

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 726** *Resolución de 1 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don I. L. contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Marbella número 3, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia presentada por don J. A. P. G. en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 77.871 del citado registro.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada de fecha 16/06/2025, presentada por A. P. G., J., solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 14:10:13 del día 16/06/2025, causando el asiento número 4131 del Tomo 2025 del Diario el día 16/06/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Examinado el Registro, resulta que la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 4 de Diciembre de 2003 sobre la finca matriz de la que procede registral 5042/sur que causaron la inscripción 1.^a con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: “Artículo 17.—...Queda prohibido destinar los inmuebles, trasteros, garajes y cualquiera de sus anejos, a actividades empresariales, comerciales o profesionales, de toda índole.—”, resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado; Todo ello, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.^º, del artículo 9.2, a), del R.D. 1312/2024, de 23 de Diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, así como de lo establecido en el precitado artículo de los Estatutos relacionados, de los cuales resultan «la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Propiedad

Horizontal, en relación el artículo 3 del Código Civil; En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3, b) del R.D. 28/2016, de 2 de Febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero.

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

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

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

Se advierte a los interesados (...).

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por don Santiago Molina Minero [sic] Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador/a titular de Marbella número tres a día dos de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. L. interpuso recurso el día 4 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Hechos y fundamentos de Derecho

Primero.–Que es titular de la vivienda sita en Calle (...) Marbella, finca registral n.º 77871 (...)

Segundo.–Con fecha 25 de Enero de 2.023 obtuve licencia para uso turístico de corta duración con número de licencia VFT/MA/(...)

Tercero.–Con fecha 16 de Junio de 2.025 se presentó instancia ante el Registro de la Propiedad n.º 3 de Marbella solicitando Asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, asignándole, de forma provisional, el siguiente número (...)

Cuarto.–Con fecha 02 de Julio de 2.025 se recibe comunicación mediante la cual se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada, en base a los hechos y fundamentos expuestos en dicha comunicación (...)

Quinto.–Tras analizar las comunicaciones en las que se deniegan la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, dicha denegación se basa en el siguiente defecto:

– La solicitud ha sido denegada por considerar que el Artículo 17 de los Estatutos de la Comunidad prohíbe el ejercicio de actividad empresarial en las viviendas, interpretando el Registrador que, en consecuencia, dicha prohibición impediría la actividad de arrendamiento turístico.

Sexto.–Entendemos que dicha calificación negativa no se ajusta a Derecho, dicho sea con el debido respeto y términos de estricta defensa, por los siguientes argumentos:

– No existe en los Estatutos una prohibición específica, ni expresa, del uso turístico o del arrendamiento de corta duración.

– El Artículo 17 de los Estatutos establece que “queda prohibido destinar los inmuebles, trasteros, garajes y cualquiera de sus anejos, a actividades empresariales, comerciales o profesionales, de toda índole”.

– El arrendamiento de corta duración, en su modalidad, sin servicios complementarios de hostelería, “no constituye una actividad comercial ni empresarial en sentido estricto”, sino un uso económico del inmueble amparado por el derecho de propiedad (Art. 33 CE), compatible con el uso residencial si se respetan las normas de convivencia y seguridad, así como con la normativa urbanística.

– La jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS. 3242/2020, 24 de Junio) establece que las restricciones estatutarias de uso del inmueble deben ser “claras, expresas, específicas e inequívocas” y no puede interpretarse extensivamente ni presumirse.

– En consecuencia, la denegación con base a una Cláusula genérica y ambigua supone una vulneración del derecho de propiedad reconocida en el Art. 33 de la Constitución Española, e impone una restricción no amparada por la literalidad de los Estatutos ni por la normativa vigente.

– Que la vivienda ha sido inscrita previamente en el Registro de Turismo de Andalucía, y cumple con todos los requisitos urbanísticos y técnicos.

En base a lo expuesto

Solicita,

Que, en virtud de lo anterior, se tenga por presentado el presente recurso gubernativo, se remita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y se acuerde la revocación de la calificación negativa, procediéndose a la inscripción de la vivienda en el Registro de Arrendamientos de Corta Duración y a la asignación del correspondiente número identificativo, al no existir prohibición estatutaria específica, clara y vigente que impida dicha actividad conforme a la normativa vigente y la doctrina del Tribunal Supremo.»

IV

El registrador de la propiedad mantuvo su nota de 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; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 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 por don J. A. P. G. en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, se solicitó la Asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral 77.871 del citado Registro, radicada en Marbella.

La calificación negativa deniega la asignación solicitada en estos términos: «(...) la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 4 de Diciembre de 2003 sobre la finca matriz de la que procede registral 5042/sur que causaron la inscripción 1.^a con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo 17.– ...Queda prohibido destinar los inmuebles, trasteros, garajes y cualquiera de sus anejos, a actividades empresariales, comerciales o profesionales, de toda índole.–", resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado».

Se recurre la calificación, alegando:

«No existe en los Estatutos una prohibición específica, ni expresa, del uso turístico o del arrendamiento de corta duración.

– El Artículo 17 de los Estatutos establece que “queda prohibido destinar los inmuebles, trasteros, garajes y cualquiera de sus anejos, a actividades empresariales, comerciales o profesionales, de toda índole”.

– El arrendamiento de corta duración, en su modalidad, sin servicios complementarios de hostelería, «no constituye una actividad comercial ni empresarial en sentido estricto», sino un uso económico del inmueble amparado por el derecho de propiedad (Art. 33 CE), compatible con el uso residencial si se respetan las normas de convivencia y seguridad, así como con la normativa urbanística.

– La jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS. 3242/2020, 24 de Junio) establece que las restricciones estatutarias de uso del inmueble deben ser “claras, expresas, específicas e inequívocas” y no puede interpretarse extensivamente ni presumirse.

– En consecuencia, la denegación con base a una Cláusula genérica y ambigua supone una vulneración del derecho de propiedad reconocida en el Art. 33 de la Constitución Española, e impone una restricción no amparada por la literalidad de los Estatutos ni por la normativa vigente.

– Que la vivienda ha sido inscrita previamente en el Registro de Turismo de Andalucía, y cumple con todos los requisitos urbanísticos y técnicos.»

2. Así las cosas, 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 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 considerados 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». En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del real decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta duración con finalidad turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

5. Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 17 de julio de 2025, debemos partir de la clara diferenciación que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda. Así, el artículo 2.1 establece que: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Mientras que el artículo 3 considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren». De esta contraposición parece deducirse que el legislador nacional no considera el arrendamiento de temporada como una actividad comercial, sino que se trata de dos categorías separadas. En particular, se advierte que el arrendamiento por temporada, como pudiera ser el de estudiantes universitario durante el periodo lectivo, que suele abarcar los meses de septiembre a junio (esto es, menos de un año natural), no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no pretende satisfacer una necesidad «permanente» de vivienda del arrendatario, como expresamente exige el citado artículo 2. La actividad, por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico.

6. En el presente caso se discute si la prohibición contenida en el artículo 17 de los estatutos de la propiedad horizontal («queda prohibido destinar los inmuebles, trasteros, garajes y cualquiera de sus anejos, a actividades empresariales, comerciales o profesionales, de toda índole»), excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos turísticos y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único para la finca.

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.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la Ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «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». Y conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente (...»). Concluye la citada resolución de

este Centro Directivo de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

En consecuencia, la calificación registral debe mantenerse, pues la prohibición contenida en el artículo 17 de los estatutos impide asignar número de registro único de alquiler de uso turístico a la finca registral en cuestión.

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