

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 26938** *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 doña B. P. F. 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 30 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 23.485 (código registral único número 29032000105077) de dicho término municipal.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, fue objeto de nota de calificación el día 5 de junio de 2025 señalándose: «(...) 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 23485 con CRU 29032000105077 del término municipal de Vélez-Málaga Sec. 03, pero se observa que: De los libros del archivo del Registro resulta que la finca número 23485 con CRU 29032000105077 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 (...)».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. P. F. interpuso recurso el día 27 de junio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primera.-El artículo 8 de los estatutos, que se redactó a comienzos de los años 1970, prohíbe "instalar en las viviendas negocios", pero el alquiler de una vivienda

para uso turístico no implica instalar un negocio dentro de la finca, sino simplemente darle un uso permitido conforme a su naturaleza residencial. La jurisprudencia ha venido consolidando el criterio de que el arrendamiento para uso turístico no supone por sí mismo una alteración del uso residencial de la vivienda, siempre que no se realicen actividades contrarias a la convivencia vecinal o al destino habitual del inmueble. Así lo establece, entre otras, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 21.<sup>a</sup>, de 27 de junio de 2018 (SAP Madrid 362/2018), que afirma:

“El alquiler de corta duración no desnaturaliza el uso residencial del inmueble cuando se mantiene el destino habitacional, sin modificación estructural ni actividad económica directa en el interior de la finca.”

Igualmente, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5.<sup>a</sup>, de 2 de marzo de 2021 (SAP Málaga 161/2021) señala que:

“El hecho de arrendar una vivienda para estancias de corta duración no puede equipararse a la instalación de una actividad empresarial en sentido estricto, máxime cuando se mantiene el carácter privado y habitacional del uso.”

En este sentido, la interpretación extensiva o restrictiva de cláusulas estatutarias genéricas, como la prohibición de “instalar negocios”, ha sido descartada por nuestros tribunales cuando no hay una limitación expresa y clara en los estatutos conforme al artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y reiterada doctrina del Tribunal Supremo sobre el principio de especialidad registral.

También, la Sentencia del Tribunal Supremo 264/2025, del 18 de Febrero de 2025, confirmó que:

“La mera descripción del uso como vivienda en el título constitutivo o estatutos no implica una prohibición del alquiler turístico, salvo que exista una cláusula clara, expresa y específica que lo prohíba.”

En este sentido, la interpretación extensiva o restrictiva de cláusulas estatutarias genéricas, como la prohibición de “instalar negocios”, ha sido descartada por nuestros tribunales cuando no hay una limitación expresa y clara en los estatutos conforme al artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y reiterada doctrina del Tribunal Supremo sobre el principio de especialidad registral [sic].

Segunda.–La vivienda en cuestión cuenta con resolución oficial de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía con firma VFT/MA/(...), otorgada por la Delegación Territorial de Turismo de la Junta de Andalucía el 15 de mayo de 2018, lo que acredita su legalidad conforme al Decreto 28/2016 (...).

Tercera.–La vivienda objeto del presente recurso ha sido destinada al arrendamiento turístico hasta la fecha y de forma continuada durante más de siete años, cumpliendo en todo momento con la normativa vigente aplicable, y declarando un rendimiento neto de más de 70.000 €, que han contribuido con su correspondiente IRPF a la Hacienda Pública. Esta circunstancia, además de evidenciar la habitualidad del uso, pone de manifiesto la tolerancia y aceptación tácita de dicha actividad tanto por parte de la Comunidad de Propietarios como de las autoridades competentes, sin que conste oposición formal ni actuación administrativa en contrario durante todo ese periodo.

Cuarta.–La Comunidad de Propietarios del Edificio (...) (donde se encuentra la vivienda) no ha emitido ningún documento, acta, ni realizado votación en la que se refleje voluntad de prohibir o limitar el uso del alquiler turístico.

Adicionalmente, con fecha 13 de Junio de 2025, la administradora y la Presidenta de la Comunidad de Propietarios han emitido certificado en el que se ratifica que “hasta la fecha no se ha adoptado ningún acuerdo expreso por parte de la Junta del Conjunto (...) referente al alquiler turístico” (...).

Quinta.–La nota marginal solicitada tiene exclusivamente efectos de publicidad registral respecto al uso turístico y no altera ni vulnera el régimen jurídico de propiedad horizontal.

Sexta.–En base a lo anterior, la calificación registral supone una interpretación excesivamente restrictiva y errónea de los estatutos comunitarios y una limitación no razonada al principio de libertad de uso conforme a la legalidad vigente.

Séptima.–En relación con la interpretación que pudiera sostener que el arrendamiento turístico constituye una actividad empresarial o altera el uso residencial del inmueble, debe señalarse que dicha tesis no puede prevalecer en el presente caso, por varias razones:

a. La jurisprudencia que permite excepcionalmente la prohibición del alquiler vacacional se basa, en general, en la existencia de cláusulas estatutarias específicas y claras, que distinguen expresamente entre distintos usos y prohíben de forma inequívoca el arrendamiento para fines turísticos. Este no es el caso de autos, donde el artículo 8 de los estatutos se limita genéricamente a la prohibición de “instalar en las viviendas negocios”, sin aludir en ningún momento al arrendamiento turístico, ni establecer una definición concreta de “negocio” que pudiera englobar esta actividad.

b. Aun admitiendo la existencia de corrientes jurisprudenciales minoritarias que han aceptado limitaciones basadas en el impacto sobre la convivencia (SAP Girona 142/2019 o SAP Vizcaya 243/2021), tales resoluciones parten de circunstancias fácticas concretas de perturbación o conflictividad, las cuales no concurren en este caso. Al contrario: la vivienda ha sido destinada a uso turístico durante más de siete años sin constar queja, denuncia o conflicto alguno, lo cual evidencia la normalidad y aceptación del uso en la comunidad.

c. Esta es la razón principal por la que la propia Comunidad de Propietarios no ha realizado ninguna prohibición ni limitación del arrendamiento para fines turísticos (al no haberse visto nunca alterada la convivencia en el edificio, y no habiendo habido quejas de ninguno de los vecinos en estos más de 7 años de ejercicio de la actividad).

d. Por último, debe recordarse que la interpretación de las restricciones al dominio debe ser siempre restrictiva, conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 622/2013, de 17 de octubre), no pudiendo extenderse sus efectos más allá de lo expresamente establecido.

Por todo lo expuesto,

Solicito: Que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello y se tenga por interpuesto recurso contra la calificación denegatoria de fecha 5 de junio de 2025 de la práctica de nota marginal por parte del Registro de la Propiedad n.º 3 de Vélez-Málaga y, tras los trámites oportunos, se dicte resolución por la que se acuerde revocar la calificación negativa del Registrador de la Propiedad n.º 3 de Vélez-Málaga, y declarar procedente la práctica de la nota marginal solicitada.»

#### 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 26 de mayo de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler, vivienda completa para uso turístico, para la finca registral número 23.485 (código registral único número 29032000105077) del Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, radicada en dicho término municipal.

La calificación negativa basa la denegación en: «De los libros del archivo del Registro resulta que la finca número 23485 con CRU 29032000105077 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 (...).».

Se recurre la calificación con los siguientes argumentos:

– «El artículo 8 de los estatutos, que se redactó a comienzos de los años 1970, prohíbe "instalar en las viviendas negocios", pero el alquiler de una vivienda para uso turístico no implica instalar un negocio dentro de la finca, sino simplemente darle un uso permitido conforme a su naturaleza residencial. La jurisprudencia ha venido consolidando el criterio de que el arrendamiento para uso turístico no supone por sí mismo una alteración del uso residencial de la vivienda, siempre que no se realicen actividades contrarias a la convivencia vecinal o al destino habitual del inmueble.»

– «La vivienda en cuestión cuenta con resolución oficial de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía con signatura VFT/MA/..., otorgada por la Delegación Territorial de Turismo de la Junta de Andalucía el 15 de mayo de 2018, lo que acredita su legalidad conforme al Decreto 28/2016.»

– «La vivienda objeto del presente recurso ha sido destinada al arrendamiento turístico hasta la fecha y de forma continuada durante más de siete años, cumpliendo en todo momento con la normativa vigente aplicable, y declarando un rendimiento neto que

han contribuido con su correspondiente IRPF a la Hacienda Pública. Esta circunstancia, además de evidenciar la habitualidad del uso, pone de manifiesto la tolerancia y aceptación tácita de dicha actividad tanto por parte de la Comunidad de Propietarios como de las autoridades competentes, sin que conste oposición formal ni actuación administrativa en contrario durante todo ese periodo.»

– «La Comunidad de Propietarios del Edificio (...) (donde se encuentra la vivienda) no ha emitido ningún documento, acta, ni realizado votación en la que se refleje voluntad de prohibir o limitar el uso del alquiler turístico. Adicionalmente, con fecha 13 de Junio de 2025, la administradora y la Presidenta de la Comunidad de Propietarios han emitido certificado en el que se ratifica que "hasta la fecha no se ha adoptado ningún acuerdo expreso por parte de la Junta del Conjunto (...) referente al alquiler turístico".»

– «La nota marginal solicitada tiene exclusivamente efectos de publicidad registral respecto al uso turístico y no altera ni vulnera el régimen jurídico de propiedad horizontal.»

– «La calificación registral supone una interpretación excesivamente restrictiva y errónea de los estatutos comunitarios y una limitación no razonada al principio de libertad de uso conforme a la legalidad vigente.»

– «En relación con la interpretación que pudiera sostener que el arrendamiento turístico constituye una actividad empresarial o altera el uso residencial del inmueble, debe señalarse que dicha tesis no puede prevalecer en el presente caso, por varias razones: (...) la jurisprudencia que permite excepcionalmente la prohibición del alquiler vacacional se basa, en general, en la existencia de cláusulas estatutarias específicas y claras, que distinguen expresamente entre distintos usos y prohíben de forma inequívoca el arrendamiento para fines turísticos (...) el artículo 8 de los estatutos se limita genéricamente a la prohibición de "instalar en las viviendas negocios", sin aludir en ningún momento al arrendamiento turístico, ni establecer una definición concreta de "negocio" que pudiera englobar esta actividad (...) la vivienda ha sido destinada a uso turístico durante más de siete años sin constar queja, denuncia o conflicto alguno, lo cual evidencia la normalidad y aceptación del uso en la comunidad (...) la propia Comunidad de Propietarios no ha realizado ninguna prohibición ni limitación del arrendamiento para fines turísticos (al no haberse visto nunca alterada la convivencia en el edificio, y no habiendo habido quejas de ninguno de los vecinos en estos más de 7 años de ejercicio de la actividad) (...) la interpretación de las restricciones al dominio debe ser siempre restrictiva, conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 622/2013, de 17 de octubre), no pudiendo extenderse sus efectos más allá de lo expresamente establecido.»

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 cumplen 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 obstávitivos 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: «(...) resulta que la finca número 23485 con

CRU 29032000105077 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..."».

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: «[...]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.

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.