

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21169 *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 del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12, 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 «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión».*

En el recurso interpuesto por don E. J. R. A., en nombre y representación de la «Comunidad de Bienes (...)», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 12, don José Ignacio Marquina Sánchez, 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 «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión».

Hechos

I

El día 1 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12 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 Málaga número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia.

N.º de entrada: 1514/2025.

N.º de asiento: 771 del diario 2025.

N.º de finca: 19172/A sección 2.ª

Previo examen y calificación del precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto denegar su inscripción en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

Con fecha 01/04/2025 se presenta telemáticamente en este Registro de la Propiedad a mi cargo el documento que se indica en la "referencia", causando el asiento de presentación 771 del Libro Diario 2025. En el día de hoy, y dentro del plazo máximo previsto en el artículo 18 LH es objeto de calificación desfavorable al observarse que: La finca para la que se solicita la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, registral 19172/A sección 2.ª procede por división horizontal de la finca matriz 15612 sección 2.ª en cuya inscripción 4.ª de obra nueva y división horizontal de fecha 23/01/2003 en los estatutos el artículo 9 señala: "Se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión...". la fecha

de la inscripción 4.^a de obra nueva y división horizontal donde consta la prohibición es de fecha 23/01/2003 y la fecha de la Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía (que se acompaña) es de 15/11/2023. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad.

– La resolución de la Junta de Andalucía que se acompaña esta solicitada y concedida a (...), que no es el titular registral. Son titulares registrales los cónyuges D. R. R. y J. L. E. A., y también J. M. E. R.

Fundamentos de Derecho:

Primero. De conformidad con el párrafo primero del art. 18 de LH “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”, Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral que, en relación con los documentos judiciales, contempla el art. 100 del RH y, en cuanto a los administrativos, el art. 99 del mismo texto reglamento. Es preciso por tanto que la instancia de asignación de número de comercialización para viviendas de uso turístico sea realizada por quien es titular registral de la finca o por persona que acredite tener apoderamiento suficiente para realizar tal petición en nombre del titular registral; en el presente caso lo hace una Comunidad de Bienes, cuando quienes son titulares son otras personas, conforme se ha hecho constar en el apartado uno de los “hechos”.

Segundo. En cuanto a la circunstancia de que la finca respecto de la que se solicita la referida asignación de número de registro se encuentra sujeto, según el Registro a una prohibición estatutaria inscrita que excluye la posibilidad de dedicar los elementos del régimen de propiedad horizontal a que pertenece a la actividad de alquiler con fines turísticos, hay que considerar que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo, tal y como determina el art. 71 de su Estatuto de Autonomía de modo que siendo esto así, a efectos de considerar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos habrá que estar a la normativa andaluza y, en particular, a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y al Decreto 28/2016 de 2 de febrero por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

Señala el art. 3.1 del Decreto 28/2016 de 2 de febrero que “Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos. El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista en el artículo 9. Sólo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos.

Anteriormente establece el art. 1.3 de dicha norma que “No podrán ser viviendas de uso turístico:

a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica. Se presumirá que existe finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. En este sentido, se considerarán canales de oferta turística las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento. La prestación del servicio supone la efectiva oferta de la vivienda en canales de oferta turística durante los periodos declarados”.

Vistos el artículo 24 CE 1978, y los arts. 9, 18, 20 y 66 LH de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo establecido en el artículo 20.1 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o

anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos". Ello no es sino aplicación hipotecaria del principio constitucional de tutela judicial efectiva; consecuentemente, no procede la práctica de asiento alguno ya que el titular registral del Derecho inscrito no interviene en el documento ahora presentado y calificado; para poder despachar este documento deberán presentarse e inscribirse los documentos que hagan constar que el actual disponente en el documento calificado termine por ser titular de un derecho inscrito que sea suficiente como para que en aplicación de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo de los arts. 38 y 20 LH pueda hacerse constar la mutación jurídico real que dimana del documento ahora calificado.

Al respecto del caso de este documento ahora calificado señala la STS Sala 1.^a; 30-01-2024 en la que se asimila la hospedería al alquiler vacacional en los estatutos de propiedades antiguas. El Supremo aprueba el veto de los pisos turísticos en propiedades antiguas que no incluyen en sus estatutos la prohibición expresa pero sí otras similares. En estos casos, se entiende que dicha regulación no existe porque los estatutos son anteriores al auge de las viviendas turísticas. Para ello, equipara el término "hospedería" a piso turístico. La sentencia consideró que, pese a que los estatutos no contemplen prohibición expresa, se debe atender a la finalidad, intención y espíritu de la redacción. La presente sentencia del Supremo establece 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" Establece la equiparación del término "hospedería" con el uso turístico. En el caso, tanto las definiciones establecidas como la jurisprudencia de la Sala (STS 1643/2023, de 27 de noviembre y la STS 1671/2023, de 29 de noviembre) se encuentran encaminadas a asimilar ambos conceptos: "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". Por ello, la presente sentencia del Supremo establece 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". Se establece la equiparación del término "hospedería" con el uso turístico, y se prohíbe la realización de dicha actividad en la vivienda.

Continúa el TS señalando que "son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el "alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio".

Junto a ella, la STS 29 enero 2024 establece en el caso ahí estudiado que "La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidad destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio. Prevalece por tanto la prohibición estatutaria, ya que la la [sic]

actividad realizada en la vivienda de la recurrida estaba prohibida por el art. 5 de los estatutos de la comunidad al asemejarse mucho más a una actividad de hostelería u hospedaje (pensión) que a un arrendamiento, puesto que no goza del elemento de la prolongación en el tiempo, correspondiéndose, como su propio nombre indica, a un alojamiento para turistas], que la cesión del uso del inmueble, aunque no tiene por finalidad satisfacerla necesidad permanente de vivienda no deja de ser residencial, y que los estatutos no establecen de forma precisa y expresa la prohibición de destino a la actividad de alojamiento turístico, y, por lo tanto, que la misma no puede entenderse comprendida dentro del ámbito de las limitaciones de su art. 5.”

Junto a ellas y como colofón la STS 18 febrero 2025 (725/2025) recoge diferentes antecedentes del propio Tribunal Supremo en relación con la prohibición o no de alquileres turísticos a que se refieren el art. 17.12 LPH en relación con el art. 5) e de la Ley de Arrendamientos Urbanos. “Así, por ejemplo, en la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula 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 STS 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 STS 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 STS 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 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 STS 105/2024, de 30 de enero, 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 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.”

En base a los precedentes Hechos y Fundamentos de Derecho se deniega la asignación de número de registro por la concurrencia de los defectos señalados.

Al ser el defecto insubsanable el Registrador que suscribe suspenderá la validez del número de registro provisional afectado y comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamiento, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte Resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tenga publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ignacio Marquina Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 12 de Málaga a día catorce de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. J. R. A., en nombre y representación de una comunidad de bienes, interpuso recurso el día 14 de mayo de 2025 y con base en las siguientes alegaciones:

«Que el pasado 14 de abril me fue notificada resolución del Registro de la Propiedad de Málaga 12, mediante la que me notifica la denegación de la Asignación de número de registro.

Que disconforme con dicha resolución por encontrarla no ajustada a Derecho, dentro del plazo legal previsto interpongo recurso contra la calificación negativa de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, de conformidad con los siguientes

Hechos:

Primero. Que esta parte solicitó el pasado 1 de abril de 2024, de forma telemática, la solicitud de número de registro ante el Registro de la Propiedad n.º 12 de Málaga, causando el número de asiento 771, del Libro Diario 2025.

Segundo. Que el Registrador procedió a calificar dicha inscripción como desfavorable (...) al observar que la finca para la que se solicita la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, señalando que la finca para la que se solicita la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, registral 19172/A sección 2.ª procede por división horizontal de la finca matriz 15612 sección 2.ª en cuya inscripción 4.ª de obra nueva y división horizontal de fecha 23/01/2003 en los estatutos el artículo 9 señala: "Se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión...". la fecha de la inscripción 4.ª de obra nueva y división horizontal donde consta la prohibición es de fecha 23/01/2003 y la fecha de la Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía (que se acompaña) es de 15/11/2023. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad, denegando dicha inscripción. A estos hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Primero. La Resolución carece de fundamento legal.

Como argumento previo para no dar el número de registro solicitado, el Registrador señala en su Fundamento de Derecho Primero que: "Es preciso por tanto que la instancia de asignación de número de comercialización para viviendas de uso turístico sea realizada por quien es titular registral de la finca o por persona que acredite tener apoderamiento suficiente para realizar tal petición en nombre del titular registral; en el presente caso lo hace una Comunidad de Bienes, cuando quienes son titulares son otras personas, conforme se ha hecho constar en el apartado uno de los 'hechos'.

Sin embargo, olvida el Registrador que por aplicación del principio de legitimación registral y de tracto sucesivo la solicitud de número único de registro la presente quien sea (o acredite representarlo) titular registral y tenga previamente inscrito el derecho que habilite para concertar arrendamientos de corta duración, es decir, el propietario, o el usufructuario, o el arrendatario con facultad de subarrendar, que es el caso de esta parte. Por tanto, esta parte dispone de legitimación para solicitar el número de registro único.

La resolución impugnada fundamenta su decisión en lo siguiente:

“...la finca para la que se solicita la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, registral 19172/A sección 2.^a procede por división horizontal de la finca matriz 15612 sección 2.^a en cuya inscripción 4.^a de obra nueva y división horizontal de fecha 23/01/2003 en los estatutos el artículo 9 señala: ‘Se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión...’. la fecha de la inscripción 4.^a de obra nueva y división horizontal donde consta la prohibición es de fecha 23/01/2003 y la fecha de la Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía (que se acompaña) es de 15/11/2023. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad” (...)

A continuación, la resolución aquí impugnada señala:

“En cuanto a la circunstancia de que la finca respecto de la que se solicita la referida asignación de número de registro se encuentra sujeto, según el Registro a una prohibición estatutaria inscrita que excluye la posibilidad de dedicar los elementos del régimen de propiedad horizontal a que pertenece a la actividad de alquiler con fines turísticos, hay que considerar que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo, tal y como determina el art. 71 de su Estatuto de Autonomía de modo que siendo esto así, a efectos de considerar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos habrá que estar a la normativa andaluza y, en particular, a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y al Decreto 28/2016 de 2 de febrero por el que se regulan las viviendas de uso turístico.”

Por último la Resolución se ampara en varias sentencias del Tribunal Supremo que sirven como complemento a la tesis del registrador.

Sin embargo, existe una clara disparidad entre el ámbito de la legislación turística aplicable al caso y la interpretación defendida por el Registrador que resulta relevante mencionar.

El Decreto 31/2024 define la vivienda de uso turístico en su artículo 1 de “Modificación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos” (en adelante Decreto 28/2016), apartado cuatro que modifica el artículo 3 del referido Decreto 28/2016, de la siguiente forma:

“1. Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista en el artículo 9. Solo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos.”

Por su parte, el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (en adelante Decreto 194/2010), en su artículo 1 -que no ha sido objeto de modificación por el Decreto 31/2024 - determina que su objeto es la ordenación de los Apartamentos Turísticos [sic]. Y, a tales efectos, define “unidad de alojamiento” y “establecimiento de AT” de la siguiente forma:

a) Unidad de alojamiento: La pieza independiente de un establecimiento de apartamentos turísticos para uso exclusivo y privativo del usuario, compuesta como mínimo por salón comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo.

b) Establecimiento de apartamentos turísticos: Se considera establecimiento de apartamentos turísticos sometido a las disposiciones del presente Decreto, el que esté

compuesto por un conjunto de unidades de alojamiento, en las condiciones previstas en el artículo 9, destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico, que cuenten con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, y que sean objeto de explotación en común por una misma persona titular.”

Tanto el artículo 44 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, como el artículo 9 del Decreto de Apartamentos Turísticos distinguen dos grupos de establecimiento de Apartamentos Turísticos; el conjunto y el edificio o complejo, que se definen de la siguiente forma:

“Edificios/complejos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

Conjuntos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico.”

Las anteriores definiciones dejan meridianamente claras dos cuestiones:

i) Que las viviendas de uso turístico son viviendas, y ello a diferencia de otros tipos de servicios de alojamiento turísticos previstos en la Ley de Turismo de Andalucía, como pueden ser los Apartamentos Turísticos, que se configuran como establecimientos y se componen de unidades de alojamiento.

ii) Que, también a diferencia de los establecimientos de alojamiento turístico, las viviendas de uso turístico no tienen por qué afectarse a la prestación del servicio turístico, pudiendo realizarse ese servicio sólo “durante periodos concretos” (...)

Que se trata de viviendas y que no pueden tener consideración de establecimientos, se pone de manifiesto, además de en el propio Decreto 31/2024, de 31 de enero, en el Informe de Valoración de las Observaciones efectuadas por las distintas Consejerías de la Junta de Andalucía, en el trámite de informes preceptivos, al Proyecto de Decreto.

En dicho informe se indica que la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana sugirió que se “estableciera de forma clara en el Proyecto de Decreto que una vivienda de uso turístico es un establecimiento de alojamiento turístico cuyo uso urbanístico es el uso turístico”. A lo que la Consejería de Turismo respondió que la petición no podía ser atendida puesto que la definición de las VUTs como establecimientos turísticos tendría “difícil encaje legal, a tenor del artículo 18 Ley del Turismo, que predica un necesario uso turístico en los establecimientos”.

En efecto, el artículo 18 de la Ley de Turismo de Andalucía determina la necesaria afectación de los establecimientos y de sus unidades de alojamiento a la prestación del servicio de alojamiento turístico y prohíbe expresamente su destino a un uso distinto.

“Artículo 18. Mantenimiento del uso turístico.

1. Los establecimientos de alojamiento turístico, así como las unidades de alojamiento integrantes de los mismos, quedarán afectados a la prestación del servicio de alojamiento turístico objeto de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, quedando prohibido durante su vigencia destinarlos a un uso distinto, bajo cualquier título.” (...)

En consecuencia, en consonancia con la respuesta dada por la Consejería de Turismo, las viviendas de uso turísticos no pueden encuadrarse en el concepto de establecimiento, porque:

i) las viviendas de uso turístico son viviendas, y no establecimientos ni unidades de alojamiento de aquellos y ii) las viviendas de uso turístico no se afectan a la prestación

del servicio turístico de forma exclusiva o excluyente y cabe destinarlas al uso residencial durante la propia prestación del servicio turístico en la modalidad de vivienda de uso turístico por habitaciones o en periodos concretos dentro del año natural en los que no se lleve a cabo el servicio turístico.

Por lo expuesto, las viviendas de uso turístico no se encuentran sujetas al cumplimiento de las condiciones del uso hospedaje que ha invocado el Registrador con la cita de varias sentencias del Tribunal Supremo que no son aplicables en el ámbito turístico por ser materia administrativa.

Por consiguiente, la inscripción solicitada no puede ser denegada por los motivos indicados por el Registrador con cita de varias sentencias del Tribunal Supremo que no resultan aplicables por razón de la materia objeto de la inscripción (vivienda turística regulada por la legislación de turismo de Andalucía).

Segundo. El Registrador realiza una interpretación extensiva.

Sorprende que precisamente se cite como fundamento de la negativa a facilitar el número de registro, la legislación andaluza y, en particular, a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y al Decreto 28/2016 de 2 de febrero por el que se regulan las viviendas de uso turístico y sin embargo se realice una interpretación alejada de dicha normativa para extender su interpretación mediante el recurso a la jurisprudencia civil del Tribunal Supremo.

Por lo demás, y mayor abundamiento de la tesis defendida por esta parte respecto a la definición de viviendas turísticas y otras figuras (hospedaje, apartamentos...), no hay más que ver la enumeración contenida en el propio artículo 6.4.2 del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Málaga: “hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.” para darse cuenta de que las condiciones del uso hospedaje se exigen a los establecimientos turísticos y no a las viviendas, pues éstas no aparecen citadas en este precepto y, en modo alguno resulta ajustado a Derecho hacer una interpretación que no se deduce del tenor literal de la norma.

En efecto, el vigente PGOU de Málaga no contempla ni regula un uso “residencial-turístico” por ser una realidad sobrevenida a la entrada en vigor de instrumento de planeamiento y porque no se ha llevado a cabo con posterioridad ninguna innovación de aquel para darle acogida en su normativa.

Pero es más, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga ha considerado siempre que éstas están sujetas a las determinaciones del uso residencial y, como tales, nunca les ha exigido el cumplimiento de las condiciones del uso de hospedaje. Prueba de ello es que el propio Ayuntamiento de Málaga creó en su día un formulario específico de “Certificado Técnico para solicitar Licencia de Ocupación para Viviendas con Fines Turísticos” en el que se requería la justificación de las condiciones de uso residencial del artículo 6.2.1. del PGOU.

En dicho certificado debía hacerse constar una serie de datos tales como: la identificación del inmueble, si se trataba de una vivienda aislada o en edificación plurifamiliar o colectiva, si la modalidad a la que se destinaría era completa o por habitaciones, su antigüedad, el cumplimiento de los requisitos de ventilación e iluminación, el número de plazas, etc. Y la aptitud para el uso como vivienda turística venía dada, según el propio formulario elaborado al efecto por la administración municipal, por el estado de conservación, habitabilidad, higiene y seguridad del inmueble.

Por tanto, la interpretación del Registrador sobre el alcance de la noción de hospedaje nos parece que carece de fundamento legal.

En mérito a lo cual,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación negativa, dictado resolución estimando el presente recurso y ordenando se proceda a la asignación del número de registro solicitado, de conformidad con lo expuesto en el cuerpo de este escrito».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 5 de junio de 2025 ratificando 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 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 1 de abril de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12 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 suspensiva, el registrador señala dos defectos. En primer lugar, argumenta que la finca para la que se solicita dicha asignación procede por división horizontal de la finca matriz 15.612, en cuyos estatutos inscritos consta que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión». La fecha de la inscripción 4.^a de obra nueva y división horizontal donde consta la prohibición es de fecha 23 de enero de 2003 y la fecha de la resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía es de 15 de noviembre de 2023. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad. En segundo lugar, se esgrime como defecto que la «resolución de la Junta de Andalucía que se acompaña esta solicitada y concedida a (...), que no es el titular registral. Son titulares registrales los cónyuges D. R. R. y J. L. E. A., y también J. M. E. R.».

El recurrente sostiene que el registrador realiza una interpretación extensiva incorrecta de la prohibición estatutaria, con base en la normativa autonómica administrativa y el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Málaga. Asimismo, defiende el recurrente que, en aplicación del principio de legitimación registral y de tracto sucesivo la solicitud de número único de registro la presente quien sea (o acredite representarlo) titular registral y tenga previamente inscrito el derecho que habilite para concertar arrendamientos de corta duración, es decir, el propietario, o el usufructuario, o el arrendatario con facultad de subarrendar, que por ello dispone de legitimación para solicitar el número de registro único.

2. Respecto al primero de los defectos impugnados, la resolución del presente recurso pasa por precisar el sentido y extensión del término «huéspedes» o «pensión». En especial, la actividad de «hospedaje», cuya prohibición se refleja en los estatutos de la comunidad. Para ello debemos tener en cuenta de lo siguiente: a) que la Real Academia Española de la Lengua define pensión como: «Casa donde se reciben

huéspedes mediante precio convenido»; huésped como: «persona alojada en casa ajena o en un establecimiento de hostelería» (acepciones primera y segunda), y hospedaje como: «Alojamiento y asistencia que se da a alguien. Cantidad que se paga por estar de huésped», y b) que el artículo 2 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, en su letra a, recoge esta definición: «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 el artículo 10 de Real Decreto en cuestión: «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 no alude, literalmente, a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas. Por ello, 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, cabría apostillar, en intensidad y extensión).

3. La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 pone 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 restrictivo, 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.

Además, el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al excluir el uso de la vivienda como arrendamiento, caracteriza dicha actividad empresarial como: «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». Las sentencias dictadas en primera y segunda Instancia interpretaron que los estatutos vedaban el destino de las viviendas al uso turístico, mediante la utilización de un persuasivo conjunto argumental, conforme al cual la prohibición estatutaria del destino a «hospederías» proscribía la actividad desempeñada por la sociedad demandada; puesto que si hospedería, según la Real Academia Española, es una «casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de la demandada por la existencia de identidad de razón. Y declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «Dicha interpretación no la podemos considerar errónea o extensiva, contraria la finalidad pretendida, cuando el propio Decreto 101/2018, de 3 de julio, del País Vasco, con referencia a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de dicha comunidad autónoma, -que si bien no es aplicable al presente caso-, anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, y configura a las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico como empresas turísticas de alojamiento (...) Por otro lado, son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el “alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio”, según la misma fuente de la RAE. 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».

5. 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, a cualquier propietario. En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario hospedaje («industria de hospedaje»), y sin duda, para tal finalidad y como elemento de interpretación, no es ocioso acudir a la definición del mismo que se contiene en normas de obligado cumplimiento y reciente aprobación.

Así, el 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 produjeron 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».

6. La conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas. En consecuencia, debe confirmarse el primero de los defectos impugnados.

7. En cuanto al segundo defecto, notamos que tanto la instancia de solicitud de número de registro único de alquiler como la resolución de inscripción de su vivienda con fines turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía aparecen solicitadas por «(...)», que parece ser una comunidad de bienes integrada por los titulares de la finca objeto de este expediente, figura esta carente de personalidad jurídica y en principio no apta para ser titular registral de derechos inscritos. La resolución administrativa referida también aparece concedida a don E. J. R. A.

Debe recordarse que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, invocado por el propio recurrente, se flexibiliza en el caso de actos de mera administración, (como demuestran, entre otros, los artículos 93 y 94 del

Reglamento Hipotecario y 47.2.b) 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), y aún más en aquellos actos que, sin suponer disposición o gravamen, solo implican una rectificación de los datos descriptivos de la finca (véase, por ejemplo, la expresión «titular registral de cualquier derecho inscrito» contenido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 199 de la misma y 437 de su Reglamento). Dicha flexibilización del requisito de tracto sucesivo implica que el número de registro único de alquiler pueda solicitarse por cualquier titular de la finca, aunque no ostente el pleno dominio de la misma, por ejemplo, por tratarse de un condómino en el caso de comunidad de bienes, o por uno solo de ambos cónyuges en el supuesto de finca inscrita con carácter ganancial. Sin embargo, este menor rigor en la aplicación del principio de tracto sucesivo no puede conducir a una completa desnaturalización del mundo, por lo que siempre resultará exigible que se haga constar la representación del titular registral mediante apoderamiento, contrato de gestión, arriendo o subarriendo con facultad de explotar, admitiéndose incluso el documento privado con firma electrónica, firma OTP o firma legitimada ante el registrador del titular registral. Por tanto, en el supuesto que motiva este expediente, se ha incumplido el principio de tracto sucesivo, pues la documentación correspondiente debe concederse a favor de y solicitarse por, al menos, alguno de los titulares registrales o quien acredite su representación o gestión por medio de cualquiera de los medios mencionados, lo cual no ha ocurrido en el presente caso.

8. Ahora bien, debe notarse que el recurso objeto del presente expediente, firmado por el referido don E. J. R. A. fue objeto de subsanación mediante autorización concedida a dicha persona por el titular registral, don J. M. E. R., mediante escrito con firma legitimada ante el registrador el día 30 de mayo de 2025. En dicho escrito, se autoriza a don E. J. R. A. a «realizar las gestiones necesarias para la inscripción de la citada vivienda en el registro único de alquileres de corta duración, así como para poder prestar conformidad o recurrir gubernativamente contra las notificaciones relacionadas con dicha solicitud de número de registro de alquileres de corta duración».

Por lo tanto, si bien dicha documentación no pudo tenerse en cuenta por el registrador en su nota de calificación, por ser de fecha posterior a la misma, la amplitud de sus términos resultaría suficiente para considerar acreditada la representación, por parte de don E. J. R. A., de los titulares registrales, a los exclusivos efectos de la asignación del número de registro de alquiler ahora debatido, en caso de que se logre subsanar el primero defecto señalado mediante la correspondiente inscripción de modificación estatutaria.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 28 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.