

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21167 *Resolución de 28 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase».*

En el recurso interpuesto por doña M. P. C., en nombre y representación de la entidad mercantil «Planeo Spain, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Miren Karmele Monforte Duart, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase».

Hechos

I

El día 30 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

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

Consentida y practicada la inscripción parcial del documento y se suspende parcialmente, en cuanto a la asignación de Número de Registro de Alquiler para uso turístico y la asignación del Número de Registro de alquiler por habitaciones, para la habitación sencilla 4, uso no turístico, de la registral 13.472, de acuerdo con los siguientes:

Hechos:

1. 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 11.958 donde se inscribieron la división horizontal y estatutos del edificio, inscripción 3.^a, de fecha 21 de marzo de 1.963. Del artículo 13 de sus normas estatutarias, resulta que “Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase.”

Se trata de una cláusula estatutaria anterior a la normativa y el fenómeno del alquiler turístico y que, obviamente, no podía recoger expresamente en los estatutos la prohibición de este uso turístico en términos literales, pero realizando una interpretación

teleológica del precepto, atendiendo a su finalidad, entiende la Registradora que suscribe que se subsume en la expresión “servicios o industrias de ninguna clase”, esta nueva actividad de alquiler turístico.

2. Se solicita la asignación de un Número de Registro Único de Alquiler por habitaciones, solicitándose para más habitaciones de las que figuran inscritas. En concreto, según la inscripción registral, la vivienda cuenta con tres habitaciones, y en el formulario se solicitan cuatro códigos para cuatro habitaciones.

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:

1. 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 [sic] o destinarlas a cualquier industria, por lo que no cabe expedir el Número de Registro Único para alquiler turístico.

2. No cabe la expedición del Número de Registro Único de Alquiler en la medida en que la finca registral interesada carece de tantas habitaciones como se solicitan en el formulario.

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, tiene por objeto el desarrollo del procedimiento de registro único de arrendamientos, en aplicación del 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, y resto de normativa nacional de aplicación. De acuerdo con el artículo 4 del citado Real decreto: “Artículo 4. Servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. 1. De acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración pueden recaer sobre la totalidad de una finca o parte de ella, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, también comprenderán el alojamiento en buques, embarcaciones o artefactos navales, siempre que aquel no esté vinculado a un servicio que posibilite o determine la navegación, en cuyo caso se registrará siempre por la legislación aplicable. En uno y otro caso, el elemento sobre el que recaen los servicios será la unidad, conforme ésta se define en la presente norma. 2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma. b) Que cuenten con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.”

Son de aplicación, además de los ya citados, los artículos 9 y 202 de Ley Hipotecaria; 51 y 308 del Reglamento Hipotecario; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. 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.

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 (...).

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

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. C., en nombre y representación de la entidad mercantil «Planeo Spain, SL», interpuso recurso el día 14 de mayo de 2025 mediante escrito en el que únicamente se impugnaba el primero de los defectos señalados, todo ello con base en las siguientes alegaciones:

«Expongo:

He recibido notificación de calificación negativa por parte del Registro de la Propiedad de Gandía 4, en virtud de la cual se suspende parcialmente la inscripción de la solicitud de número de registro para alquiler turístico, basada en una supuesta prohibición estatutaria inscrita en el año 1963, que impediría destinar las viviendas a “servicios o industrias de ninguna clase”.

Que, no estando conforme con dicha resolución, y en el plazo legal de un mes desde la notificación, interpongo el presente recurso gubernativo al amparo del artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en base a los siguientes:

Motivos del recurso.

Primero. La interpretación realizada por la Sra. Registradora carece de sustento jurídico y de adecuación al contexto histórico y normativo de los estatutos de 1963. En dicha fecha, no existía en nuestro ordenamiento jurídico la figura del alquiler turístico ni como régimen ni como actividad tipificada, por lo que es evidente que la prohibición contenida en los estatutos se refería, como literalmente expresa, a actividades industriales o de servicios típicas de carácter empresarial (comercio, talleres, restauración, etc.), no a la cesión de uso de vivienda bajo cualquier modalidad.

Segundo. La redacción estatutaria que prohíbe “servicios o industrias de ninguna clase” debe entenderse en el contexto en que fue formulada. Aplicar una interpretación extensiva que incluya el arrendamiento turístico en tal concepto no solo vulnera el principio de legalidad y seguridad jurídica, sino que representa una aplicación retroactiva de normativas y doctrinas jurisprudenciales actuales a hechos y textos anteriores, contraviniendo el artículo 9.3 de la Constitución Española.

Tercero. Como reconoce la propia calificación, los estatutos no contienen una prohibición expresa del uso turístico ni del arrendamiento de corta duración, ni excluyen de forma literal ni implícita el derecho de los propietarios a explotar su vivienda bajo tal modalidad, por lo que cualquier duda interpretativa debe resolverse a favor de la inscripción conforme a los principios registrales de tracto sucesivo, libertad civil y funcionalidad del registro.

Cuarto. La jurisprudencia invocada por la calificación (STS 1643/2023, 1671/2023, 105/2024, 95/2024), aunque relevante, no puede aplicarse retroactivamente ni de forma genérica, menos aun cuando existe una clara ausencia de prohibición estatutaria directa y no se ha producido una resolución judicial firme que declare la nulidad del uso turístico en dicha comunidad.

Quinto. Es aún más incoherente e improcedente la denegación del número de registro en este caso concreto, cuando las viviendas de dicha comunidad se vienen alquilando legalmente como viviendas de uso turístico desde hace más de diez años, contando con las licencias correspondientes y figurando registradas en el sistema turístico autonómico.

Además, existe un acuerdo adoptado en junta de propietarios, debidamente recogido en acta, en virtud del cual se aprueba el uso turístico de dichas viviendas, estableciéndose una cuota superior en los gastos de comunidad para las unidades destinadas a tal fin, lo que evidencia la aceptación expresa y reiterada por parte de la comunidad de propietarios del uso turístico de estas unidades (...)

Sexto. Por tanto, al no existir prohibición expresa, y siendo el uso turístico una actividad compatible con el destino residencial y ya consolidada, debe estimarse que no se vulnera ningún título constitutivo ni norma de propiedad horizontal que impida su inscripción.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, previos los trámites oportunos, dicte resolución estimando el presente recurso gubernativo, dejando sin efecto la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Gandía 4, y ordenando la continuación del procedimiento de inscripción solicitado.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 14 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; la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, 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 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: en fecha 30 de abril de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Gandía 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. En su calificación, la registradora alega, como defecto que impide dicha asignación, que en los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca, inscritos el día 21 de marzo de 1963, establecen en su artículo 13 que «los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Y añade que 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.

La recurrente alega, en esencia, que la redacción estatutaria que prohíbe servicios o industrias de ninguna clase debe entenderse en el contexto en que fue formulada; que cualquier duda interpretativa debe resolverse a favor de la inscripción; que la jurisprudencia invocada por la calificación no puede aplicarse retroactivamente ni de forma genérica, menos aun cuando existe una clara ausencia de prohibición estatutaria directa y no se ha producido una resolución judicial firme que declare la nulidad del uso turístico en dicha comunidad; que las viviendas de dicha comunidad se vienen alquilando legalmente como viviendas de uso turístico desde hace más de diez años, contando con las licencias correspondientes y figurando registradas en el sistema turístico autonómico; y que existe un acuerdo adoptado en junta de propietarios, debidamente recogido en acta, en virtud del cual se aprueba el uso turístico de dichas viviendas, estableciéndose una cuota superior en los gastos de comunidad para las unidades destinadas a tal fin, lo que evidencia la aceptación expresa y reiterada por parte de la comunidad de propietarios del uso turístico de estas unidades.

2. Así las cosas y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación (artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos) a los alquileres turísticos. Por otra parte, la recurrente muestra su disconformidad con la resolución «basada en una supuesta prohibición estatutaria inscrita en el año 1963, que impediría destinar las viviendas a “servicios o industrias de ninguna clase” (...) La interpretación realizada por la Sra. Registradora carece de sustento jurídico y de adecuación al contexto histórico y normativo de los estatutos de 1963. En dicha fecha, no existía en nuestro ordenamiento jurídico la figura del alquiler turístico ni como régimen ni como actividad tipificada, por lo que es evidente que la prohibición contenida en los estatutos se refería, como literalmente expresa, a actividades industriales o de servicios típicas de carácter empresarial (comercio, talleres, restauración, etc.), no a la cesión de uso de vivienda bajo cualquier modalidad». Dicho lo cual, el artículo 10 del Real

Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, 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».

3. Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 13 de las normas estatutarias, que dispone: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Por consiguiente, únicamente se permitiría el uso de vivienda, tanto para los propietarios como los arrendatarios; concepto, el de arrendamiento de vivienda, por lo demás 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». Ciertamente es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas; 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.

4. La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalaba 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». 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.

5. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 2024, 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».

6. En apoyo de su pretensión, arguye la recurrente que los estatutos «no contienen una prohibición expresa del uso turístico ni del arrendamiento de corta duración, ni excluyen de forma literal ni implícita el derecho de los propietarios a explotar su vivienda bajo tal modalidad, por lo que cualquier duda interpretativa debe resolverse a favor de la inscripción conforme a los principios registrales de tracto sucesivo, libertad civil y funcionalidad del registro», y que «la jurisprudencia invocada por la calificación (STS 1643/2023, 1671/2023, 105/2024, 95/2024), aunque relevante, no puede aplicarse retroactivamente ni de forma genérica, menos aun cuando existe una clara ausencia de prohibición estatutaria directa y no se ha producido una resolución judicial firme que declare la nulidad del uso turístico en dicha comunidad». A ello cabe oponer que si, en palabras de la propia Sentencia de 18 de febrero de 2025, se alude a la existencia (necesaria) de «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; tal prohibición resulta del mismo tenor literal del artículo 6.11 citado, cuando dispone que «queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial». En esta línea, y aplicable al caso que nos ocupa, los términos de esta Sentencia del Tribunal Supremo 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 (...). Y la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «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 ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida.

7. Sin embargo, 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 es ahora el caso– a cualquier propietario. La ya citada Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realizó una recopilación de la doctrina del alto tribunal al conocer de otros recursos de casación, el contenido de determinadas previsiones estatutarias, y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. Y 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: «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». 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 número 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: «[l]os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca». Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En las precitadas Sentencias, se consideró que las

respectivas normas estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión.

8. También alega la recurrente que «es aún más incoherente e improcedente la denegación del número de registro en este caso concreto, cuando las viviendas de dicha comunidad se vienen alquilando legalmente como viviendas de uso turístico desde hace más de diez años, contando con las licencias correspondientes y figurando registradas en el sistema turístico autonómico»; no obstante, de conformidad con la normativa valenciana turística, es una vivienda de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a diez días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad. 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 aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que, en conclusión, 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.

9. A mayor abundamiento, cabe aducir otro argumento que permite precisar aún más la cuestión debatida, cual es la vigencia del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación producirán efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo 2 determina: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España». Por su parte, el Capítulo II de dicho Real Decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación («partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos»); que van referidas a «las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma». La conclusión que se sigue de lo expuesto conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: «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 (...) 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».

10. Por último, la recurrente alega que «existe un acuerdo adoptado en junta de propietarios, debidamente recogido en acta, en virtud del cual se aprueba el uso turístico de dichas viviendas (...) lo que evidencia la aceptación expresa y reiterada por parte de la comunidad de propietarios del uso turístico de estas unidades». Sin embargo, tal acta de acuerdo adoptado en junta de propietarios, en virtud del cual según los recurrentes se aprueba el uso turístico de dichas viviendas, estableciéndose una cuota superior en los gastos de comunidad para las unidades destinadas a tal fin, no se ha inscrito en los libros del Registro, ni siquiera ha sido objeto de presentación, ni se acompañó a la solicitud de inscripción, aportándose por primera vez junto con el recurso interpuesto, por lo que no pudieron ser tomados en consideración por la registradora al calificar, sin perjuicio de recordar el principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos y que, constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referido.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en el defecto objeto de recurso.

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