

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**16384** *Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, a la asignación de número de registro de alquileres de corta duración para uso turístico.*

En el recurso interpuesto por don G. C. G. y por la entidad mercantil «Happy Holidays Apartments Gandía, SL», representada por su administrador único, don G. C. S., contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Miren Karmele Monforte Duart, a la asignación de número de registro de alquileres de corta duración para uso turístico.

#### Hechos

##### I

Con fecha 3 de abril de 2025, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4 formulario de asignación de número de registro de alquileres de corta duración, para uso turístico y no turístico, respecto de la finca registral número 53.160.

Tras la oportuna calificación se expidió y practicó nota al margen, concediendo el número de registro único de alquiler para uso no turístico, y, en fecha 18 de abril de 2025, se procedió a suspender la concesión del código para uso turístico.

##### II

La solicitud de número de registro único de alquiler para uso turístico fue objeto de la siguiente nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se suspende la inscripción, de acuerdo con los siguientes:

#### Hechos:

Solicitado que se expida un Número de Registro Único de Alquiler Turístico, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y en particular, la finca matriz 53.399 donde se inscribieron la división horizontal y estatutos del edificio, inscripción 2.<sup>a</sup>, de fecha 3 de julio del 2008. Del artículo 7 apartado d) de sus normas estatutarias, resulta que “los propietarios quedan especialmente obligados a destinar los apartamentos, única y exclusivamente, a vivienda, dada la finalidad esencialmente recreativa y de descanso a que está destinado el complejo residencia (...) y sus elementos comunes: por ende, no se podrán instalar en los apartamentos, industrias, comercios, oficinas, ni en suma, ejercer ninguna actividad o profesión, tanto su titular como cualquier ocupante no propietario”.

#### Fundamentos de Derecho:

Conforme al Artículo 18 LH, los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, y en relación con el caso concreto los artículos siguientes:

Artículos 396 y 397 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 19 bis, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. 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 Tribunal Supremo ha resuelto acerca de si la actividad turística de una vivienda puede o no considerarse actividad empresarial o comercial, concluyendo que la explotación de las viviendas con fines turísticos tiene la consideración de actividad económica.

En concreto, a destacar las siguientes sentencias:

– La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1643/2023, de 27 de noviembre, dispone: “los departamentos independientes del edificio -viviendas- a los que se accede por el portal uno, con 13 entrada por la calle Diecinueve de Julio (hoy calle Progreso), no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial.”

– La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre: “Sobre la utilización de las viviendas y los espacios comunes a ellas atribuidos.–Queda 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”.

– La Sentencia 105/2024, de 30 de enero: que no estaba permitido “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”.

– La Sentencia STS 95/2024, de 29 de enero: “los pisos deberán destinarse a vivienda y en ningún caso podrán destinarse a fonda o pensión”.

De las citadas sentencias, el alto tribunal concluye que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe que las viviendas se destinen a actividades económicas salvo autorización unánime o que determinan que la vivienda debe destinarse a uso residencial, impide su explotación como viviendas de uso turístico. Que la actividad de arrendamiento de uso turístico se asemeja más a la de hospedería (la fonda o pensión) que a un arrendamiento ordinario, donde la característica es la prolongación en el tiempo. Y, en definitiva, 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.

“Este elenco de obligaciones, que implica la prestación de una serie de servicios y asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de los pisos como de uso turístico, determinan que la actividad de la empresa explotadora no se desarrolle extramuros de los inmuebles litigiosos, sino también en su interior, por lo que, si bien están destinados a residencia de los usuarios, en ellos también se lleva a efecto una

actividad empresarial publicitada en el mercado turístico". "El alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial". A este respecto, el Tribunal Supremo ha mantenido, a lo largo de los años, la postura de que las limitaciones de facultades dominicales no pueden presumirse ni ser interpretadas de manera extensiva, por lo que deberán interpretarse restrictivamente al tener siempre un carácter excepcional por cuanto se oponen al régimen normal de libre uso de la propiedad privada, siendo imprescindibles para que resulten eficaces que exista una cláusula o regla precisa que así lo establezca. "Las comunidades de propietarios que dispongan en sus estatutos la prohibición de realizar actividades de hospedería, podrán oponerse a que ninguna finca del edificio pueda destinarse a uso turístico, al equipararse ésta a aquélla"

En el presente caso, los estatutos, si bien no prohíben literalmente el alquiler turístico, sí prohíben genéricamente el uso de viviendas para actividades comerciales y económicas o destinarlas a cualquier industria, por lo que no cabe expedir el Número de Registro Único para alquiler turístico.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Se advierte que transcurridos siete días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución negativa, sin que haya sido subsanada, la Registradora que suscribe suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miren Karnele Monforte Duart registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gandía 4 a día dieciocho de abril del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don G. C. G. y la entidad mercantil «Happy Holidays Apartments Gandía, S.L.», representada por su administrador único, don G. C. S., interpusieron recurso el día 7 de mayo de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que con fecha 3 de abril de 2025, se interesó por los recurrentes la expedición de un Número de Registro Único de Alquiler Turístico, para la vivienda sita en Playa de Gandía, Calle (...) finca registral n.º 53.160 del Registro de la Propiedad Número Cuatro de Candía, con CRU 46065000522138 (...)

Con fecha 18 de abril de 2025, ha sido notificada a la mercantil que represento Calificación Desfavorable, efectuada por Doña Miren Karnele Monforte Duart, Registradora de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad Número 4 de Gandía, según acredito con copia de la expresada notificación de calificación desfavorable.

Que dentro de plazo de un mes al efecto conferido, interpongo contra dicha calificación recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, formulando al efecto, las siguientes,

Alegaciones:

Primera. En la citada calificación desfavorable la Registradora razona, en síntesis, que examinada la finca matriz 53-399 donde se inscribió la división horizontal y estatutos del edificio (...) inscripción 2.º, de fecha 3 de julio de 2008, se constata que en el artículo 7 apartado d) de sus normas resulta que "los propietarios quedan especialmente obligados a destinar los apartamentos, única y exclusivamente, a vivienda, dada la

finalidad esencialmente recreativa y de descanso a que está destinado el complejo residencial (...) y sus elementos comunes: por ende, no se podrán instalar en los apartamentos, industrias, comercios, oficinas, ni en suma ejercer ninguna actividad o profesión, tanto su titular como cualquier ocupante no propietario.”

Se reconoce en dicha calificación que se trata de una cláusula estatutaria anterior a la normativa y fenómeno del alquiler turístico, y que, obviamente no se podía recoger en los estatutos la prohibición de ese uso turístico, en términos literales, si bien se razona que realizando una interpretación teleológica del precepto, se subsume en la expresión “industria, comercio o ejercer actividad o profesión” esta nueva actividad de alquiler turístico, citando en apoyo de su razonamiento, cuatro Sentencias del Tribunal Supremo en las que en síntesis se razona que se equipara al ejercicio de una actividad empresarial el destinar las viviendas a alquiler turístico.

Segunda. Con el debido respeto, se discrepa con dichos razonamientos, pues considera esta parte, que se debe distinguir la actividad que se hace con la vivienda en cuestión, que sí es una actividad comercial, de la actividad que se hace en el interior de la vivienda, que es precisamente en el caso que nos ocupa, recreativa y de descanso, siendo que, lo que prohíbe la norma estatutaria que se aplica, es que en las viviendas se ejerzan actividades empresariales, comerciales o industriales en su interior.

Es decir, consideramos que la finalidad de dicha norma estatutaria es que en las viviendas no se instalen despachos, clínicas, etc., es decir, que en el interior de las viviendas no se hagan actividades comerciales, pero no que con las viviendas se hagan actividades comerciales, pues en caso contrario se llegaría al absurdo de concluir que no solo estaría prohibiendo dicha norma el alquiler de corta duración, sino cualquier tipo de alquiler de las mismas, bien sea de vivienda, de uso distinto de vivienda o vacacional, hecho con interés comercial o negocial.

Y precisamente, el uso que hacen los inquilinos en el interior de la vivienda, aun tratándose de arrendamientos de corta duración, es una actividad recreativa y de descanso, y por ende, completamente acorde a lo querido por la norma estatutaria que se aplica al caso.

Lo que pretende la norma estatutaria que se aplica, es que no se instalen en las viviendas industrias, comercios u oficinas que impliquen el ejercicio de dichas actividades en las mismas, como pueda ser una consulta médica, un despacho de abogados, dada su finalidad esencialmente recreativa y de descanso al que está destinado el Complejo Residencial. Lo que está regulando, es, por tanto, el uso en el interior de las viviendas.

Pues bien, lo cierto es que el uso que hacen nuestros clientes de la referida vivienda es recreativo y de descanso, por lo que consideramos no hay incompatibilidad entre el destino que se le está dando a dicha vivienda y el uso permitido por los estatutos.

Tercera. Igualmente se discrepa con lo razonado por la Sra. Registradora, por cuanto, reiterada Jurisprudencia declara que la interpretación de las normas que contienen limitaciones o prohibiciones afectantes al derecho de propiedad, deben ser interpretadas y aplicadas de manera restrictiva y no extensiva. Las prohibiciones de uso en cuanto que limitadoras de derecho de propiedad tienen que estar expresamente recogidas en los estatutos, sin que quepa hacer una interpretación extensiva de dichas prohibiciones.

Ningún artículo de los Estatutos prohíbe expresamente el alquiler turístico.

En este sentido, por ejemplo, el Tribunal Supremo en su Sentencia de 24 de octubre de 2011, declara que “se reitera 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”, y del contenido de los estatutos es evidente que tal prohibición no resulta. En ese sentido son innumerables las resoluciones que el TS ha adoptado acerca del derecho a la propiedad privada como un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las

establecidas legal o convencionalmente, limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente.

En igual sentido, cabe citar la Resolución adoptada por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, de 27 de junio de 2018, en la que, de manera sucinta reconoce la posibilidad de que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, “en cuanto conformadores del régimen jurídico, por aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley sobre propiedad horizontal), pero “para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) lo sean con la debida claridad y precisión febrero de 1989).

Y en los fundamentos de derecho de la referida Resolución de manera clara e inequívoca se establecen los parámetros que deben regir las referidas prohibiciones o restricciones, ya sea por lo que respecta a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble. Así, en su fundamento tercero establece:

“En la Sentencia de 3 de diciembre de 2014, entre otras, expresó lo siguiente: ‘(...) 1. 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, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa: la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: ‘Se reitera 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. 2. Existe, pues, una 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, 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 señalan las sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras’ (...)

Cabe igualmente mencionar la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 1993, en la que en su fundamento de derecho cuarto, dice:

“Si se tiene en cuenta que cualquier prohibición de ese tipo (que aquí no existe), en cuanto comporta una limitación de las facultades dominicales, no puede presumirse, ni interpretarse de manera extensiva (Sentencias de esta Sala de 7 febrero y 20 diciembre 1989 [...]) y que ninguna incidencia pueden tener las manifestaciones de destino que el primitivo dueño de toda la finca hiciera en la escritura de división horizontal y que al posterior propietario del elemento privativo (local comercial en este caso) no obligaban, pues al presumirse libre toda propiedad, bien pudo cambiar después el destino de su finca, si no existía una prohibición legal o contractual que se lo impidiera (S. 5-3-1990 [...]), ello sin perjuicio, como es obvio, de que la Comunidad pueda oponerse al ejercicio de actividades prohibidas por el párrafo tercero del art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal (‘dolosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres’), pero éste no es el caso debatido en el presente litigio, como acertadamente ha entendido la sentencia recurrida.”

Al hilo de lo anterior queremos también citar la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo n.º 358/2018 de 15 de junio, en la que en su fundamento de derecho segundo dice:

“1. Sobre las limitaciones o prohibiciones referidas a la atención del uso de un inmueble y su eficacia, existe un cuerpo de doctrina de esta sala que es prácticamente unánime:

(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 C.E.), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o deben ser interpretadas de un modo restrictivo.

(ii) 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 o, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad.

(ii) (sic) También es doctrina de esta Sala (sentencia 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara precisa que la establezca.

Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993.

Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no 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.

Es por ello que la citada sentencia 728/2011, de 24 de octubre, afirma que: “Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa”.

(iii) La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia (sentencias de 6 de febrero de 1989; 7 de febrero de 1989; de 24 de julio de 1992; de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997).

(iv) No empece a que el comunero, en aras a su derecho de propiedad, pueda modificar el uso o destino de su elemento privativo, con la posibilidad de que el destino que elija o el uso que haga, pueda ser dañoso, molesto, insalubre, peligroso o inmoral, cuestión a decidir en otro ámbito normativo.

(v) El derecho de cambio no implica autorización de hacer obras en elementos comunes (sentencia 9 de octubre de 2009), pues en tal caso será preciso que lo conceda la Junta de Propietarios, a salvo lo que se prevea en los Estatutos o en el título constitutivo.”

Por otro lado, declara en este sentido igualmente el TS, en su Sentencia de 15 de junio de 2018, que el derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. Estas limitaciones atienden a la protección del interés general de la comunidad. Entre ellas está la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero debe constar de manera expresa y estar inscrita en el Registro.

Por último, la Sentencia de fecha 12 de septiembre de 2013 (recurso N.º 1347/2010), el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha confirmado su doctrina respecto del derecho de todo propietario de un piso o local en régimen de propiedad horizontal a usarlos como considere más adecuado, salvo que el cambio de uso esté expresamente

prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia (sentencias de 6 de febrero de 1989) 7 de febrero de 1989; de 24 de julio de 1992; de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997)

Por tanto, y con el debido respeto, la interpretación que realiza la Sra. Registradora, extendiendo la prohibición de actividades comerciales, industriales al alquiler de corta duración, o alquiler turístico, con base en los propios estatutos, comporta una interpretación y aplicación no restrictiva de la norma, lo cual no es acorde a la doctrina jurisprudencial citada.

Cuarto. En otro orden de cosas, se considera por esta parte que debe quedar amparada por la Fe Pública Registral, derivado del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por cuanto los citados Estatutos tal y como consta en el Registro y se recoge por la Sra. Registradora en la calificación que nos ocupa, fueron inscritos en el Registro en fecha 3 de julio de 2008, inscripción de modo que esta parte desconocía tal supuesta limitación, tanto al tiempo de adquisición del inmueble por este recurrente, en fecha 27 de diciembre de 1985, como cuando se solicitó licencia de actividad para alquiler de corta duración para dicho inmueble en fecha 10 de marzo de 1994.

Tampoco en la fecha de adquisición ni al destinar el inmueble a tal tipo de alquiler, era previsible la doctrina que se deriva de las Sentencias del Tribunal Supremo citados por la Sra. Registradora en la calificación desfavorable que recurrimos.

El inmueble en cuestión se está destinando a dicha actividad de alquiler de corta duración o turístico desde el año 1994, habiendo realizado una inversión considerable a tal fin, no constando inscritos los Estatutos cuya norma se quiere hacer valer hasta el 3 de julio de 2008, por lo que consideramos nos debe amparar el principio de buena fe registral (...)

Por todo lo cual,

A la Dirección General Suplico: Que habiendo por presentado este escrito y sus documentos, en tiempo y forma, se sirva admitir uno y otros y, en sus méritos, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa y correspondiente suspensión de la inscripción, efectuada por Doña Miren Karnele Monforte Duart, Registradora de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad Número 4 de Candía, notificada a esta parte el día 17/04/2025, relativa a la asignación de Número de Registro Único de alquiler Turístico a la finca registral con CRU número 46065000522138, finca registral n.º 53.160 del Registro de la Propiedad Número Cuatro de Candía, y tras los trámites pertinentes, revocada que sea la misma, acuerde en su lugar declarar que procede asignar Número de Registro Único de Alquiler Turístico al inmueble objeto del presente recurso.»

#### IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, en el que daba cuenta de la asignación de número de registro único de alquiler para uso no turístico y de la denegación de asignación para uso turístico, 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; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; 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 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; 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 13 de febrero, 9 y 23 de mayo y 13 de junio (1.ª y 2.ª) de 2025.

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

Con fecha 3 de abril de 2025, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4 formulario de asignación de número de registro de alquileres de corta duración, para uso turístico y no turístico y respecto de la finca registral 53.160.

Tras la oportuna calificación se expidió y practicó nota al margen, concediendo el número de registro único de alquiler para uso no turístico; y en fecha 18 de abril de 2025 se procedió a suspender la concesión del código para uso turístico.

La calificación negativa indica: «(...) Solicitado que se expida un Número de Registro Único de Alquiler Turístico, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y en particular, la finca matriz 53.399 donde se inscribieron la división horizontal y estatutos del edificio, inscripción 2.ª, de fecha 3 de julio del 2008. Del artículo 7 apartado d) de sus normas estatutarias, resulta que “los propietarios quedan especialmente obligados a destinar los apartamentos, única y exclusivamente, a vivienda, dada la finalidad esencialmente recreativa y de descanso a que está destinado el complejo residencia (...) y sus elementos comunes: por ende, no se podrán instalar en los apartamentos, industrias, comercios, oficinas, ni en suma, ejercer ninguna actividad o profesión, tanto su titular como cualquier ocupante no propietario. (...) En el presente caso, los estatutos, si bien no prohíben literalmente el alquiler turístico, sí prohíben genéricamente el uso de viviendas para actividades comerciales y económicas o destinarlas a cualquier industria, por lo que no cabe expedir el Numero de Registro Único para alquiler turístico. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado».

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– «(...) la finalidad de dicha norma estatutaria es que en las viviendas no se instalen despachos, clínicas, etc., es decir, que en el interior de las viviendas no se hagan actividades comerciales, pero no que con las viviendas se hagan actividades comerciales, pues en caso contrario se llegaría al absurdo de concluir que no solo estaría prohibiendo dicha norma el alquiler de corta duración, sino cualquier tipo de alquiler de las mismas, bien sea de vivienda, de uso distinto de vivienda o vacacional, hecho con interés comercial o negocial. Y precisamente, el uso que hacen los inquilinos en el interior de la vivienda, aun tratándose de arrendamientos de corta duración, es una actividad recreativa y de descanso, y por ende, completamente acorde a lo querido por la norma estatutaria que se aplica al caso».

– que «reitera Jurisprudencia declara que la interpretación de las normas que contienen limitaciones o prohibiciones afectantes al derecho de propiedad, deben ser interpretadas y aplicadas de manera restrictiva y no extensiva. Las prohibiciones de uso en cuanto que limitadoras de derecho de propiedad tienen que estar expresamente recogidas en los estatutos, sin que quepa hacer una interpretación extensiva de dichas

prohibiciones. Ningún artículo de los Estatutos prohíbe expresamente el alquiler turístico».

– entiende que ha de «quedar amparada por la Fe Pública Registral, derivado del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por cuanto los citados Estatutos tal y como consta en el Registro y se recoge por la Sra. Registradora en la calificación que nos ocupa, fueron inscritos en el Registro en fecha 3 de julio de 2008, inscripción de modo que esta parte desconocía tal supuesta limitación, tanto al tiempo de adquisición del inmueble por este recurrente, en fecha 27 de diciembre de 1985, como cuando se solicitó licencia de actividad para alquiler de corta duración para dicho inmueble en fecha 10 de marzo de 1994. Tampoco en la fecha de adquisición ni al destinar el inmueble a tal tipo de alquiler, era previsible la doctrina que se deriva de las Sentencias del Tribunal Supremo citados por la Sra. Registradora en la calificación desfavorable que recurrimos».

2. Así las cosas y partiendo de la base de que, de los dos números de alquiler solicitados, la calificación únicamente suspende la asignación del código para uso turístico, 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 regirá 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 resultados 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, esto es, el artículo 7, apartado d), de los estatutos comunitarios que dispone: «los propietarios quedan especialmente obligados a destinar los apartamentos, única y exclusivamente, a vivienda, dada la finalidad esencialmente recreativa y de descanso a que está destinado el complejo residencia (...) y sus elementos comunes: por ende, no se podrán instalar en los apartamentos, industrias, comercios, oficinas, ni en suma, ejercer ninguna actividad o profesión, tanto su titular como cualquier ocupante no propietario».

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).

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 problemática 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».

Asimismo, 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.

4. 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.

5. 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 llegar a dicha conclusión.

6. Aclarado lo anterior, los recurrentes también alegan que ningún artículo de los estatutos prohíbe expresamente el alquiler turístico; y que asimismo ha de quedar amparado por la fe pública registral derivada del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por

cuanto los citados estatutos, tal y como consta en el Registro y se recoge por la registradora en la calificación, fueron inscritos en el Registro en fecha 3 de julio de 2008. Razón (esta última fecha) por la que los recurrentes desconocían tal supuesta limitación; tanto al tiempo de adquisición del inmueble (27 de diciembre de 1985), como cuando se solicitó licencia de actividad para alquiler de corta duración para dicho inmueble (en fecha 10 de marzo de 1994).

Pero lo alegado por los recurrentes, respecto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, para nada tiene que ver con el caso que analizamos, pues su propio relato de fechas pone de relieve que al adoptarse el acuerdo unitario ya era integrante de la comunidad. Parte y no tercero, por consiguiente.

Argumento el expuesto, por lo demás, ajeno a la posibilidad de asignación de número 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.

7. Finalmente, los recurrentes aluden (vagamente) a una solicitud de licencia de actividad (alquiler de corta duración o turístico, según indica) para el departamento, presentada el año 1994. Ahora bien y dando por 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, y como conclusión final, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso), de existir, 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 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, 16 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.