

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16279 *Resolución de 10 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 para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. M. V. R., abogado, en nombre y representación de doña C. T. C., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.

Hechos

I

Con fecha 14 de marzo de 2025, tuvo entrada por vía telemática, en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, una instancia con la finalidad de solicitar la asignación de número de registro de alquiler de uso turístico de corta duración para la finca registral número número 64.427, formulada por doña C. T. C.

II

Presentada dicha instancia 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 13/03/2025, por doña C. T. C., en unión de la resolución de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior. con Código VUT/CA/[...].

Hechos.

Primero. Con fecha catorce de marzo del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 1337 del tomo 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual doña C. T. C., solicita la asignación de número de registro de alquiler de uso turístico de corta duración para la totalidad de la finca registral número 64427 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio [...]

Segundo. Comprobados los libros del Registro, se observa que la finca registral 64.427, procede por división horizontal de la finca registral 52.788 y como consecuencia de lo cual se dividió en 196 departamentos, los cuales se rigen por distintas normas de comunidad siendo una de ellas la que figura en el artículo 12.^a la cual dispone entre otras prohibiciones; “prohibiéndose la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividad comercial 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 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 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 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 veintiséis de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. V. R., abogado, en nombre y representación de doña C. T. C., interpuso recurso el día 25 de abril de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que, por medio del presente escrito, vengo a formular recurso contra Calificación negativa de documento presentado y se suspende la inscripción de asignación de número de registro de alquiler de corta duración de finca registral número 64427 del municipio de Chiclana de la Frontera [...]

Todo ello, en base a los siguientes:

Hechos.

Primero. Se califica negativamente la asignación del número de registro de alquiler de uso turístico de corta duración para la finca registral número 64427 del municipio de Chiclana de la Frontera, conforme a diferentes motivos que analizamos a continuación.

Segundo.

– Aplicación del artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025.

Se fundamenta la calificación negativa 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.”

Redacción dada conforme a la Ley Orgánica 1/2025 de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

La redacción de dicho precepto, dicho sea en los términos más respetuosos no resulta de aplicación a la finca propiedad de mi representada.

Así, si acudimos a la declaración responsable presentada ante la Delegación de Turismo de Cádiz de la Junta de Andalucía, se emite resolución acordando la inscripción de la vivienda referida con fecha 21 de febrero de 2025 [...]

Pues bien, la redacción del artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, se modifica en virtud de la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero por el que se añade el apartado tercero.

Si acudimos a la disposición final trigésimo octava de la Ley Orgánica 1/2025 señala que la entrada en vigor de la modificación del artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.

Así, se preceptúa lo siguiente:

Disposición final trigésima octava. Entrada en vigor.

1. La presente ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.

Asimismo, la disposición final primera de la Ley Orgánica 1/2025 añade la disposición adicional segunda:

“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.”

Por consiguiente, el fundamento en el que se basa el Sr. Registrador de la Propiedad para negar la inscripción solicitada carece de fundamentación jurídica, en tanto en cuanto:

- En el momento de solicitar el número de registro único la Ley Orgánica 1/2025 no había desplegado sus efectos por encontrarnos en el período transitorio de aplicación de la misma.

- Mi representada, ejercía la actividad con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, por consiguiente, la limitación establecida en el artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal en su nueva redacción, no resulta de obligado cumplimiento para mi representada.

Así, mi mandante no tiene obligación de solicitar a la Comunidad de Propietarios, aprobación expresa para el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico, pues viene ejerciendo la actividad con título habilitante con anterioridad al 3 de abril de 2025, fecha en la que entró en vigor la Ley Orgánica 1/2025 de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Por consiguiente, no puede constituir fundamento alguno para no proceder a la asignación del número de registro único, la aplicación del meritado precepto.

Tercero.

- Aplicación artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Se refiere en la resolución recurrida el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal que preceptúa lo siguiente:

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.

Pues bien, las mismas manifestaciones relacionadas respecto a la aplicación del artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal cabe trasladarlas respecto al precepto que examinamos en este punto.

Así, en el momento de emitirse la resolución de alta de vivienda de uso turístico, 21 de febrero de 2025, no se encontraba en vigor la redacción del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que, no procede ningún acuerdo al respecto por parte de la Comunidad de Propietarios respecto a la utilización de la finca como vivienda de uso turístico.

Mi mandante, en el momento de obtener la declaración responsable, no tenía ninguna obligación de solicitar a la Comunidad de Propietarios el alta como vivienda de uso turístico, y así procedió, conforme a la legalidad, a formular el alta como vivienda.

No puede ampararse la denegación del número de registro único de alquiler en el meritado precepto, pues cuando se emitió la declaración responsable, no existía el mismo, y, además, el contenido del mismo, no tiene carácter retroactivo por lo que no cabe su aplicación.

Mi patrocinada procedió a formalizar el alta como vivienda de uso turístico conforme a la normativa vigente, tanto civil como administrativa, en el momento de formalizar el alta de la vivienda.

Cuarto.

– Respecto a la referencia a la Sentencia Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023.

Entendemos que la jurisprudencia referida, no puede resultar de aplicación al expediente que nos ocupa, por lo no guardar relación de identidad con el caso que nos ocupa.

Dicha sentencia hace referencia a la autorización por parte de la Comunidad de Propietarios a la realización de la actividad de vivienda como uso turístico, mientras que en el procedimiento que nos ocupa, no existe ningún acuerdo que prohíba, limite o condicione la actividad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Propietarios en la que radica la finca.

En tal sentido [...] certificado emitido por el Sr. Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios [...] lugar donde radica la finca propiedad de mi mandante.

El certificado emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad, es claro al respecto:

“Que hasta la fecha de esta certificación, la Junta de Propietarios no adoptó acuerdo expreso por el que se prohíba, limite o condicione la existencia de viviendas de uso turístico en dicha Comunidad.”

Al contrario de lo que refiere en la resolución recurrida, ningún acuerdo referente a prohibición de actividad de viviendas de uso turístico concurre en la Comunidad de Propietarios donde radica la finca de mi mandante.

Por consiguiente, a pesar de lo que expresan los Estatutos de la Comunidad de Propietarios respecto a la prohibición de actividad comercial o industria, no tiene cabida en la Comunidad de Propietarios que nos ocupa, pues además de encontrarse en una ubicación en la que mayoritariamente las residencias están destinadas al alojamiento vacacional, ningún acuerdo se ha adoptado respecto a la prohibición de actividad de vivienda de uso turístico en la Comunidad.

Lo que se solicitaba por mi mandante no es la inscripción de la vivienda como uso turístico en el Registro de la Propiedad, sino la solicitud de número de registro único que, bien puede ser con finalidad turística o no, así lo expresa el artículo 2 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre: A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por:

a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: 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, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias.

Por consiguiente, el número de registro único, bien puede fundamentar el mismo para alquileres sin finalidad turística, pues como consta en la declaración responsable realizada el efecto, mi mandante únicamente llevará a cabo dicha actividad desde el 1 de junio hasta el 30 de septiembre, por lo tanto, durante los restantes días a los señalados en la Delegación de Turismo, podrá llevar a cabo el arrendamiento sin finalidad turística.

Es más, la mayor parte del calendario anual dicha vivienda se encontrará sin la actividad turística, por lo tanto, durante dicho período temporal (9 meses) se podrá llevar

a cabo arrendamientos sin dicha finalidad, por consiguiente, procede la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, pues únicamente se llevará a cabo una actividad turística durante tres mensualidades a lo largo del período anual.

Así, mi patrocinada ha cumplido con la solicitud todos los requisitos que establece el artículo 9 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, y en concreto lo preceptuado en apartado quinto del artículo 9 que señala lo siguiente:

5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Mi mandante aportó junto con la solicitud, la declaración responsable emitida por la Delegación Territorial de Turismo de la Junta de Andalucía en Cádiz, por lo que cumplió con lo preceptuado en el artículo 9.5.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre.

La recurrente no podía aportar comunicación o declaración realizada a la Comunidad de Propietarios, pues en el momento de solicitar la declaración responsable y emitir la resolución por la administración autonómica, no existía la obligación preceptuada en los artículos 7.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Lo que sí se aporta a través del presente recurso es la corroboración periférica que, a pesar de lo que se expresa en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, en la misma, con fecha de la emisión de la autorización administrativa para llevar a cabo la actividad, no existía ningún acuerdo que limite, prohíba o condicione dicha actividad.

Si acudimos al tenor literal del apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, vigente en el momento de emitirse la resolución por la que se acordaba la inscripción como vivienda de uso turístico, mi mandante no tenía ninguna obligación de solicitar autorización a la Comunidad de Propietarios para realizar tal uso.

Con la resolución impugnada, dicho sea en los términos más respetuosos, se priva a mi representada de la efectiva utilidad económica del inmueble, así como de la autonomía de la voluntad para usar, gozar y disponer de su vivienda de la manera que considere procedente, no existiendo cláusula que limite específicamente la actividad de hospedaje ni cláusula que no permita la expedición de un número de registro único.

Ante la denegación producida, a mi representada no se le permitirá publicitar sus servicios en plataformas en línea de alquiler de corta duración, lo que equivale, como indica el artículo 17.1 de la Ley 20/2013 de 9 de diciembre de garantía de la unidad de mercado, a una autorización, resultando además que, en el supuesto que se carezca de este número de registro, la Dirección General de Planificación y Evaluación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana dictará una resolución ordenando a las plataformas en línea de corta duración que tengan publicados anuncios relativos al alojamiento que los elimine o inhabilite su acceso.

Se vulnera en la resolución recurrida, el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, el cual reconoce el derecho singular y exclusivo de propiedad de cada piso o local.

“En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos

dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.”

Además del artículo 33 de la Constitución Española, respecto al derecho constitucional a la propiedad privada y a la libertad que goza cada propietario, en este caso mi mandante, a gozar y disponer de ella sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente.

El hecho que, en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, se incluya la salvaguarda respecto a que en las viviendas no podrá llevarse a cabo actividad comercial, no puede constituirse en fundamento para denegar el número de registro único solicitado, pues mi mandante puede llevar a cabo o no, actividad comercial, tal y como y preceptúa el artículo 2.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, pues en dicho Estatutos nada refiere sobre prohibición de autorización de número de registro único de alquiler.

Por tanto, atendiendo al tenor literal de lo solicitado que no es otro sino un número de registro único de alquiler y al no constar prohibición expresa en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, debe considerarse suficiente fundamento para estimar el presente recurso.

Además, el hecho que no se haya prohibido, limitado o condicionado el uso de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Propietarios, ha de llevar a alcanzar la lógica conclusión que se permite dicho uso, por lo que, procede la estimación del presente recurso y asignar el número de registro único solicitado por mi mandante.

Por ello, se entiende desde el más absoluto respeto que esta parte profesa al Sr./a Registrador/a de la Propiedad que, en su calificación denegatoria hace una interpretación extensiva, in malam partem y no acorde con el articulado y espíritu del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre.

Por tanto, la calificación impugnada no puede ser confirmada.

A los hechos anteriores, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Procedimiento.

De conformidad con el art. 324 LH, contra las calificaciones negativas del registrador podrá recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes.

II. Legitimación.

En virtud del art. 325.a) LH, concurre legitimación en el compareciente en su condición de representante de la solicitante.

III. Requisitos (plazo).

El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el Art. 326 LH e interesando que se siga su tramitación conforme dispone el art. 327 de dicho texto legal.

Por lo expuesto:

Solicito al Registro de la Propiedad n.º 2 de Chiclana para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que, habiendo presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación con la calificación negativa, interesando que se proceda a la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el

presente recurso revocando la calificación registral negativa impugnada ordene la práctica de la inscripción correspondiente, todo ello de conformidad con lo que dispone el art. 327 de la Ley Hipotecaria».

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 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda; 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; el 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 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 18 de febrero y 9 de mayo de 2025.

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

En fecha 14 de marzo de 2025 tuvo entrada por vía telemática, en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, una instancia con la finalidad de solicitar la asignación de número de registro de alquiler de uso turístico de corta duración, para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal ubicado en dicho término municipal.

En su calificación, el registrador alega que el artículo 12 de los estatutos de la propiedad horizontal, a que pertenece la finca, dispone: «Se prohíbe terminantemente [...], prohibiéndose la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividad comercial o industria tarifable [...]». Y añade: «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».

El representante de la solicitante alega en su recurso:

– 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».

La redacción de dicho precepto -alega- «no resulta de aplicación a la finca propiedad de su representada. Así, si acudimos a la declaración responsable presentada ante la Delegación de Turismo de Cádiz de la Junta de Andalucía, se emite resolución acordando la inscripción de la vivienda referida con fecha 21 de febrero de 2025».

– «[...] la redacción del artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, se modifica en virtud de la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero por el que se añade el apartado tercero. Si acudimos a la disposición final trigésimo octava de la Ley Orgánica 1/2025 señala que la entrada en vigor de la modificación del artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Así, se preceptúa lo siguiente: Disposición final trigésima octava. Entrada en vigor. 1. La presente ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Alega también la disposición final primera de la Ley Orgánica 1/2025, que añade la disposición adicional segunda: «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».

– «Por consiguiente, el fundamento en el que se basa el Sr. Registrador de la Propiedad para negar la inscripción solicitada carece de fundamentación jurídica, en tanto en cuanto: –En el momento de solicitar el número de registro único la Ley Orgánica 1/2025 no había desplegado sus efectos por encontrarnos en el período transitorio de aplicación de la misma.– Mi representada, ejercía la actividad con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, por consiguiente, la limitación establecida en el artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal en su nueva redacción, no resulta de obligado cumplimiento para mi representada».

– Su representada «no tiene obligación de solicitar a la Comunidad de Propietarios aprobación expresa para el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico, pues viene ejerciendo la actividad, con título habilitante, con anterioridad al 3 de abril de 2025, fecha en la que entró en vigor la Ley Orgánica 1/2025 de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Por consiguiente, no puede constituir fundamento alguno para no proceder a la asignación del número de registro único, la aplicación del meritado precepto».

– «Se refiere en la resolución recurrida al artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal [...] Pues bien, las mismas manifestaciones relacionadas respecto a la aplicación del artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal cabe trasladarlas respecto al precepto que examinamos en este punto. Así, en el momento de emitirse la resolución de alta de vivienda de uso turístico, 21 de febrero de 2025, no se encontraba en vigor la redacción del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que, no procede ningún acuerdo al respecto por parte de la Comunidad de Propietarios respecto a la utilización de la finca como vivienda de uso turístico».

– Su representada, «en el momento de obtener la declaración responsable, no tenía ninguna obligación de solicitar a la Comunidad de Propietarios el alta como vivienda de uso turístico, y así procedió, conforme a la legalidad, a formular el alta como vivienda. No puede ampararse la denegación del número de registro único de alquiler en el meritado precepto, pues cuando se emitió la declaración responsable, no existía el mismo, y, además, el contenido del mismo, no tiene carácter retroactivo por lo que no cabe su aplicación».

– Su «patrocinada procedió a formalizar el alta como vivienda de uso turístico conforme a la normativa vigente, tanto civil como administrativa, en el momento de formalizar el alta de la vivienda».

2. Así las cosas, el artículo 8 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, establece: «Para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se registrará por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la 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».

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 12 de las normas estatutarias, que permitiría el uso de vivienda, tanto para los propietarios como los arrendatarios (no el ejercicio de cualquier actividad comercial). Concepto, el de arrendamiento de vivienda -no se olvide- claramente definido en el artículo 2.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario».

Cierto es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico, razón por la cual para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

El recurrente, en referencia a la Sentencia Sala de lo Civil del Tribunal Supremo número 1671/2023, alega: «Entendemos que la jurisprudencia referida, no puede resultar de aplicación al expediente que nos ocupa, por lo no guardar relación de identidad con el caso que nos ocupa. Dicha sentencia hace referencia a la autorización por parte de la Comunidad de Propietarios a la realización de la actividad de vivienda como uso turístico, mientras que en el procedimiento que nos ocupa, no existe ningún acuerdo que prohíba, limite o condicione la actividad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Propietarios en la que radica la finca».

Expuesto lo anterior, 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 temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; poniendo de relieve: «(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».

Así, 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 esa 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.

3. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto 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; con 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».

Pero 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». Dicho artículo recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito y, en consecuencia, que 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 ahora es el caso– a cualquier propietario.

4. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realiza una recopilación de la doctrina del Alto Tribunal, al conocer de otros recursos de casación, en torno a 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 –en suma–, 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.

5. Aclarado lo anterior, el recurrente alega también (al impugnar la calificación) que «en el procedimiento que nos ocupa, no existe ningún acuerdo que prohíba, limite o condicione la actividad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Propietarios en la que radica la finca. En tal sentido [...] certificado emitido por el Sr. Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios [...] lugar donde radica la finca propiedad de mi mandante. El certificado emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad, es claro al

respecto: “Que hasta la fecha de esta certificación, la Junta de Propietarios no adoptó acuerdo expreso por el que se prohíba, limite o condicione la existencia de viviendas de uso turístico en dicha Comunidad.”».

No obstante, y pese a que sea posible que en ninguna reunión previa de la junta de propietarios haya tomado acuerdo expreso al respecto; tal como hemos señalado anteriormente, 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; y para tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Y esto es precisamente lo que sucede en este caso, al constar inscrita la norma estatutaria que prohíbe dicho uso, siendo dicha prohibición es eficaz frente a terceros al estar inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad.

Alega el recurrente la improcedencia de dicha denegación de registro, puesto que – indica– la recurrente no podía aportar comunicación o declaración realizada a la Comunidad de Propietarios, pues en el momento de solicitar la declaración responsable y emitir la resolución por la administración autonómica, no existía la obligación preceptuada en los artículos 7.3 y 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal; y que, a pesar de lo que se expresa en los estatutos de la comunidad de propietarios, en la misma, con fecha de la emisión de la autorización administrativa para llevar a cabo la actividad, no existía ningún acuerdo que limite, prohíba o condicione dicha actividad.

También alega, con base al tenor literal del vigente apartado 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, al tiempo de emitirse la resolución por la que se acordaba la inscripción como vivienda de uso turístico, que la solicitante no tenía ninguna obligación de solicitar autorización a la comunidad de propietarios para realizar tal uso.

Cierto es que la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, en su disposición final cuarta, estableció a partir de su entrada en vigor, el régimen de aprobación expresa por parte de la comunidad de propietarios, para «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»; y que, según la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, añadida, por la disposición final 4.3 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero: «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».

Pero lo establecido en tales preceptos es independiente de la posibilidad de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que establece la sujeción a su obtención a lo dispuesto en el 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. Y es que el artículo 9.2.a).5.º del mismo impone la necesidad para su obtención que no resulte del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles la existencia de resolución obstativa alguna; incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, causa impeditiva que sí concurre en el presente caso.

6. Finalmente, señalar que el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, 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 recoge, en su artículo 3 que: «se entiende por viviendas de uso

turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos [...]; e igualmente en su artículo 2 dispone: «1. El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y con lo establecido en el presente decreto. 2. Asimismo, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias».

Ahora bien, y dejando sentado 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); 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 la prohibición de alquiler turístico, por lo que la calificación recurrida se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto.

Y es que, como conclusión final, 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- puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

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