

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21880 *Resolución de 30 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 Marbella n.º 3, 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 «las fincas procedentes de esta división horizontal no podrán dedicarse a almacén de sustancias explosivas, corrosivas o inflamables, ni ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales».*

En el recurso interpuesto por doña M. S. P. S., en nombre y representación de la mercantil «Pickman Sala, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, 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 «las fincas procedentes de esta división horizontal no podrán dedicarse a almacén de sustancias explosivas, corrosivas o inflamables, ni ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales».

Hechos

I

El día 30 de mayo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 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 Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada de fecha 30/05/2025, presentada por Pickman Sala Sociedad Limitada, solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 12:27:57 del día 30/05/2025, causando el asiento número 3513 del Tomo 2025 del Diario el día 30/05/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

– Examinada la documentación presentada, en la solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración no se identifica a la persona representante legal del interesado y además no consta firma digital de esa persona representante, lo que resulta insuficiente para asignar el número solicitado, por falta de identificación y al carecer dicha instancia de autenticidad y por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.7.º c) 3.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de Diciembre, por el que se regula el procedimiento de

Registro Único de Arrendamientos y artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 del Reglamento Hipotecario.–

– Examinado el Registro, resulta que la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 3 de Noviembre de 1975 sobre la finca matriz de la que procede registral 21166 que causaron la inscripción 1.ª, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: “Artículo 8: ...‘Asimismo las fincas procedentes de esta división horizontal no podrán dedicarse a almacén de sustancias explosivas, corrosivas o inflamables, ni ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales’...”, resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado; Todo ello, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.º, del artículo 9.2,a), del R.D. 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, así como de lo establecido en el precitado artículo de los Estatutos relacionados, de los cuales resultan “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”, y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal, en relación el artículo 3 del Código Civil; En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3,b) del R.D. [sic] 28/2016, de 2 de Febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero.–

Se advierte que si la persona interesada no procede a subsanar el defecto mencionado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador suspenderá la validez del número de Registro afectado de conformidad con el artículo 10.2 y 3 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de Diciembre.

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.–

Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados su derecho (...)

En Marbella, a fecha de la firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por Don Santiago Molina Minero. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero registrador/a titular de Marbella número tres a día dieciséis de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior calificación, doña M. S. P. S., en nombre y representación de la mercantil «Pickman Sala, SL», interpuso recurso el día 2 de julio de 2025 mediante escrito en el que se impugnaba únicamente el segundo de los defectos señalados, todo ello con base en las siguientes alegaciones:

«Digo

Que el pasado 16 de junio de 2025 me fue notificada resolución del Registro de la Propiedad de Marbella número 3, 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 conformidad con los siguientes

Hechos.

Primero. Que esta parte solicitó el pasado 30 de mayo de 2025, solicitud de número de registro ante el Registro de la Propiedad n.º 3 de Marbella, causando el número de asiento ya indicado.

Segundo. Que el Registrador procedió a calificar dicha inscripción como desfavorable (...) por los motivos siguientes:

“-Examinado el Registro, resulta que la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 3 de Noviembre de 1975 sobre la finca matriz de la que procede registral 21 166 que causaron la inscripción 1.ª, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: “Artículo 8:... ‘Asimismo las fincas procedentes de esta división horizontal no podrán dedicarse a almacén de sustancias explosivas, corrosivas o inflamables, ni ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales’...”, resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado; Todo ello, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.º, del artículo 9.2,a), del R.D. 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, así como de lo establecido en el precitado artículo de los Estatutos relacionados, de los cuales resultan “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”, y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal, en relación el artículo 3 del Código Civil; En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3,b) del R.D. [sic] 28/2016, de 2 de Febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1 671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero.”

La resolución también incluye la ausencia de acreditación de la representación, defecto que se ha subsanado en este escrito (...)

A estos hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. La Resolución carece de fundamento legal.

La resolución impugnada fundamenta su decisión en lo siguiente:

“Examinado el Registro, resulta que la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 3 de Noviembre de 1975 sobre la finca matriz de la que procede registral 21166 que causaron la inscripción 1.ª, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: “Artículo 8:... ‘Asimismo las fincas procedentes de esta división horizontal no podrán dedicarse a almacén de sustancias explosivas, corrosivas o inflamables, ni ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales’...”, resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado;

Sin embargo dicha interpretación va mucho más allá del texto y supone una interpretación extensiva en perjuicio de la libertad de contratar y la proporcionalidad.

1.1 Las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP, en adelante) exigen una interpretación restrictiva de las prohibiciones a la actividad de uso turístico.

Por todas, baste señalar la siguiente Resolución de 6 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de dicha comunidad en régimen de propiedad horizontal.

“Es indudable que norma vigente reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite, condicione o prohíba el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional o el uso turístico en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística (vid. las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de junio y 16 de octubre de 2020, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021, 22 de junio, 3 de octubre y 7 de noviembre de 2022 y 31 de enero y 28 de julio de 2023, entre otras).”

En efecto, conforme a múltiples resoluciones de la DGSJFP (por ejemplo, de 26 de octubre de 2021, 13 de diciembre de 2022, y 2 de febrero de 2023), el uso turístico de una vivienda no implica per se una actividad comercial, sino que se mantiene dentro del uso residencial permitido, salvo que los estatutos:

- prohíban expresamente el uso turístico (lo que no ocurre en este caso),
- que establezcan de forma clara y específica una restricción a ese uso.

En este caso concreto, los estatutos de la Comunidad de Propietarios únicamente prohíben actividades comerciales, sin hacer mención alguna al uso turístico de viviendas. Por tanto, no puede extenderse por analogía tal prohibición a un uso residencial con fines turísticos, como ha sido reconocido por la jurisprudencia y la propia DGSJFP.

En consecuencia, la calificación recurrida supone una interpretación extensiva de una restricción, lo que vulnera el principio de legalidad registral y de interpretación restrictiva de las limitaciones de derechos, consagrados en la normativa hipotecaria y en doctrina consolidada.

Por consiguiente, debe concluirse que la simple mención en los estatutos a la “prohibición de actividades comerciales” no resulta suficiente para extender tal restricción al uso turístico de una vivienda, salvo que dicho uso se menciona de forma expresa y específica.

Cualquier otra interpretación vulneraría el principio de seguridad jurídica y el carácter restrictivo de la interpretación de las limitaciones al dominio.

1.1 Subsidiariamente, las viviendas de uso turístico no se encuentran sujetas al cumplimiento de las condiciones del uso comercial que ha invocado el Registrador.

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 períodos 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. 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 de comercio o incluso de hospedaje que ha invocado el Registrador.

Por consiguiente, la inscripción solicitada no puede ser denegada por los motivos indicados por el Registrador y 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 3 de julio 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 y 30 de enero de 2024, 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, 14 y 21 de abril, 9 de mayo de 2025 y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: en fecha 30 de mayo de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 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 defectos que impide dicha asignación, a) que en la solicitud no se identifica a la persona representante legal del interesado y, además, no consta firma digital de esa persona representante, lo cual ha quedado subsanado mediante la aportación del correspondiente poder «apud acta», tal y como se expone en el escrito de recurso, y b) que la finca objeto de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración está sometida a los estatutos inscritos con fecha 3 de noviembre de 1975 sobre la finca matriz de la que procede, registral 21.166, que causaron la inscripción 1.^a –anterior a la obtención del título habilitante o licencia– en la que consta: «Artículo 8.º (...) Asimismo las fincas procedentes de esta división horizontal no podrán dedicarse a almacén de sustancias explosivas, corrosivas o inflamables, ni ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales». Y cita en apoyo de su negativa el artículo 1.3.b) del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023, de 29 de noviembre, y 105/2024, de 30 de enero.

La recurrente alega, en esencia, a) que la interpretación que efectúa el registrador de la cláusula estatutaria citada «va mucho más allá del texto y supone una interpretación extensiva en perjuicio de la libertad de contratar y la proporcionalidad»; b) que «uso turístico de una vivienda no implica per se una actividad comercial, sino que se mantiene dentro del uso residencial permitido, salvo que los estatutos: – prohíban expresamente el uso turístico (lo que no ocurre en este caso), – que establezcan de forma clara y específica una restricción a ese uso»; c) que la simple mención en los estatutos a la «prohibición de actividades comerciales» no resulta suficiente para extender tal restricción al uso turístico de una vivienda, salvo que dicho uso se menciona de forma expresa y específica, y d) que las viviendas de uso turístico no se encuentran sujetas al cumplimiento de las condiciones del uso comercial que ha invocado el registrador, como resultaría, según la recurrente, del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turístico (artículos 3 y 9), modificado por el Decreto 31/2024, del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (artículo 9). Y concluye señalando que «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 de comercio o incluso de hospedaje que ha invocado el Registrador».

2. Para resolver este recurso, se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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 «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) citado) 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 1975, que impediría destinar las viviendas a «ejercer en ellos industrias, comercios». En el escrito de recurso se defiende que 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 que «no se encuentran sujetas al cumplimiento de las condiciones del uso de comercio o incluso de hospedaje que ha invocado el Registrador».

3. Dicho lo cual, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 8 de las normas estatutarias, que dispone: «Asimismo las fincas procedentes de esta división horizontal no podrán dedicarse a almacén de sustancias explosivas, corrosivas o inflamables, ni ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales». 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 «la calificación recurrida supone una interpretación extensiva de una restricción, lo que vulnera el principio de legalidad registral y de interpretación restrictiva de las limitaciones de derechos, consagrados en la normativa hipotecaria y en doctrina consolidada. Por consiguiente, debe concluirse que la simple mención en los estatutos a la “prohibición de actividades comerciales” no resulta suficiente para extender tal restricción al uso turístico de una vivienda, salvo que dicho uso se menciona de forma expresa y específica. Cualquier otra interpretación vulneraría el principio de seguridad jurídica y el carácter restrictivo de la interpretación de las limitaciones al dominio». 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 8 citado, cuando dispone que «las fincas procedentes de esta división horizontal no podrán dedicarse a almacén de sustancias explosivas, corrosivas o inflamables, ni ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales». 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. A mayor abundamiento, 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: «[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado». En el supuesto enjuiciado por la Sentencia número 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: «Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de «residencia familiar». Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa».

En el litigio resuelto por la Sentencia 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 motal (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. En este mismo sentido, 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». Y como argumenta la Resolución de este Centro Directivo de 9 de mayo de 2025, «el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico». La conclusión que se sigue de lo expuesto conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.a).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».

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