régimen Interior pues son la esencia de la legalización y ejecución material de una parcela a reparcelar y urbanizar según los exponendos de un plan parcial que engloba muchas parcelas, entre ellas la que dio lugar a (...).

Noveno. En el citado plan parcial, se indica expresa y claramente que los conjuntos urbanísticos, a desarrollar en todo el pago, tendrán una vocación eminentemente turística. Por lo que la prohibición de realizar actividades comerciales (uso turístico por ende) de los estatutos de (...) ni por asomo podrían imaginar que en un futuro, por sentencia del Tribunal Supremo, pudiera prohibir la actividad turística, yendo en contra del propio fin del citado plan parcial.

Décimo. Y qué es una actividad turística. La actividad de las personas que viajan y se desplazan de un lugar a otro por diversas razones, principalmente por placer, ocio, recreación, negocios o para explorar y experimentar nuevas culturas y destinos. Esto se conoce como turismo.

Por tanto... el que el Plan Parcial tuviera una vocación turística en su fondo, haría que el incluir en los estatutos de (...) la prohibición de actividad comercial alguna y por tanto de la actividad del alquiler turístico y vacacional iría en contra de su propia esencia y por tanto debería entenderse como un clausulado no puesto en lo referente a esta prohibición.

Conclusiones.

Por todo lo anterior solicito sea reconsiderada la decisión de dicho Registro de calificar negativamente la obtención del número de Referencia para alquileres de corta duración en base a lo siguiente que resumo:

1. La No existencia de forma expresa y clara de la prohibición de establecer una actividad comercial ni económica en los propios estatutos de comunidad de propietarios (...).
2. Comunidad de propietarios (...) es un ente autónomo y totalmente independiente de cualquier otra parcela que surgió de (...) y por tanto y dada la extinción de esta última, sus estatutos ya no tendrían razón de ser pues los mismos se establecieron para dar forma legal y material a la urbanización de los terrenos que componían el pago.

3. Si bien en los estatutos de (...) si figura de forma expresa dicha prohibición, es cierto que la misma no es clara ni concisa en el sentido de que dado que la misma ya ha desaparecido, no parece claro que estos estatutos puedan ser derramados sobre entes totalmente independientes como lo es (...) Esto incumple la STS 729/2014 donde se indica que la prohibición ha de ser expresa, clara y concisa.

4. Así mismo, la anterior sentencia concluye que no valdría la prohibición en Normas de Régimen Interior, a los cuales se asimilarían los estatutos de (...).

5. El derrame de dichos estatutos provocan indefensión en (...) pues no tendrían el gobierno de su propiedad exclusiva al tener que contar con un ente extinto para modificar unos estatutos que la ley debe permitir su modificación o corrección.

6. Esto último contrastaría sobre la propia resolución del Registro, donde se indica expresamente... "...no es posible la inscripción... mientras permanezca dicha prohibición". Lo cual iría en contra de toda posibilidad de modificar dicha prohibición por lo ya expuesto anteriormente sobre la imposibilidad de modificar la misma por la inexistencia del ente que la creo (...)».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 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; los artículos 10 del 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; 1.3.b) del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 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 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 18 de febrero 9 y 23 de mayo de 2025.

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

Mediante instancia presentada el 12 de marzo de 2025 en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don A. M. T. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la finca registral número 40.332 del municipio de Chiclana de la Frontera.

La calificación deniega la asignación solicitada, dado que:

– «Comprobados los libros del se observa que la finca registral 40.332, procede por división horizontal de la finca registral 40.257 y como consecuencia de lo cual se dividió en 145 departamentos, los cuales se rigen por distintas normas de comunidad siendo una de ellas la que figura en la norma 7.^a la cual dispone entre otras prohibiciones; “prohibiéndose expresamente su utilización para el ejercicio de cualquier actividad comercial...”».

– «Según resulta de las normas de comunidad, se encuentra prohibida la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial, por lo que al tratarse el alquiler de una vivienda de corta duración para uso turístico, de una actividad comercial, no es posible la inscripción y con ello la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, mientras permanezca dicha prohibición».

Se recurre la calificación, pudiendo resumirse la argumentación del recurrente en las conclusiones que él mismo expresa al final de su escrito: «Por todo lo anterior solicito sea reconsiderada la decisión de dicho Registro de calificar negativamente la obtención del número de Referencia para alquileres de corta duración en base a lo siguiente que resumo:

1. La no existencia de forma expresa y clara de la prohibición de establecer una actividad comercial ni económica en los propios estatutos de comunidad de propietarios (...).

2. Comunidad de propietarios (...) es un ente autónomo y totalmente independiente de cualquier otra parcela que surgió de (...) y por tanto y dada la extinción de esta última, sus estatutos ya no tendrían razón de ser pues los mismos se establecieron para dar forma legal y material a la urbanización de los terrenos que componían el pago.

3. Si bien en los estatutos de (...) si figura de forma expresa dicha prohibición, es cierto que la misma no es clara ni concisa en el sentido de que dado que la misma ya ha desaparecido, no parece claro que estos estatutos puedan ser derramados sobre entes totalmente independientes como lo es (...) Esto incumple la STS 729/2014 donde se indica que la prohibición ha de ser expresa, clara y concisa.

4. Así mismo, la anterior sentencia concluye que no valdría la prohibición en Normas de Régimen Interior, a los cuales se asimilarían los estatutos de (...).

5. El derrame de dichos estatutos provocan indefensión en (...) pues no tendrían el gobierno de su propiedad exclusiva al tener que contar con un ente extinto para modificar unos estatutos que la ley debe permitir su modificación o corrección.

6. Esto último contrastaría sobre la propia resolución del Registro, donde se indica expresamente... “...no es posible la inscripción... mientras permanezca dicha prohibición”. Lo cual iría en contra de toda posibilidad de modificar dicha prohibición por lo ya expuesto anteriormente sobre la imposibilidad de modificar la misma por la inexistencia del ente que la creo (...)».

2. Así las cosas y entrando a conocer del fondo del recurso, hemos de comenzar haciendo referencia a un precepto capital en la regulación contenido en el Real Decreto 1312/2024, su artículo 10, que impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración, «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».

La calificación pone de relieve que la finca para la que se solicita la asignación de número de registro, registral 40.332 («apartamento número [...], vivienda número [...], tipo B [...] coeficiente de cuatro enteros treinta y nueve centésimas por ciento en relación al bloque y de seiscientos treinta milésimas por ciento, en relación al conjunto»);

procede, por división horizontal, de la finca registral 40.257, que se dividió en 145 departamentos, los cuales se rigen por distintas normas de comunidad.

Y de la nota e historiales registrales que obran en el expediente, resulta que la finca 40257 («Urbana: Manzana número Cinco, trozo de terreno de veintiún mil doscientos metros»), procede a su vez por segregación de la finca 16.877.

En la inscripción 5.^a de la finca 16.877 (de fecha 19 de mayo de 1989), se hace referencia a los estatutos por los que se regirá el dominio, gobierno, administración y edificación de los terrenos Residencial (...), aprobados y protocolizados por escritura otorgada el día 11 de mayo de 1989 ante el notario de Chiclana de la Frontera, don Manuel Gómez Ruiz; y en dicho asiento se indica: «En su virtud practico la inscripción de dichos estatutos, con las limitaciones de dominio que de ellos resulta, en la misma forma que se hace en la inscripción extensa, que es la 2.^a de la finca 38.413 (...).».

Y en la finca 38.413, en su inscripción 2.^a, consta: «(...) estatutos por los que se regirá el dominio gobierno, administración y edificación de los terrenos de residencial (...) en el término municipal de Chiclana de la Frontera, con Plan Parcial aprobado (...), en los terrenos de su propiedad situados en (...) procedentes de la finca (...), que constituyen las fincas registrales números 38413 a 38417 (...), las fincas registrales números 15.517-N y 15.516-N (...), y las registrales números 17.357 y 16.877 (...).».

Y su artículo 7 dispone: «El destino y uso de las construcciones en las parcelas, salvo las destinadas a hotel, apartahotel, edificaciones industriales-comerciales será exclusivamente el de la vivienda, prohibiéndose expresamente su utilización para el ejercicio de cualquier actividad comercial, profesión, arte o industria tarifable o no por Licencia Fiscal (...).».

3. 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, abordó la cuestión relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico (propiedad horizontal); y así, se señala 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».

Del mismo modo, 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 esa 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.

4. 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 (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 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 dicha 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».

5. Al hilo de lo anterior, hemos de recordar de nuevo que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Precepto que recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, y en cuya virtud la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos –como es ahora el caso– a cualquier propietario.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realiza una recopilación de la doctrina del Alto Tribunal al analizar, en otros recursos de casación, el contenido de determinadas previsiones estatutarias y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. La resolución adoptada en cada caso exigió llevar a efecto una interpretación del contenido y significado de la previsión del título constitutivo o de la concreta norma estatutaria, que regían las relaciones de propiedad horizontal.

Así, en la Sentencia número 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula estatutaria establecía con respecto a los pisos: «[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial».

En la Sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: «[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado».

En el supuesto enjuiciado por la Sentencia número 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: «Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de «residencia familiar». Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa».

En el litigio resuelto por la Sentencia del Tribunal Supremo número 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: «[l]os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral [sic] o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca».

Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «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 las precitadas Sentencias, se consideró que las respectivas normas 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; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión.

6. En atención a lo expuesto, y a la vista de la prohibición estatutaria consignada, se impone concluir en la conformidad a derecho de la calificación recurrida; prohibición –aquella– que claramente comprende una actividad de naturaleza económica, como la de alquiler turístico, plenamente queda sujeta a la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024, cuando alude al: «(...) arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos».

Arrendamiento de temporada respecto del cual la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, determina su exclusión del ámbito de aplicación del arrendamiento de vivienda, pues considera de uso distinto: «La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

Por último, tampoco es ocioso recordar que una eventual calificación administrativa –de existir– como vivienda de uso turístico, no prejuzga ni condiciona la asignación registral de número independiente, ni la calificación registral al efecto (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). Y es que la cláusula estatutaria en la que se basa la calificación negativa, es muy similar a otras enjuiciadas por el Tribunal Supremo en Sentencias como las reseñadas; e 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.

Es por consiguiente la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística (cfr. artículos 7.3 y 12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal), tal y como pone de manifiesto la calificación recurrida.

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

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

Madrid, 25 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.