

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**25217** *Resolución de 20 de agosto de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración (vivienda turística) solicitado para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. L. V. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración (vivienda turística) solicitado para la finca registral número 691, radicada en dicha localidad.

A la solicitud se acompañaba (obra en el expediente) resolución de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía, de fecha 13 de febrero de 2022 (posterior por tanto a la norma estatutaria invocada en la calificación), acordando la inscripción de la vivienda objeto de este recurso en el Registro Turístico de Andalucía (referencia VFT/MA/[...]).

#### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada por la recurrente en el citado Registro en fecha 9 de abril de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración (vivienda turística), para la finca registral número 691, sita en la localidad de Marbella.

##### II

La instancia presentada fue objeto de la siguiente calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada de fecha 09/04/2025, presentada por L. V., A., solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro (...), con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamento de derecho:

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 9 de Diciembre de 1975 sobre la finca matriz de la que procede registral 8028-A que causó la inscripción 1 2, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, lo siguiente: “Artículo 13.—Cada uno de los propietarios tiene el pleno uso de su parte, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Junta, especialmente se prohíbe a cada propietario de apartamento, local o estudio: 1.º Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros sea excesivo o molesten o perturbe la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.—... 5.º Instalar en las fincas industrias o artefactos.—”, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de

Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, de conformidad con el artículo 1.3 del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, que literalmente dice: "1.3 b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico de conformidad con lo establecido en la ley 49/1960 de 21 de Julio", así como la regulación contenida en el RD 1312/2024 de 23 de Diciembre y conforme al Artículo 13 de los citados Estatutos, artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 3 del Código Civil y Sentencias del Tribunal Supremo números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero y número 95/2024 de 29 de Enero de 2024, que se considera una pensión el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido, como lo es una estancia en una vivienda turística, que es estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio.

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 la 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 (...)

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 veintitrés de abril del dos mil veinticinco.»

### III

Doña A. L. V. interpuso recurso contra la anterior calificación (entrada en Registro el día 22 de mayo de 2025) del siguiente tenor:

«(...) ante este órgano comparece y como mejor proceda,  
Expone:

Que en fecha 23/04/2025 le ha sido notificado, calificación negativa del registro de la propiedad n.º 3 de Marbella respecto a la inscripción del registro único de vivienda turística de la finca no 691 del registro de la propiedad 1103 con Idufir 29041000398075.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador D. Santiago Molina Minero Registrador titular del registro Marbella n.º 3, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 23 de abril de 2025 correspondiente al asiento 2356 del tomo 2025 del diario del día 09/04/2025 en base a las siguientes:

Alegaciones:

Primero.–Que mediante instancia suscrita el pasado día 9 de abril de 2025 se solicita la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para la finca n.º 691 del registro de la propiedad n.º 3 y su correcta inscripción en el registro de la propiedad conforme a la normativa aplicable en Andalucía (...)

Segundo.—Que el pasado día 23/04/2025 le ha sido notificado, calificación negativa del registro (...) aludiendo a 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 9 de Diciembre de 1975 sobre la finca matriz de la que procede registral 8024A del archivo común que causó la inscripción 1.<sup>a</sup>, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, lo dispuesto en el ‘Artículo 13.— Cada uno de los propietarios tiene el pleno uso de su parte, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Junta, especialmente se prohíbe a cada propietario de apartamento, local o estudio: 1.º Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros sea excesivo o molesten o perturbe la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.—... 5.º Instalar en las fincas industrias o artefactos.—’, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, de conformidad con el artículo 1.3 del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, que literalmente dice: ‘1.3 b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico de conformidad con lo establecido en la ley 49/1960 de 21 de Julio’, así como la regulación contenida en el RD 1312/2024 de 23 de Diciembre y conforme al Artículo 13 de los citados Estatutos, artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 3 del Código Civil y Sentencias del Tribunal Supremo números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero, y 105/2024 de 30 de Enero y número 95/2024 de 29 de Enero de 2024, que se considera una pensión el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido, como lo es una estancia en una vivienda turística, que es estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio.—

Tercero.—Que, si bien es cierto que la comunidad de propietarios en la que está integrada esta vivienda está regulada por unos estatutos(...) también es cierta la afirmación de que dichos estatutos no prohíben categóricamente la instalación de pensiones o asociaciones tal como hace creer la calificación negativa. Esta cláusula contiene una condición gramatical común a los tres supuestos enumerados: círculos académicos, pensiones o asociaciones, de modo que únicamente quedarían prohibidos aquellos casos en que concurran esas circunstancias.

La frase completa está construida en una única oración coordinada, con una sola cláusula condicional común: “en que el número de sus miembros sea excesivo o molesten”.

La gramática del castellano obliga a entender que esa condición afecta a los tres elementos enumerados (círculos académicos, pensiones y asociaciones), no solo al último. Por tanto, no hay prohibición absoluta, sino condicionada al perjuicio o exceso, por lo que la interpretación extensiva y restrictiva realizada en la calificación registral carece de amparo legal suficiente.

Si el legislador vecinal hubiera querido prohibirlas en cualquier circunstancia, la redacción sería “Se prohíbe instalar pensiones”. Es por ello una prohibición condicionada: la instalación de pensiones (entendiéndose dentro del término de pensiones los llamados en estos momentos apartamentos o alquileres turísticos según diversas jurisprudencias del tribunal supremo) y sería inadmisibles solo si:

– el número de miembros es excesivo o si molestan o perturban la buena vecindad o la tranquilidad (y como el artículo del estatuto al que pertenece no define claramente cuanto sería excesivo, para definirlo tenemos la legislación vigente Decreto 31/2024 de fecha 29 de enero en el que en su artículo 6 apartado b) dice textualmente “Tener una dimensión mínima construida de 14m2 por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro”.

Es por este hecho que si un propietario instala una pensión (considerando dentro de este término según el tribunal supremo los apartamentos turísticos) en la que el número de sus miembros (En una hospedería o pensión, los “miembros” son las personas que están alojadas o que viven en el establecimiento, ya sea de forma temporal (huéspedes) o de forma más prolongada (residentes). Generalmente, son aquellos que pagan por el alojamiento) no excede de lo permitido en la legislación vigente no estaría infringiendo este estatuto.

Tal interpretación se ve respaldada por el artículo 1281 del Código Civil, según el cual:

“Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.”

En consecuencia, el texto literal de los estatutos no prohíbe expresamente la actividad de pensiones o alquiler turístico, sino únicamente aquellas situaciones que excedan ciertos límites de tolerancia vecinal. Interpretar de forma extensiva esta cláusula hasta hacerla equivalente a una prohibición general y absoluta resulta contrario a dicho precepto legal y a las reglas generales de interpretación contractual.

Asimismo, conforme al artículo 348 del Código Civil, el derecho de propiedad comprende la facultad de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por la ley. Las restricciones al dominio deben ser interpretadas de forma restrictiva, conforme a doctrina jurisprudencial reiterada (por todas, STS 123/2020, de 24 de febrero).

En este sentido, el Tribunal Supremo ha determinado que las limitaciones estatutarias que restrinjan el uso del dominio deben ser claras, precisas, inequívocas y constar expresamente, sin posibilidad de interpretación extensiva ni analógica.

Por tanto, la interpretación efectuada por el Sr. Registrador, que considera prohibida toda forma de actividad turística con base en una cláusula condicional y genérica, carece de amparo legal suficiente y vulnera los principios de interpretación literal, sistemática y restrictiva de las limitaciones de derechos.

Cuarto.—En el artículo 5.º de los estatutos de la comunidad se establece la prohibición de instalar “industrias o artefactos” en la finca. Ahora bien, conviene precisar el alcance de dicha cláusula.

Desde un punto de vista técnico-jurídico, el término “industria” hace referencia a una actividad económica organizada que implica la transformación de materias primas o la producción de bienes o servicios mediante el uso sistemático de recursos materiales y humanos, típicamente con un cierto grado de infraestructura y volumen de actividad. Por su parte, un “artefacto” se define comúnmente como un objeto complejo construido con una finalidad determinada, a menudo asociado con maquinaria o instalaciones que pueden alterar la configuración o el uso habitual de un inmueble.

A partir de estas definiciones, queda claro que la actividad de alquiler turístico de un apartamento, en la que no se transforma materia prima, no se produce ningún bien, ni se instalan dispositivos complejos que alteren la estructura del inmueble o supongan una perturbación para la comunidad, no puede considerarse ni una industria ni la instalación de un artefacto.

Por tanto, la cláusula estatutaria invocada no puede servir de base para considerar prohibida una actividad que, ni por su naturaleza ni por su impacto, encaja en los conceptos de industria ni artefacto, ni vulnera el uso previsto de la vivienda.

Por lo que este artículo en nada hace referencia al artículo de pernoctación que ya ha sido anteriormente referenciado.

Quinto.—Que una vez analizado el texto de los estatutos que nos ocupan la no asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración por parte del Sr. Registrador titular del registro número 3 de Marbella a esta vivienda estaría ocasionando unos graves perjuicios económicos al propietario, dado que al no poder disponer de este

número no puede publicar y alquilar la vivienda y se estarían limitando el derecho a la propiedad privada recogida en el artículo 33 de la constitución española.

Es por tanto que, una vez expuestos las diferentes alegaciones a la calificación negativa,

Por todo lo expuesto,

Solicito a Ud.: Tenga por presentado este escrito, con las manifestaciones que en él se recogen, y la documentación que se acompaña, se sirva admitir el presente recurso gubernativo, y en su virtud, tenga por formuladas las alegaciones que en el mismo se contienen, a los efectos legales correspondientes y se proceda a la asignación de número de registro único e inscripción de la vivienda turística.»

#### IV

Presentado el escrito, el registrador de la Propiedad mantuvo su calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397, 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; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico (modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, modifica disposiciones sobre viviendas de uso turístico, apartamentos turísticos y establecimientos hoteleros); el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1989, 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 y 23 de mayo y 13 (1.ª y 2.ª) y 18 de junio de 2025.

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

a) mediante instancia presentada por la recurrente en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración (vivienda turística), para la finca registral número 691, sita en dicha localidad.

A la solicitud se acompañaba (obra en el expediente), resolución de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía, de fecha 13 de febrero de 2022 (posterior por tanto a la norma estatutaria invocada en la calificación), acordando la inscripción de la vivienda objeto de este recurso en el Registro Turístico de Andalucía (referencia VFT/MA/[...]).

b) La calificación suspende la asignación solicitada, alegando: «(...) la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 9 de Diciembre de 1975 sobre la finca matriz



de la que procede registral 8028-A que causó la inscripción 1 2, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, lo siguiente: “Artículo 13.–Cada uno de los propietarios tiene el pleno uso de su parte, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Junta, especialmente se prohíbe a cada propietario de apartamento, local o estudio: 1.º- Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros sea excesivo o molesten o perturbe la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.—... 5.º Instalar en las fincas industrias o artefactos.—”, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, de conformidad con el artículo 1.3 del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, que literalmente dice: “1.3 b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico de conformidad con lo establecido en la ley 49/1960 de 21 de Julio”, así como la regulación contenida en el RD 1312/2024 de 23 de Diciembre y conforme al Artículo 13 de los citados Estatutos, artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 3 del Código Civil y Sentencias del Tribunal Supremo números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero y número 95/2024 de 29 de Enero de 2024, que se considera una pensión el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido, como lo es una estancia en una vivienda turística, que es estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio».

c) La solicitante recurre la calificación (que suspendió la asignación), alegando, en síntesis:

- los estatutos no prohíben categóricamente la instalación de pensiones o asociaciones tal como hace creer la calificación negativa, dado que la cláusula contiene una condición gramatical común a los tres supuestos que cita (círculos académicos, pensiones o asociaciones); y la frase completa está construida en una única oración coordinada, con una sola cláusula condicional común: “en que el número de sus miembros sea excesivo o molesten”. Gramaticalmente se ha de entender que esa condición afecta a los tres elementos enumerados (círculos académicos, pensiones y asociaciones), no solo al último. Por tanto, no hay prohibición absoluta, sino condicionada al perjuicio o exceso, por lo que la interpretación extensiva y restrictiva realizada en la calificación registral carece de amparo legal suficiente.

- de haberse querido prohibir en los estatutos, la redacción sería: «Se prohíbe instalar pensiones»; por tal razón, una prohibición condicionada, y sería inadmisibles solo si el número de miembros es excesivo o si molestan o perturban la buena vecindad o la tranquilidad. Acude para reforzar esta interpretación al Decreto 31/2024 de fecha 29 de enero en el que en su artículo 6 apartado b) dice textualmente: «Tener una dimensión mínima construida de 14m2 por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro».

- el texto literal de los estatutos no prohíbe expresamente la actividad de pensiones o alquiler turístico, sino únicamente aquellas situaciones que excedan ciertos límites de tolerancia vecinal; e interpretar de forma extensiva esta cláusula hasta hacerla equivalente a una prohibición general y absoluta resulta contrario a dicho precepto legal y a las reglas generales de interpretación contractual. Por tanto, la calificación, que considera prohibida toda forma de actividad turística con base en una cláusula condicional y genérica, carece de amparo legal suficiente y vulnera los principios de interpretación literal, sistemática y restrictiva de las limitaciones de derechos.

- y por lo que se refiere al artículo quinto de los estatutos de la comunidad, que establece la prohibición de instalar «industrias o artefactos» en la finca; el término «industria» hace referencia a una actividad económica organizada que implica la transformación de materias primas o la producción de bienes o servicios mediante el uso sistemático de recursos materiales y humanos, típicamente con un cierto grado de infraestructura y volumen de actividad. Por su parte, un «artefacto» se define comúnmente como un objeto complejo construido con una finalidad determinada, a

menudo asociado con maquinaria o instalaciones que pueden alterar la configuración o el uso habitual de un inmueble.

Y a partir de estas definiciones, queda claro que la actividad de alquiler turístico de un apartamento, en la que no se transforma materia prima, no se produce ningún bien, ni se instalan dispositivos complejos que alteren la estructura del inmueble o supongan una perturbación para la comunidad, no puede considerarse ni una industria ni la instalación de un artefacto. Por tanto, la cláusula estatutaria invocada no puede servir de base para considerar prohibida una actividad que, ni por su naturaleza ni por su impacto, encaja en los conceptos de industria ni artefacto, ni vulnera el uso previsto de la vivienda.

2. Así las cosas, hay que partir del artículo 8 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que establece: «Para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10, del citado Real Decreto, impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo expresado así en la calificación: «(...) los Estatutos inscritos con fecha 9 de Diciembre de 1975 sobre la finca matriz de la que procede registral 8028-A que causó la inscripción 1 2, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, lo siguiente: “Artículo 13.—Cada uno de los propietarios tiene el pleno uso de su parte, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Junta, especialmente se prohíbe a cada propietario de apartamento, local o estudio: 12.—Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros sea excesivo o molesten o perturbe la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.—... 5.º Instalar en las fincas industrias o artefactos.—».

Cierto es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude, nominalmente, a las viviendas de uso turístico; razón por la cual, para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente en intensidad y extensión).

3. La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente sentencia del alto tribunal de 29 de noviembre de 2023, abordó la problemática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; poniendo de relieve: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo.

No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad.

Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios».

En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras.

4. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto: Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992; 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000; con doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015.

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «(...) ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Pero hemos de recordar, de nuevo, que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al



uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Dicho artículo recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito y, en consecuencia, que la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos -como ahora es el caso- a cualquier propietario.

5. La reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, realiza una recopilación de la doctrina del Alto Tribunal, al conocer de otros recursos de casación, en torno a determinadas previsiones estatutarias y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. La resolución adoptada en cada caso exigió llevar a efecto una interpretación del contenido y significado de la previsión del título constitutivo o de la concreta norma estatutaria, que regían las relaciones de propiedad horizontal.

Así, en la Sentencia número 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula estatutaria establecía con respecto a los pisos: «[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial».

En la Sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: «[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado».

En el supuesto enjuiciado por la Sentencia número 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: «Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa».

En el litigio resuelto por la Sentencia del Tribunal Supremo número 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: «[l]os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca».

Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley».

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

En resumen, pues, la posibilidad de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que establece la sujeción a su obtención a lo dispuesto en el citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, impone, para su obtención, que no resulte del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles la existencia de resolución obstativa alguna; incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Causa

impeditiva que, como más adelante veremos, en modo alguno cabe afirmar que, categóricamente, se de en este caso.

6. Han de tenerse también en cuenta otras dos normas reglamentarias, de evidente utilidad a la hora de resolver la cuestión planteada:

a) el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía recoge, en su artículo 3 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 (...);» e igualmente en su artículo 2 dispone: «1. El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y con lo establecido en el presente decreto. 2. Asimismo, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias».

b) y el importante 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 dos 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 hostedería 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».

7. Expuesto lo anterior, es evidente que el alquiler turístico estaría comprendido en las actividades analizadas en las decisiones jurisprudenciales reseñadas, y también lo estaría en las disposiciones reglamentarias que se acaban de transcribir. Qué duda cabe, por tanto, que entraría de lleno en el ámbito de aplicación del artículo 9.5.º del Real Decreto 1312/2024, que determina, 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».

Ahora bien, dado el tenor literal de la nota, para centrar adecuadamente la cuestión y como bien expone la recurrente, ha de partirse de la base de que el término «industria» hace referencia a una actividad económica organizada, que implica la transformación de materias primas o la producción de bienes o servicios mediante el uso sistemático de recursos materiales y humanos, típicamente con un cierto grado de infraestructura y volumen de actividad. A su vez, un «artefacto» se define comúnmente como un objeto complejo construido con una finalidad determinada, a menudo asociado con maquinaria o instalaciones que pueden alterar la configuración o el uso habitual de un inmueble.

A partir de estas definiciones, queda claro que la actividad de alquiler turístico de un apartamento, en la que no se transforma materia prima, no se produce ningún bien, ni se instalan dispositivos complejos que alteren la estructura del inmueble, o supongan una perturbación para la comunidad, no puede considerarse industria ni instalación de un artefacto.

Pero tampoco puede mantearse la tesis de la calificación, cuando concluye que los estatutos impiden la asignación del número de registro solicitada en base a la alegada norma estatutaria: «...Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros sea excesivo o molesten o perturbe la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos». Precepto que, más que una prohibición, es una cautela (condicional o condicionada si se quiere) que, de entrada, no impediría realizar esas actividades; salvo que se diera una circunstancia que acertadamente pone de relieve el escrito de recurso: «Gramaticalmente se ha de entender que esa condición afecta a los tres elementos enumerados (círculos académicos, pensiones y asociaciones), no solo al último. Por tanto, no hay prohibición absoluta, sino condicionada al perjuicio o exceso (...)».

Afirmación, esta última, que ha de compartirse y nos lleva a concluir que, no estando prohibida (de entrada y en el caso que analizamos) esa actividad para la que se solicitó el número de registro, será en su desarrollo y ejercicio cuando se pueda impedir o poner fin a la misma: bien porque una norma estatutaria lo haga; bien porque entren en aplicación normas de policía, de seguridad o de otra índole; o bien porque una resolución administrativa, o en su caso judicial, determine su cese, poniéndola fin.

Pero -cabe reiterar- de entrada, y en el presente supuesto, no procede denegar tal asignación por el Registro, pues la nota está convirtiendo una limitación (cautelar o condicionada) con control *ex post* por parte de la propia comunidad o de las autoridades competentes, en una prohibición *ex ante* que no está establecida expresamente en las normas comunitarias; rebasando de este modo el ámbito de la calificación y la función encomendada al registrador en la materia que nos ocupa. No se olvide tampoco, por último, que la exigencia de una prohibición expresa viene exigida por los pronunciamientos judiciales antes reseñados; los cuales no hacen otra cosa que delimitar el alcance de prohibiciones que, en un caso concreto, pueden incidir en las facultades inherentes al dominio, lo que aquí no es el caso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 20 de agosto de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.