

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 26936** *Resolución de 29 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 3, por la que se deniega la asignación del número de registro de alquiler de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. D. J. contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, don Santiago Aliaga Montilla, por la que se deniega la asignación del número de registro de alquiler de una finca.

#### Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 29 de mayo de 2025 en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, se solicitó la asignación del número de registro de alquiler, vivienda completa para uso turístico, para la finca número 22.337 (código registral único número 29032000473077) de dicho término municipal.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Entrada n.º: 4451.

Asiento n.º: 1983 – Diario: 2025.

Presentado el 29 de mayo de 2025 a las 13:09:43.

Presentante: Hijos de Joaquín Domínguez, SL.

Se califica negativamente el documento presentado en virtud de las siguientes causas de tipo suspensivo o denegatorio, cuya motivación jurídica se ordena a través de lo siguiente:

Hechos:

Primero: Siendo las trece horas y nueve minutos, se recibe una instancia por vía telemática y enviada por Hijos de Joaquín Domínguez, SL, suscrita en La Rambla el día veintinueve de mayo del año dos mil veinticinco por J. D. J., solicitándose la asignación del Número del Registro de Alquiler de la finca número 22337 con CRU 29032000473077 del término municipal de Vélez-Málaga Sec. 03, que recogerá la identificación de la categoría y tipo de unidad designada por la persona interesada.

Segundo: Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe se ha apreciado defecto que impide su presentación así como la práctica de la nota marginal, en base a los siguientes

## Fundamentos de Derecho

Primero. Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite 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.

Segundo. En el presente caso se califica el precedente documento, por el que se solicita la asignación del Número del Registro de Alquiler de vivienda completa para uso turístico respecto de la finca número 22337 con CRU 29032000473077 del término municipal de Vélez-Málaga Sec. 03, pero se observa que:

– De los libros del archivo del Registro resulta que la finca número 22337 con CRU 29032000473077 del término municipal de Vélez-Málaga Sec. 03, forma parte del edificio (...) el cual está constituido en régimen de propiedad horizontal según consta en la inscripción 6.<sup>a</sup> de la finca 27163 del archivo común, en la que figuran inscritos los estatutos reguladores de dicho régimen de propiedad horizontal en los que, entre otros, consta el artículo octavo que expresa: "El propietario tiene el pleno uso de su parte en la forma que tenga por conveniente, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en estos estatutos o en acuerdos de la Junta. Se prohíbe especialmente a cada propietario: Instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos...", por lo que a dicha finca no le es de aplicación el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero.

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho acuerdo

Primero. Denegar la práctica de la nota marginal y se envía comunicación (COMR).

Segundo. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión/denegación conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de siete días contados desde la última de dichas notificaciones.

Tercero. Contra esta calificación cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Aliaga Montilla registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.<sup>o</sup> 3 de Vélez-Málaga a día cinco de junio del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. D. J. interpuso recurso el día 27 de junio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero. Que con fecha 29 de mayo de 2025, esta parte presentó en el Registro de la Propiedad n.<sup>o</sup> 3 de Vélez-Málaga una instancia solicitando la anotación marginal de la actividad de alquiler turístico respecto de la finca registral 22.337, CRU 29032000473077, sita en el Edificio (...) del municipio de Vélez-Málaga, conforme a la inscripción previa en el Registro de Turismo de Andalucía.

Segundo. Que con fecha 5 de junio de 2025, el Sr. Registrador dictó calificación negativa, denegando la práctica de la nota marginal solicitada, al considerar que la cláusula estatutaria contenida en el artículo 8.<sup>o</sup> de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del Edificio (...) prohíbe expresamente la "instalación de negocios" en el inmueble, interpretación que extiende a la vivienda de uso turístico. Asimismo, se indica que no es de aplicación el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero.

Tercero. Que mediante el presente escrito formulo recurso contra dicha calificación, al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, con base en las siguientes

Fundamentos de Derecho:

1.º Interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio.

El artículo 348 del Código Civil consagra el derecho de propiedad como la facultad de gozar y disponer libremente de los bienes, sin más limitaciones que las establecidas por la ley. Las cláusulas restrictivas del dominio deben interpretarse de forma estricta, de modo que cualquier ambigüedad o duda debe resolverse a favor de la libertad del propietario. La cláusula que menciona "instalación de negocios" no contiene una prohibición clara, expresa ni precisa del uso turístico de las viviendas, lo que impide su aplicación analógica o extensiva a una figura jurídica inexistente cuando se redactaron los estatutos.

2.º Jurisprudencia del Tribunal Supremo.

La STS n.º 264/2025, de 18 de febrero, establece como doctrina que solo pueden prohibirse expresamente las viviendas de uso turístico cuando dicha prohibición figure con claridad y precisión en los estatutos. La expresión "negocios" no puede equipararse de forma automática ni inequívoca al alquiler turístico de una vivienda, especialmente cuando se trata de un alquiler temporal de vivienda completa, sin servicios de hospedaje.

3.º Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

La Dirección General ha reiterado que sólo las cláusulas estatutarias claras, precisas y registradas pueden surtir efectos frente a terceros. Las prohibiciones genéricas como "negocios" o "actividades molestas" no son suficientes para impedir el uso turístico si no mencionan expresamente dicho destino. Por tanto, la interpretación del Registrador excede el margen admisible conforme a la doctrina de este centro directivo.

Además, esta interpretación excesivamente estricta y literal de unos estatutos redactados hace más de 50 años supone desconocer los cambios sociales, jurídicos y económicos que ha experimentado la figura de la vivienda turística. Tal como reconoce la STS n.º 1232/2023, la interpretación de los estatutos debe adaptarse al momento actual, sin aplicar criterios anacrónicos que vacíen de contenido el derecho de propiedad. El uso turístico es una modalidad moderna de disfrute de la vivienda, y no puede quedar vetado por una redacción genérica que jamás contempló esta posibilidad en el momento de su formulación. Una aplicación ultraconservadora y literalista vulnera el principio de proporcionalidad y la evolución razonable del ordenamiento jurídico.

4.º Naturaleza jurídica del uso turístico.

La vivienda de uso turístico es jurídicamente una vivienda, sujeta a los requisitos administrativos establecidos por la normativa autonómica aplicable. Aunque el Registrador afirme que no es de aplicación el Decreto 28/2016, modificado por el Decreto 31/2024, ello resulta contradictorio con la realidad administrativa y con el principio de legalidad. El hecho de que en su momento previo a la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía no se cumplieran ciertos requisitos administrativos no puede ser fundamento autónomo de denegación registral una vez que la Administración autonómica competente ha validado la inscripción como VFT. La normativa turística no es competencia del Registro de la Propiedad, y si la vivienda ha sido inscrita como tal en el Registro de Turismo, se presume el cumplimiento de los requisitos legales exigibles a tal fecha. El control de legalidad sobre el cumplimiento normativo previo corresponde a la Junta de Andalucía, no al Registro de la Propiedad, cuya función es estrictamente registral y no puede cuestionar actos administrativos firmes y válidos. Por tanto, carece de fundamento que el registrador pretenda cuestionar una inscripción válida en un

registro administrativo ajeno a su competencia. el reconocimiento administrativo y la validez de dicha inscripción debe presumirse conforme al principio de legalidad y presunción de veracidad de los actos administrativos.

5.º Falta de acreditación de perturbación de la convivencia.

La cláusula invocada en el artículo 8.º condiciona la prohibición a que se perturbe la buena vecindad. En este caso, no se ha alegado ni acreditado circunstancia alguna de molestias, conflictos o alteración del uso pacífico por parte de la comunidad. No puede vetarse por anticipado una actividad lícita y autorizada administrativamente sin justificación concreta.

6.º Principio de legalidad y sujeción registral.

El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal exige que las limitaciones de uso consten expresamente en los estatutos debidamente inscritos. En este caso, la cláusula invocada no contiene la precisión exigida por ley ni ha sido actualizada para adaptarse a las nuevas modalidades de uso legal como la vivienda turística.

7.º Seguridad jurídica y función del Registro.

El Registro de la Propiedad tiene por objeto garantizar los derechos ciertos y registrables. Permitir que una cláusula vaga impida una actividad plenamente legal, sin haber sido objeto de acuerdo comunitario actual ni inscripción específica, supone trasladar al Registro funciones de policía de usos que le son ajenas. La jurisprudencia exige seguridad jurídica, y esta se ve quebrada por interpretaciones extensivas y no previsibles por los titulares registrales.

Por todo lo anterior,  
Solicita:

Que, teniendo por presentado este escrito, se admita, y en su virtud, se tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación negativa de fecha 5 de junio de 2025, dictada por el Registrador del Registro de la Propiedad n.º 3 de Vélez-Málaga, y previos los trámites legales, se revoque la citada calificación y se ordene la práctica de la nota marginal solicitada en relación con la finca registral 22.337».

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota 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 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 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, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; 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; 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, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada el día 29 de mayo de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler, vivienda completa para uso turístico, para la finca 22.337 (código registral único número 29032000473077) del Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, radicada en dicho término municipal.

La calificación negativa deniega la asignación, en estos términos: «De los libros del archivo del Registro resulta que la finca número 22337 con CRU 29032000473077 del término municipal de Vélez-Málaga Sec. 03, forma parte del edificio (...) el cual está constituido en régimen de propiedad horizontal según consta en la inscripción 6.<sup>a</sup> de la finca 27163 del archivo común, en la que figuran inscritos los estatutos reguladores de dicho régimen de propiedad horizontal en los que, entre otros, consta el artículo octavo que expresa: "El propietario tiene el pleno uso de su parte en la forma que tenga por conveniente, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en estos estatutos o en acuerdos de la Junta. Se prohíbe especialmente a cada propietario: Instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos..."».

Se recurre la calificación con los siguientes argumentos:

– «Interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio. El artículo 348 del Código Civil consagra el derecho de propiedad como la facultad de gozar y disponer libremente de los bienes, sin más limitaciones que las establecidas por la ley. Las cláusulas restrictivas del dominio deben interpretarse de forma estricta, de modo que cualquier ambigüedad o duda debe resolverse a favor de la libertad del propietario. La cláusula que menciona "instalación de negocios" no contiene una prohibición clara, expresa ni precisa del uso turístico de las viviendas, lo que impide su aplicación analógica o extensiva a una figura jurídica inexistente cuando se redactaron los estatutos».

– «La STS n.<sup>o</sup> 264/2025, de 18 de febrero, establece como doctrina que solo pueden prohibirse expresamente las viviendas de uso turístico cuando dicha prohibición figure con claridad y precisión en los estatutos. La expresión "negocios" no puede equipararse de forma automática ni inequívoca al alquiler turístico de una vivienda, especialmente cuando se trata de un alquiler temporal de vivienda completa, sin servicios de hospedaje».

– «La Dirección General ha reiterado que sólo las cláusulas estatutarias claras, precisas y registradas pueden surtir efectos frente a terceros. Las prohibiciones genéricas como "negocios" o "actividades molestas" no son suficientes para impedir el uso turístico si no mencionan expresamente dicho destino. Por tanto, la interpretación del Registrador excede el margen admisible conforme a la doctrina de este centro directivo».

– «Interpretación excesivamente estricta y literal de unos estatutos redactados hace más de 50 años supone desconocer los cambios sociales, jurídicos y económicos que ha experimentado la figura de la vivienda turística».

– «La vivienda de uso turístico es jurídicamente una vivienda, sujeta a los requisitos administrativos establecidos por la normativa autonómica aplicable (...) La normativa turística no es competencia del Registro de la Propiedad, y si la vivienda ha sido inscrita

como tal en el Registro de Turismo, se presume el cumplimiento de los requisitos legales exigibles a tal fecha. El control de legalidad sobre el cumplimiento normativo previo corresponde a la Junta de Andalucía, no al Registro de la Propiedad, cuya función es estrictamente registral y no puede cuestionar actos administrativos firmes y válidos».

– «La cláusula invocada en el artículo 8.º condiciona la prohibición a que se perturbe la buena vecindad. En este caso, no se ha alegado ni acreditado circunstancia alguna de molestias, conflictos o alteración del uso pacífico por parte de la comunidad. No puede vetarse por anticipado una actividad lícita y autorizada administrativamente sin justificación concreta».

– «El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal exige que las limitaciones de uso consten expresamente en los estatutos debidamente inscritos. En este caso, la cláusula invocada no contiene la precisión exigida por ley ni ha sido actualizada para adaptarse a las nuevas modalidades de uso legal como la vivienda turística».

– «El Registro de la Propiedad tiene por objeto garantizar los derechos ciertos y registrables. Permitir que una cláusula vaga impida una actividad plenamente legal, sin haber sido objeto de acuerdo comunitario actual ni inscripción específica, supone trasladar al Registro funciones de policía de usos que le son ajenas».

2. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles entre privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

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

mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

4. Así las cosas y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir del ámbito de aplicación del citado Real Decreto 1312/2024 cuyo artículo 4.2.a) dispone: «2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma».

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 puesto de manifiesto en la calificación, esto es: forma parte del edificio (...) el cual está constituido en régimen de propiedad horizontal según consta en la inscripción 6.<sup>a</sup> de la finca 27.163 del Archivo Común, en la que figuran inscritos los estatutos reguladores de dicho régimen de propiedad horizontal en los que, entre otros, consta el artículo octavo que expresa: «El propietario tiene el pleno uso de su parte en la forma que tenga por conveniente, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en estos estatutos o en acuerdos de la Junta. Se prohíbe especialmente a cada propietario: Instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos (...). Cláusula que, sin duda, podría haber sido más precisa.

Cierto es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual, para delimitar 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, en intensidad y extensión).

5. 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.

6. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predictable 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».

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.

7. La 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 precisadas 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.

8. Asimismo, este Centro Directivo ya ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de

registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición. Esta Resolución se apoyó, entre otros, en 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), cuyo artículo 2 menciona expresamente las «pensiones»: «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».

En el mismo sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2024 que estableció que: «La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidades 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 (...) Lo que se plantea en el motivo primero del recurso es la infracción por la sentencia recurrida del art. 7.2 LPH al concluir la Audiencia Provincial, de forma distinta al Juzgado de Primera Instancia [que consideró que la 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».

Y a mayor abundamiento, el Diccionario de la Real Academia Española define pensión como «casa donde se reciben huéspedes mediante precio convenido», y enumera, como sinónimos «fonda, pupilaje, hostal, hospedería, posada». Por lo tanto, el

criterio jurisprudencial y gubernativo, conforme al cual la prohibición de hospedería comprende los pisos turísticos, alcanza también a la prohibición de destinar las viviendas a cualquier tipo de pensión.

Por consiguiente, a la vista de los criterios expuestos y del tenor de la cláusula estatutaria base de la calificación, la expresa prohibición de destinar las viviendas a pensión, impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 29 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.