

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 722** *Resolución de 24 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe a cada propietario: Primero Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros sea excesivo o molesten perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos».*

En el recurso interpuesto por don D. B. B., en representación de la entidad «Inverancora, SL», contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga número 12, don José Ignacio Marquina Sánchez, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe a cada propietario: Primero Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros sea excesivo o molesten perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos».

#### Hechos

##### I

El día 5 de mayo de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico, causando el asiento 1.023 del Diario 2025. Se acompaña resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha 7 de abril de 2022.

##### II

Dicha documentación fue objeto de calificación negativa, emitida el día 15 de mayo de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos: Con fecha 05/05/2025 se presenta en este Registro de la Propiedad a mi cargo el documento que se indica en la “referencia”, causando el asiento de presentación 1023 del Libro Diario 2025. En el día de hoy, y dentro del plazo máximo previsto en el artículo 18 LH es objeto de calificación desfavorable al observarse que:

La finca para la que se solicita la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, registral 1075/B procede por división horizontal de la finca matriz 34682 del AC en cuya inscripción 3.ª de constitución del régimen de propiedad horizontal se remite a los estatutos de la inscripción 3.ª de la finca 34680 del AC de fecha 1/09/1972 donde el artículo 11 señala: “El propietario de cada piso tiene el pleno uso de su parte sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Junta; especialmente se prohíbe a cada propietario: Primero Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros sea excesivo o molesten perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.”. La fecha de la inscripción 3.ª de la finca 34680 es 1/09/1972 y la fecha de la Resolución de

inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía (que se acompaña) es de 7/04/2022. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad.

– La finca 1075/B pertenece al régimen de propiedad horizontal de la finca 34.682, al folio 180, del tomo 685 del archivo común, la cual tiene concedida Calificación Definitiva de Viviendas de Renta Limitada Subvencionada, expedida en Madrid, por el Director General del Ministerio de la Vivienda, con fecha 5 de Junio del año mil novecientos setenta y dos, expediente número MA-VS-7021/68, según resulta de nota la margen de la inscripción 1.<sup>a</sup>, de la citada finca matriz, de fecha veinte de junio de mil novecientos setenta y ocho.

Fundamentos de Derecho: Vistos el artículo 24 CE 1978, y los arts. 9, 18, 19, y 66 LH de la Ley Hipotecaria y los artículos 8, 9 y 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula a 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 del alquiler de alojamientos de corta duración, señalando el art. 8 que esta es la norma de ejecución del 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 registrará por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria; y los arts. 9 y 10 que recogen en diversos apartados (9.1 la necesidad de acompañar la documentación preceptiva, 9.2.5 que “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”; art. 10 en sus apartados 1, 2 y 3, y especialmente el 10.7 “el régimen aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria”).

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

Cuando a resultados de la calificación del documento en cuestión, “el Registrador notare alguna falta en el título” según dispone el art. 19 de LH, también en su primer párrafo, “la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documentos [sic] y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su número 9, si se solicita expresamente”.

En cuanto a la circunstancia de que la finca respecto de la que se solicita la referida asignación de número de registro se encuentra sujeto, según el Registro a una prohibición estatutaria inscrita que excluye la posibilidad de dedicar los elementos del régimen de propiedad horizontal a que pertenece a la actividad de alquiler con fines turísticos, hay que considerar que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo, tal y como determina el art. 71 de su

Estatuto de Autonomía de modo que siendo esto así, a efectos de considerar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos habrá que estar a la normativa andaluza y, en particular, a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y al Decreto 28/2016 de 2 de febrero por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

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

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

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

Al respecto del caso de este documento ahora calificado señala la STS Sala 1.<sup>a</sup>; 30-01-2024 en la que se asimila la hospedería al alquiler vacacional en los estatutos de propiedades antiguas. - El Supremo aprueba el veto de los pisos turísticos en propiedades antiguas que no incluyen en sus estatutos la prohibición expresa pero sí otras similares. En estos casos, se entiende que dicha regulación no existe porque los estatutos son anteriores al auge de las viviendas turísticas. Para ello, equipara el término “hospedería” a piso turístico. La sentencia consideró que, pese a que los estatutos no contemplen prohibición expresa, se debe atender a la finalidad, intención y espíritu de la redacción. la presente sentencia del Supremo establece que “concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho” Establece la equiparación del término “hospedería” con el uso turístico. En el caso, tanto las definiciones establecidas como la jurisprudencia de la Sala (STS 1643/2023, de 27 de noviembre y la STS 1671/2023, de 29 de noviembre) se encuentran encaminadas a asimilar ambos conceptos: “en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad”. Por ello, la presente sentencia del Supremo establece que “concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho”. Se establece la equiparación del término “hospedería” con el uso turístico, y se prohíbe la realización de dicha actividad en la vivienda.

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

Junto a ella, la STS 29 enero 2024 establece en el caso ahí estudiado que “La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya 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. Prevalece por tanto la prohibición estatutaria, ya 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.”

Junto a ellas y como colofón la STS 18 febrero 2025 (725/2025) recoge diferentes antecedentes del propio Tribunal Supremo en relación con la prohibición o no de alquileres turísticos a que se refieren el art. 17.12 LPH en relación con el art. 5) e de la Ley de Arrendamientos Urbanos. “Así, por ejemplo, en la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula establecía con respecto a los pisos: ‘[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial’.

En la STS 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: ‘queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado’.

En el supuesto enjuiciado por la STS 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: ‘Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de ‘residencia familiar’. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa’. En el litigio resuelto por la STS 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: ‘[l]os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca’.

Por último, en el recurso resuelto por la STS 105/2024, de 30 de enero, constaba en los estatutos que estaba prohibido: ‘Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley’.

En las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión.”

En cuanto a la circunstancia de que la finca respecto de la que se solicita la referida asignación de número de registro aparezca en los libros del Registro se encuentra sujeta, según el Registro a un régimen de protección oficial. Por su parte el tenor literal del ar. 1.3 del Decreto de 2016 impide que puedan ser destinadas al arrendamiento de uso turístico aquellas viviendas sometidas a régimen de protección pública, las cuales no pueden destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con los dispuesto en su normativa específica, lo cual impide a su vez la asignación solicitada.

Por lo que al último de los defectos apuntados, se refiere, hay que tener en cuenta que, de acuerdo con el art. 9 del Real Decreto 1,312/2024, 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, cada solicitud de asignación de número de registro debe incluir determinadas circunstancias que en el mismo precepto se especifican, y, entre ellas, habrá de expresar el tipo de unidad de que se trata, esto es, si es una finca destinada a su alquiler de forma completa, por habitaciones, una habitación o, incluso, si lo que se solicita es la asignación para en general destinar a dicha actividad una parte de una finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible. Esta indicación, dado que la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, que ha de aportarse, debe ser congruente con el contenido, en su caso, de la declaración responsable o resolución administrativa.

Artículo 9. Procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro. 1. El procedimiento será iniciado a solicitud del interesado. La solicitud será presentada en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, adjuntándose toda la documentación preceptiva... 5.º 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, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, 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. 3. Con la presentación de la solicitud y documentación señalada en los apartados anteriores, el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles, según la naturaleza de la unidad, procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada. A estos efectos, en su caso, podrá ser de aplicación el régimen de recursos aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras conforme a la normativa hipotecaria. 4. Será también de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores en aquellos casos en los que sea necesario actualizar la información aportada. 5. Cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento conforme a lo recogido en el apartado 2.A.f). De esta manera, una unidad sólo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística.

Artículo 10. Verificación del número de registro. 1. Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con



la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio. 2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior.

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

Al ser uno de los defectos insubsanable (la existencia de prohibición estatutaria sobre esta actividad en los términos de la Jurisprudencia del TS antes referida) el Registrador que suscribe suspenderá la validez del número de registro provisional afectado y comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamiento, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte Resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tenga publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora (...)

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

### III

Contra la anterior calificación, don D. B. B., en representación de la entidad «Inverancora, SL», presentó recurso el día 20 de junio de 2025 ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, con base en las siguientes alegaciones:

«D. D. B. B., (...) como administrador único de la entidad Inverancora S.L., (...) ante el Registro de la Propiedad n.º 12 de Málaga y para ante la Dirección General de Registros y del Notariado comparezco y, como mejor proceda, digo:

Que en fecha 22 de mayo de 2025 se me ha notificado la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, respecto a la finca registral siguiente:

– N.º de finca 1075/B, sección 2.ª del Registro de la Propiedad n.º 1 de Málaga.

Se adjunta copia de la referida escritura de compraventa como DOCUMENTO n.º 2.

Que, frente a la referida calificación negativa, que se adjunta como documento n.º 3, y al amparo de lo dispuesto en los arts. 324, ss. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

#### Motivos

Primero.—Que en fecha 5/05/2025 se presentó telemáticamente en el registro de la Propiedad de Málaga n.º 12 el documento con n.º de referencia 2.031/2025, que causó el asiento de presentación 1.023 del Libro Diario 2025, habiendo sido objeto de calificación desfavorable por considerar el Sr. Registrador D. José Ignacio Marquina Sánchez que no

procede la asignación de un número de Registro de alquiler de corta duración solicitado, por los siguientes motivos:

a) Establecerse en los estatutos de la de la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca 34680 AC de 1 de septiembre de 1972, a los que se refiere la inscripción 3.<sup>a</sup> de constitución del régimen de propiedad horizontal, en su art. 11, lo siguiente: “El propietario de cada piso tiene el pleno uso de su parte sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Junta; especialmente se prohíbe a cada propietario: Primero Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros sea excesivo o molesten perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.”

b) Pertenecer la finca 1075/B al régimen de propiedad horizontal de la finca 34.682, la cual tiene concedida la Calificación Definitiva de Viviendas de Renta Limitada Subvencionada, de fecha 5 de junio de 1.972.

Segundo.—Los estatutos de la Comunidad de Propietarios al cual pertenece la finca 1075/B, propiedad de Inverancora S.L., habla de círculos académicos, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros sea excesivo o molesten perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.

En tal sentido, no se puede asemejar los conceptos de “alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio” dados por el Tribunal Supremo en la sentencia de la Sala 1.<sup>a</sup>, de 30 de enero de 2024, ya que se refleja, claramente, de la redacción del art. 11 de los estatutos de la comunidad que se hacía referencia, en el año 1.972, al establecimientos de agrupaciones, clubs, colaboraciones o agrupaciones que, dado el carácter de las reuniones, juntas o encuentros que se llevasen a cabo, pudiesen suponer una molestia al resto de vecinos por un exceso de miembros o participantes, no porque se estuviese prohibiendo el negocio de la hospedería, tal y como se refleja de la resolución recurrida, ya que en ningún punto se menciona la explotación económica de una pensión, la actividad de hospedería, alojamiento, albergue, etc.

En contraposición a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.<sup>a</sup> de 18-02-2025, n.º 264/2025, rec. 7875/2021 establece que la mera descripción del destino de un inmueble en los estatutos de una comunidad de propietarios no constituye una limitación expresa del uso o de las facultades dominicales del propietario; para que una prohibición sea eficaz debe constar de manera clara y precisa en los estatutos, y en ausencia de tal prohibición expresa, el propietario puede destinar su inmueble al uso que considere oportuno, siempre que no cause molestias o actividades ilícitas, y así se determina en el fundamento de derecho tercero, apartado segundo:

“Esta sala ha tenido la oportunidad de examinar, al conocer de otros recursos de casación, el contenido de determinadas previsiones estatutarias, y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico.

La decisión de los precitados recursos 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, pero ninguno de los supuestos examinados, en dichas resoluciones, guarda relación de identidad con el caso que ahora enjuiciamos.

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

En la STS 1671/2023, de 29 de noviembre (EDJ 2023/762220), 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 STS 90/2024, de 24 de enero (EDJ 2024/502041), la norma establecía que: 'Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares o inquilino o terceras personas ninguna actividad profesional, comercial o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de «residencia familiar». Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa'.

En el litigio resuelto por la STS 95/2024, de 29 de enero (EDJ 2024/503219), 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 STS 105/2024, de 30 de enero (EDJ 2024/503255), constaba en los estatutos que estaba prohibido: 'Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley'.

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

Ahora bien, en el caso que ahora nos ocupa, no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia, en las que las prohibiciones se refieren a consultorios y clínicas de enfermedades infecto contagiosas y a fines ilegales; instalar motores o maquinarias que no sean los usuales para los servicios del hogar, actividades inmorales, incómodas o insalubres, descartadas por las sentencias de ambas instancias, u ocupar, aunque sea temporalmente, los elementos comunes.

Hemos visto, también, que la mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que expresamente lo prohíba o constituya una actividad ilícita.

De esta manera, en la STS 1214/1993, de 21 de diciembre, pese a la previsión del destino a almacén y garaje del bajo del edificio. se consideró legítimo el cambio de destino del propietario a taller de reparación de automóviles, chapa y pintura.

En la STS 929/2008, de 20 de octubre (EDJ 2008/190083), se reputó conforme a derecho, pese al destino consignado a vivienda, la dedicación a una actividad médica.

En el caso enjuiciado por la STS 123/2006, de 23 de febrero (EDJ 2006/11922), en que constaba la previsión de destino del local a oficinas, se admitió su dedicación a gimnasio, a falta de prohibición de los estatutos.

La STS 542/2013, de 1 de octubre (EDJ 2013/204845), consideró legítimo modificar el destino previsto a local en vivienda.

Por último, podemos cerrar este recorrido por la jurisprudencia de esta sala con la cita de la STS 358/2018, de 15 de junio (EDJ 2018/103957), que, en esta ocasión, en un caso en el que en el título constitutivo destinaba el bajo a oficinas, consideró ajustado a derecho el cambio de destino llevado a efecto por su propietario.

Por todo el conjunto argumental expuesto, el recurso debe ser estimado y, en consecuencia, confirmada la sentencia dictada por el juzgado."

Por ello, ha de considerarse que la descripción dada en el art. 11 de los estatutos de la comunidad a la que pertenece la finca propiedad de mi representada no prohíbe de manera expresa las viviendas destinadas a explotación turística, motivo por el cual ha de ser estimado el presente recurso.



Tercero.—En Relación a la Calificación Definitiva de Viviendas de Renta Limitada Subvencionada, habida cuenta que la calificación es del año 1.972, y han transcurrido más de 50 años desde entonces, la descalificación es automática, de conformidad con el art. 100 y 150 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

Por ello, ha de considerarse que la vivienda no se encuentra sujeta a un régimen de protección oficial, pudiendo, por lo tanto, ser destinada al arrendamiento de uso turístico.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes

#### Fundamentos de Derecho

I.—Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II.—Legitimación: Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de administrador único de la mercantil propietaria, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

#### III.—Requisitos

El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento.

En su virtud,

Solicito al Registro de la Propiedad para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, en los términos interesados en el mismo.»

#### IV

El registrador de la propiedad de Málaga número 12 emitió informe en defensa de la nota de fecha 1 de julio de 2025, en el cual mantuvo el defecto relativo a la prohibición estatutaria.

#### 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: el día 5 de mayo de 2025, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, acompañada de resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha 7 de abril de 2022. El registrador suspende la asignación mediante calificación negativa firmada electrónicamente el día 15 de mayo de 2025 notificada el día 22 de mayo de 2025. Dicha calificación negativa se fundamenta en el artículo 11 de los estatutos de la finca matriz, que señala: «El propietario de cada piso tiene el pleno uso de su parte sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Junta; especialmente se prohíbe a cada propietario: Primero Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros sea excesivo o molesten perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos». La fecha de la inscripción es de 1 de septiembre de 1972 y la fecha de la Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía es de 7 de abril de 2022. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad. Como segundo defecto, señala el registrador que la finca en cuestión tiene concedida calificación definitiva de viviendas de renta limitada subvencionada, con fecha 5 de junio de 1972, según resulta de nota la margen de la inscripción 1.ª, de la citada finca matriz, de fecha 20 de junio de 1978.

El recurrente contraargumenta: (i) que la prohibición estatutaria no comprende los pisos turísticos; y (ii) que el régimen de vivienda de renta limitada subvencionada ya ha finalizado, debido al transcurso del plazo de cincuenta años estipulado en el artículo 100 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

El registrador, en su informe en defensa de la nota, señala que «Se mantiene el contenido de la nota respecto del defecto de la prohibición estatutaria», sin añadir nada respecto a la calificación de la vivienda como de renta limitada subvencionada, por lo que se entiende que solo mantiene el primer defecto, aceptando la argumentación del recurrente en cuanto al segundo, si bien sería aconsejable una mayor claridad a este respecto.

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 inter 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, el artículo 4 de los estatutos que rigen la propiedad horizontal, que dispone: «Se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas y locales a destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios».

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 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».

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: «[I]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, citada en la nota de calificación, estableció que «la configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidad destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los

usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio. Prevalece por tanto la prohibición estatutaria, ya que la 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».

A mayor abundamiento, el Diccionario de la Real Academia Española define la pensión como «Casa donde se reciben huéspedes mediante precio convenido» (cuarta acepción) y enumera como sinónimos los de «fonda, pupilaje, hostel, 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.

9. Procede ahora resolver el presente recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «se prohíbe a cada propietario: Primero Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros sea excesivo o molesten perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos». Como se ha argumentado, la expresa prohibición de destinar las viviendas a pensión, impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. En consecuencia, debe confirmarse la calificación registral.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 24 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.