

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20767 *Resolución de 24 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico.*

En el recurso interpuesto por don B. B. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Jené, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «los pisos se dedicarán exclusivamente a viviendas familiares de personas de reputación intachable».

Hechos

I

El día 2 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Certificación despacho - art 19 bis Ley Hipotecaria.

Naturaleza del documento: Instancia Privada.

N.º de entrada en el Registro: 3986/2025.

Fecha de entrada en el Registro: dos de abril del año dos mil veinticinco N.º de asiento y diario: 1960/2025.

Francisco Javier Gómez Jené, Registrador de la Propiedad titular del número 4 de los de Madrid, certifico que, previa calificación del documento reseñado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo fijado por la ley, y tras examinar los antecedentes del Registro, el mismo se ha:

1. Asignado el número de registro de alquiler de corta duración en cuanto a “la total finca” con destino “no turístico”: (...), en la fecha de firma de la presente, en cuanto a la finca o fincas pertenecientes a este Distrito Hipotecario incluidas en el citado documento, quedando inscrita por nota al margen de la inscripción 15.^a de la finca 6432 de Madrid Sección 3.^a, con Código Registral Único -CRU- 28091000109721, Referencia Catastral: 9943902VK3794D0001WO,

2. Suspender la asignación de número de registro de alquiler de corta duración por habitaciones sobre la citada finca 6432 por contravenir el artículo 10.º de los estatutos de la Comunidad de Propietarios que dicen: “Artículo décimo: los pisos se dedicarán exclusivamente a viviendas familiares de personas de reputación intachable. (...)”.

A tal efecto, se advierte que conforme los artículos 10.2 y 10.3 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 Arrendamiento (...) que:

“2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora 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. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior.”

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Jené registrador/a titular de Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid a día nueve de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. B. A. interpuso recurso el día 7 de mayo de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Expongo:

Primero. En fecha 25-04-2025 me ha sido notificada la calificación negativa dictada en el expediente de referencia, en la que se acuerda la suspensión de la asignación de número de registro de alquiler de corta duración y por habitaciones, por entenderse que contraviene lo dispuesto en el artículo 10.º de los estatutos de la Comunidad de Propietarios, que establece que “los pisos se dedicarán exclusivamente a viviendas familiares de personas de reputación intachable”.

Segundo. Disconforme con dicha calificación, dentro del plazo legal conferido y conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, vengo a subsanar y solicitar la revocación de la suspensión acordada, en base a las siguientes:

Alegaciones.

Primera. Inexistencia de prohibición estatutaria específica contra el alquiler de alquiler de corta duración y por habitaciones. La cláusula estatutaria invocada no contiene una prohibición expresa ni específica del alquiler de corta duración, ni por habitaciones, ni del alquiler turístico. Conforme al prontuario en materia de aplicación del RD 1312/2024, para denegar un NRUA es necesaria la existencia de una cláusula estatutaria clara y precisa que prohíba explícitamente tales actividades. En ausencia de una prohibición expresa, no procede denegar la inscripción.

Segunda. Principio de interpretación restrictiva de las limitaciones de dominio.

Conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (por todas, STS 233/2019, de 5 de abril), las limitaciones de dominio deben interpretarse de forma restrictiva, sin admitir interpretaciones extensivas que no deriven de una redacción clara e inequívoca de los estatutos. La exigencia de destinar los inmuebles a vivienda familiar de personas de reputación intachable no puede asimilarse a una prohibición de alquiler de corta duración y por habitaciones.

Tercera. Naturaleza jurídica del NRUA.

La solicitud del NRUA constituye un requisito administrativo previo y necesario para la eventual comercialización de la vivienda, sin que implique por sí sola el ejercicio de la actividad de arrendamiento. Asimismo, el NRUA tiene carácter meramente declarativo y no altera el régimen registral ni el destino del inmueble.

Cuarta. Compatibilidad del alquiler de corta duración y por habitaciones con el destino a vivienda familiar.

El alquiler de corta duración y por habitaciones es plenamente compatible con el uso residencial exigido estatutariamente, siempre que el uso siga siendo el de vivienda habitual y no se destine a actividades comerciales o empresariales. Lo determinante no es la duración del arrendamiento, sino la finalidad del mismo y el comportamiento de los ocupantes.

Quinta. Mantenimiento del uso residencial.

El uso para alquiler de corta duración y por habitaciones preserva el destino en los términos exigidos por el artículo 10.º de los estatutos. La limitación de "reputación intachable" es una exigencia subjetiva sobre los ocupantes, no sobre la naturaleza o duración del contrato de arrendamiento.

Por todo lo expuesto,

Solicito:

Que teniendo por presentado este escrito, se tramite este recurso de calificación gubernativo, y en base a las alegaciones formuladas, se proceda a dejar sin efecto la suspensión acordada, procediendo a la asignación del Número de Registro Único de Alquiler de Corta Duración también para el arrendamiento por habitaciones respecto de la finca registral 6432 de Madrid, por no existir prohibición estatutaria específica que lo impida.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 22 de mayo de 2025 ratificándose en su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 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 10 de

enero de 2023, 6 de junio, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

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

El día 2 de abril de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

El registrador deniega la asignación de número de registro de alquiler de corta duración por habitaciones sobre la citada finca por contravenir el artículo décimo de los estatutos de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte, conforme al cual «los pisos se dedicarán exclusivamente a viviendas familiares de personas de reputación intachable».

La recurrente contraargumenta: a) que el número de registro único de alquiler tiene carácter meramente declarativo y no altera el régimen registral ni el destino del inmueble; b) que la cláusula estatutaria invocada no contiene una prohibición expresa ni específica del alquiler de corta duración, ni por habitaciones, ni del alquiler turístico; c) que las limitaciones de dominio deben interpretarse de forma restrictiva, sin admitir interpretaciones extensivas que no deriven de una redacción clara e inequívoca de los estatutos, y d) que el uso para alquiler de corta duración y por habitaciones preserva el destino en los términos exigidos por el artículo décimo de los estatutos, pues la limitación de «reputación intachable» es una exigencia subjetiva sobre los ocupantes, no sobre la naturaleza o duración del contrato de arrendamiento.

2. Para resolver este recurso, debe en primer lugar analizarse la afirmación del recurrente respecto al carácter «meramente declarativo» del número registro de alquiler, que, según su criterio, no altera el régimen registral ni el destino del inmueble. A tal efecto, debemos partir 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. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes,

rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Entrando ahora en el ámbito específico de las prohibiciones estatutarias contenidas en regímenes inscritos de propiedad horizontal, debemos partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y así, se señala en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

En esta misma línea, 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 art. 1255 del CC, 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 (...) 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».

Y con anterioridad, 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. En el supuesto de hecho que motiva este expediente, el registrador deniega la asignación de número de registro de alquiler de corta duración por habitaciones sobre una finca integrante de una propiedad horizontal por considerar que dicho arrendamiento de corta duración por habitaciones contraviene el artículo décimo de los estatutos de la comunidad, conforme al cual «los pisos se dedicarán exclusivamente a viviendas familiares de personas de reputación intachable». El recurrente considera que esta interpretación es extensiva, y que la cláusula estatutaria invocada no contiene una prohibición expresa ni específica del alquiler de corta duración, ni por habitaciones, ni del alquiler turístico.

Este Centro Directivo no puede sino confirmar la calificación recurrida, a la vista de la definición contenida en el artículo 2 del Real Decreto 1312/2024, letra a: «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». A destacar que este Real Decreto, que entró en vigor «el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma», carece de disposiciones transitorias. Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado Real Decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo en su artículo 10: «Verificación del número de registro. 1. (...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, 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». Ciertamente es que, en este caso, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad, inscritos el día 22 de agosto de 1950, es anterior a las nuevas obligaciones que derivan del Real Decreto 1312/2024 ya citado; por tal razón, y para delimitar 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.

Ahora bien y como pone de relieve la calificación, los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral imponen la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a «viviendas familiares de personas de reputación intachable», concepto este de vivienda familiar que, interpretado en sus justos términos, excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración; alquiler que por definición es incompatible con el concepto de «hogar», o residencia familiar de carácter permanente, que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas. Esta conclusión queda avalada por el restante contenido del mismo artículo décimo de los estatutos, que continúa señalando: «Queda prohibida la instalación en la casa de oficinas, colegios y consultores, así como de toda clase de industrias que puedan ocasionar perjuicios a los vecinos», y aun por el artículo once, que claramente refleja la voluntad de evitar una excesiva alternancia entre los residentes de la casa, pues se impone que «en los contratos de arrendamiento de pisos se consignará la prohibición de subarrendar». Los párrafos citados deben interpretarse de manera conjunta, pues, conforme al artículo 1285 del Código Civil, «las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas», y esta exégesis conjunta no hace sino reforzar el criterio del registrador, de modo que puede concluirse que la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a «viviendas familiares de personas de reputación intachable» es incompatible con la posibilidad de destinar tales viviendas a un alquiler de corta duración.

Puntualizamos, además, que esta norma estatutaria no es disconforme con la más reciente jurisprudencia, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, que exige «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; prohibición que, en este caso es clara a la vista del tenor literal del artículo décimo citado. En esta línea y aplicable al caso que nos ocupa, los términos de esta Sentencia del Tribunal Supremo (en el caso en ella analizado no había una prohibición expresa, como ahora sucede) no pueden ser más expresivos: «(...) En las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión. Ahora bien, en el caso que ahora nos ocupa, no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia, en las que las prohibiciones se refieren a consultorios y clínicas de enfermedades infecto contagiosas y a fines ilegales; instalar motores o maquinarias que no sean los usuales para los servicios del hogar, actividades inmorales, incómodas o

insalubres, descartadas por las sentencias de ambas instancias, u ocupar, aunque sea temporalmente, los elementos comunes. Hemos visto, también, que la mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que expresamente lo prohíba o constituya una actividad ilícita (...)». Por consiguiente, esta Sentencia sirve claramente de apoyo a la postura mantenida en la calificación, toda vez que hay una norma estatutaria claramente prohibitiva. También, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señaló: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente (...)». De todo lo expuesto cabe concluir que, a la luz de la más reciente jurisprudencia, que la redacción de los estatutos es incompatible con la asignación de número de registro único de alquiler a las fincas integrantes de dicha propiedad horizontal en tanto no se practique la correspondiente inscripción de modificación de estatutos, con todos los requisitos necesarios para ello.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación.

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

Madrid, 24 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.