

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**15623** *Resolución de 2 de julio 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 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.*

En el recurso interpuesto por don J. P. V. G. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don J. P. V. G. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, para uso turístico, sobre la finca registral número 53.612 del municipio de Chiclana de la Frontera.

##### II

Presentada la referida 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 telemática para la Asignación de Número de Registro de Alquiler de corta Duración, emitida con fecha 10/03/2025 por don J. P. V. G., en unión de resolución de inscripción de inicio de actividad con signatura VFT/CA/ (...)

#### Hechos.

Primero. Con fecha diez de marzo del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 1202 del tomo 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual don J. P. V. G., solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico sobre la finca registral número 53.612 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio (...)

Segundo. Comprobados los libros del Registro, se observa que la finca registral 53.612, procede por división horizontal de la finca registral 53.054 y como consecuencia de lo cual se dividió en 70 departamentos, los cuales se rigen por distintas normas de comunidad siendo una de ellas la que figura en la norma 7.<sup>a</sup> la cual dispone entre otras prohibiciones, la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividad comercial, profesión, o industria tarifable.

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 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 lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, STS 5199/2023, 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 negativa (...)

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 diecisiete de marzo del dos mil veinticinco.»

#### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. V. G. interpuso recurso el día 2 de abril de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

#### «Hechos.

1. En fecha 10 de marzo de 2025, he sido notificado de la calificación negativa emitida por el titular de este Registro, correspondiente al documento con número de entrada 2522 del año 2025, respecto a la solicitud de inscripción de la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, emitida el 10/03/2025 por este

registro, en unión de la resolución de inscripción de inicio de actividad con la signatura VFT/CA(...). Esta resolución se refiere a la finca registral N.º 53.612, inscrita en el tomo 1666, folio 962, folio 19, con la referencia catastral 3593001QA5239S0054OD, que se encuentra en este Registro.

2. Frente a dicha calificación negativa, en mi calidad de solicitante, al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, basando este recurso en los siguientes motivos:

#### Motivos.

Primero: El Sr. Registrador de la Propiedad ha calificado negativamente la solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico de la vivienda inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía con el número VFT/CA(...) y la referencia catastral 3593001QA5239S0054OD. La actividad se viene ejerciendo conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, desde el año 2017, cumpliendo con la legislación vigente, que establece que, para que una comunidad de propietarios prohíba la actividad de alojamiento turístico, debe contener una prohibición expresa al respecto.

Segundo: El recurrente considera que el Sr. Registrador de la Propiedad no ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, por lo que se solicita la rectificación correspondiente mediante este recurso.

Tercero: Se debe considerar la Sentencia de la Sala Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, STS 5199/2023, a la que se hace referencia, la cual es posterior a la acogida de la propiedad a la normativa sectorial turística que regula la actividad de vivienda de uso turístico.

#### Fundamentos de Derecho.

I. El recurso gubernativo está permitido por el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador pueden ser recurridas ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a los trámites previstos en los artículos siguientes.

II. El compareciente está legitimado para interponer este recurso, tanto en su calidad de persona física adquirente de la finca como en su calidad de administrador representante de la mercantil vendedora, conforme al artículo 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación, cumpliendo con los requisitos exigidos por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria (...)

IV. Es aplicable lo dispuesto en Disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

“Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.

Se añade, con efectos de 3 de abril de 2025, por la disposición final 4.3 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero. Ref. BOE-A-2025-76.”

V. En el Artículo 1 3.b del “Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico. Modificado por Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2019. 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. (BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024)”.  
“3. No podrán ser viviendas de uso turístico:

b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.”

Petición:

Por todo lo expuesto, solicito que:

1. Se tenga por presentado este escrito y los documentos que lo acompañan.
2. Se admita el presente recurso gubernativo interpuesto contra la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad respecto a la solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración de la finca mencionada.
3. Se dé la tramitación correspondiente al recurso, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de los Registros y del Notariado, y que, en su momento, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, procediendo a la inscripción conforme a lo solicitado.»

#### IV

El registrador de la Propiedad mantuvo la 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 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 y 9 de mayo de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don J. P. V. G. solicitó la asignación de número de registro de alquiler

de corta duración para uso turístico respecto de la finca registral número 53.612 del municipio de Chiclana de la Frontera.

La calificación negativa de la solicitud presentada se basa en lo siguiente:

– «(...) la finca registral 53.612, procede por división horizontal de la finca registral 53.054 y como consecuencia de lo cual se dividió en 70 departamentos, los cuales se rigen por distintas normas de comunidad siendo una de ellas la que figura en la norma 7.<sup>a</sup> la cual dispone entre otras prohibiciones, la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividad comercial, profesión, o industria tarifable».

– «Según resulta de las normas de comunidad, se encuentra prohibida la utilización de las viviendas para el ejercicio de 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».

– «(...) 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, 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».

Se recurre la calificación alegándose, en síntesis:

– la vivienda está «inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía con el número VFT/CA/(...) y la referencia catastral 3593001QA5239S0054OD. La actividad se viene ejerciendo conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, desde el año 2017, cumpliendo con la legislación vigente, que establece que, para que una comunidad de propietarios prohíba la actividad de alojamiento turístico, debe contener una prohibición expresa al respecto».

– la calificación no ha tenido en cuenta lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; añadida, con efectos de 3 de abril de 2025, por la disposición final 4.3 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero.

– «Se debe considerar la Sentencia de la Sala Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, STS 5199/2023, a la que se hace referencia, la cual es posterior a la acogida de la propiedad a la normativa sectorial turística que regula la actividad de vivienda de uso turístico».

– Alega, por último, el artículo 1 3.b) «del “Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico. Modificado por Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2019. 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 (BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024)” “3. No podrán ser viviendas de uso turístico: b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal”».

2. Así las cosas, este Centro Directivo ha de analizar nuevamente la problemática derivada de la aplicación 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, cuyo artículo 10 impone al registrador un deber de calificación; a resultas del cual comprobará la solicitud y documentación presentada: «(...) 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».

Pero antes de avanzar en la resolución del recurso sí que ha de realizarse una puntualización, respecto de la alegación del recurrente de no haberse tenido en cuenta en la calificación la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; añadida, con efectos de 3 de abril de 2025, por la disposición final 4.3 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero y a cuyo tenor: «Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

Disposición adicional que ha de ponerse también en relación con otras previsiones introducidas también en la Ley sobre propiedad horizontal por la citada Ley Orgánica. En especial, el nuevo artículo 7.3 (que en realidad está contemplando un ejercicio futuro de actividades y no previo, como sucede en la citada disposición final); y a cuyo tenor: «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. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior».

Ahora bien, aquí estamos ante un supuesto diferente, lo que motiva que esa disposición adicional no sea aplicable al caso, pues consta inscrita en la finca registral 53.054 matriz (de la que procede la que es objeto de solicitud de número de registro y con fecha 8 de octubre de 1996, en concreto en la norma séptima de los estatutos de la propiedad horizontal) la prohibición de la utilización para el ejercicio de la «actividad comercial, profesión o industria tarifal». Y sobre esta prohibición estatutaria, y su incidencia en el supuesto objeto de recurso, que ahora analizamos, es por donde necesariamente ha de discurrir la resolución de este recurso.

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, 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, 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 restrictivo (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 se impone concluir en la conformidad a derecho de la calificación recurrida, a la vista de la prohibición estatutaria consignada; prohibición que claramente comprende una actividad de naturaleza económica, como la de alquiler turístico, que plenamente queda sujeta a la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024: «(...) el 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».

Y sin olvidar 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 es muy similar a las 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.

Y es que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone 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 turística (cfr. artículos 7.3 y 12 de la vigente ley sobre propiedad horizontal).

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, 2 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.