

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 1634** *Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 43 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para una finca.*

En el recurso interpuesto por don B. H. H. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 43, doña Irene Montolío Juárez, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 11 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Madrid número 43, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la finca registral número 9.458. Se acompañaba la resolución de la Comunidad de Madrid sobre inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de 14 de febrero de 2024 y la licencia de funcionamiento de la actividad de vivienda de uso turístico concedida por resolución de 13 de diciembre de 2024, expediente número 350/2024/36498.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 43, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 2371 del año: 2025.

Asiento n.º: 1122 Diario: 2025.

Presentado el 11/06/2025 a las 16:25:49.

Presentante: H. H., B.

Naturaleza: Documento Privado Objeto: asignación número de registro de alquileres de corta duración.

1.º Antecedentes de hecho:

El pasado día 11/06/2025 se presentó en este Registro por vía telemática (asiento 1122 del diario 2025), solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración uso turístico para la finca: 9458, sita en la calle (...)

Se acompañan como títulos habilitantes la resolución de la Comunidad de Madrid sobre inscripción en el registro de Empresas Turísticas con el número VT(...) de 14 de febrero de 2024 y la licencia de funcionamiento de la actividad de vivienda de uso turístico concedida por resolución de 13/12/2024 expediente 350/2024/36498.

2.º Defectos:

Consta inscrita en este Registro la modificación de los estatutos de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la finca referida en la solicitud por la que se prohíbe el desarrollo de la actividad de vivienda de uso turístico en el edificio, en fecha anterior a la obtención de la licencia y del registro en la comunidad autónoma.

Así, mediante la inscripción 14.^a de la finca matriz, finca registral 611, extendida con fecha 27 de septiembre de 2021, se hizo constar que por acuerdo de la comunidad de propietarios de 24 de junio de 2019 se adoptó incluir un nuevo artículo en los estatutos comunitarios con la siguiente redacción: "Se prohíbe destinar las viviendas o locales del edificio a la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico, esto es, la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística." Todo ello en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Gomá Lanzón, el veintisiete de Julio del año dos mil veintiuno, protocolo número 1552/2.021.

3.^º Fundamentos de Derecho:

Art. 17.5 Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, artículos 9.2.5.^º y 10.1 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, que prevén que: "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" y "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", y 7.3 y 17.12 Ley de Propiedad Horizontal.

4.^º Formas de subsanación:

Sería necesario una nueva modificación de los estatutos de la comunidad que requerirá cumplir los requisitos de forma y de inscripción para tener efectos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, no siguiendo el régimen de una autorización sino de una modificación estricta de los estatutos.

Se advierte que si el defecto advertido no es subsanado en el plazo de siete días hábiles siguientes a la recepción de la presente notificación, se suspenderá la validez del Número de identificación provisionalmente asignado y se remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte Resolución ordenando se eliminen o inhabiliten sin demora, en todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración, los anuncios publicados relativos a ese número de registro.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de corta Duración solicitado.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Madrid, a la fecha de la firma electrónica.—La Registradora Fdo: Irene Montolío Juárez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Irene Montolío Juárez registradora titular de Registro de la Propiedad n.^º 43 de Madrid a día treinta de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. H. H. interpuso recurso el día 8 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que por medio del presente escrito interpongo recurso gubernativo conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria contra la calificación negativa emitida con CSV (...) por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad n.º 43 de Madrid, relativa al asiento de presentación n.º 1122 del Diario 2025, por la que se deniega la inscripción de la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración de la finca registral 9458, sita en la calle (...) por considerarse contraria a una modificación estatutaria comunitaria inscrita el 27 de septiembre de 2021, que prohibiría la actividad de vivienda de uso turístico; en virtud de los siguientes

Hechos.

Primero. Con fecha 12 de mayo de 2022, el compareciente adquirió la propiedad de la vivienda objeto del presente recurso, finca registral 9458.

Segundo. Con posterioridad, obtuvo licencia de funcionamiento para la actividad de vivienda de uso turístico (13/12/2024, expediente 350/2024/36498) y se inscribió en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid con VT(...) (14/02/2024).

Tercero. El día 11 de junio de 2025 se presentó solicitud de inscripción para la asignación de número de Registro de Alquiler Turístico ante el Registro de la Propiedad, que ha sido denegada en base a la inscripción estatutaria del año 2021.

Fundamentos de Derecho.

I. Conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, la modificación de los Estatutos de una Comunidad de Propietarios sólo surte efectos frente a terceros adquirentes desde su inscripción registral, y únicamente si dicha modificación se contiene con claridad y especificidad suficiente (STS 15/06/2018, STS 20/12/2018 y STS 29/10/2021, entre otras).

II. La prohibición estatutaria constituye una limitación al derecho de propiedad que debe interpretarse de forma restrictiva (STS 15/06/2018, STS 386/2023), no pudiendo extenderse más allá de lo expresamente previsto y no siendo de aplicación automática a actividades lícitas y autorizadas administrativamente.

III. En el presente caso, si bien la modificación estatutaria se inscribió el 27/09/2021, el adquirente de la vivienda, D. B. H., la compró el 12/05/2022 sin que conste en su título manifestación expresa de conocimiento o aceptación de tal limitación de uso.

IV. III. [sic] La STS de 15 de junio de 2018 (RC 785/2016) declara que las limitaciones de uso que afecten a derechos dominicales deben interpretarse restrictivamente, y no pueden presumirse ni imponerse con efectos retroactivos si no consta la aceptación expresa del nuevo titular o su conocimiento efectivo.

V. IV. [sic] Por tanto, siendo la adquisición posterior a la inscripción de la modificación estatutaria, pero sin constar su aceptación expresa, y considerando que dicha modificación restringe derechos fundamentales de aprovechamiento, no puede considerarse oponible al actual titular sin vulnerar el principio de seguridad jurídica y el art. 34 de la Ley Hipotecaria.

VI. El art. 7.2 LPH reconoce el derecho de uso siempre que la actividad no esté prohibida en estatutos de forma válida y específica, ni sea dañosa. La actividad de VUT cuenta con licencia y registro, sin constar daños ni molestias acreditadas. Conforme al art. 1.3 LH y STS 255/2022, aunque inscrita, la cláusula estatutaria no puede concular normativa sectorial de la Comunidad de Madrid que autoriza y regula la actividad de VUT, ni vaciar de contenido el derecho de uso de la propiedad de forma absoluta, por lo que su interpretación y aplicación debe ser revisada de forma restrictiva. La calificación registral no puede prejuzgar la validez última de la cláusula estatutaria ni su

compatibilidad con la normativa autonómica ni con el principio de proporcionalidad (art. 33 CE y art. 348 CC), siendo materia propia de un proceso declarativo, por lo que debe prevalecer el principio de libertad de tráfico y uso mientras no exista resolución firme que declare la nulidad de la actividad.

Por todo lo anterior,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito, con sus documentos adjuntos, se sirva admitirlo y, en su virtud, acuerde estimar el presente recurso gubernativo, revocando la calificación registral impugnada y ordenando la inscripción de la asignación del número de Registro de Alquiler Turístico de la finca 9458.

Otro sí digo; que interesa a esta parte, en tanto se resuelva el presente procedimiento, la suspensión cautelar de la orden de suspensión de validez del Número de identificación provisionalmente asignado, hasta tanto sea dictada resolución firme.»

IV

La registradora 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; 150, 151 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 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 en el Registro de la Propiedad de Madrid número 43 el día 11 de junio de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la finca registral 9.458. Se acompañaba la resolución de la Comunidad de Madrid sobre inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de 14 de febrero de 2024 y la licencia de funcionamiento de la actividad de vivienda de uso turístico concedida por resolución de fecha 13 de diciembre de 2024, expediente 350/2024/36498.

Como resulta del relato de antecedentes de la calificación y del recurso, el recurrente adquirió la propiedad de la vivienda el día 12 de mayo de 2022, y en virtud de la inscripción 14.^a de la finca matriz (finca registral 611) extendida con fecha 27 de septiembre de 2021, se hizo constar que por acuerdo de la comunidad de propietarios

de 24 de junio de 2019 se adoptó incluir el nuevo artículo en los estatutos comunitarios, en el que se basa de la calificación negativa.

La calificación negativa se expresó en estos términos: «Consta inscrita en este Registro la modificación de los estatutos de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la finca referida en la solicitud por la que se prohíbe el desarrollo de la actividad de vivienda de uso turístico en el edificio, en fecha anterior a la obtención de la licencia y del registro en la comunidad autónoma. Así, mediante la inscripción 14.^a de la finca matriz, finca registral 611, extendida con fecha 27 de septiembre de 2021, se hizo constar que por acuerdo de la comunidad de propietarios de 24 de junio de 2019 se adoptó incluir un nuevo artículo en los estatutos comunitarios con la siguiente redacción: "Se prohíbe destinar las viviendas o locales del edificio a la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico, esto es, la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística." Todo ello en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Gomá Lanzón, el veintisiete de Julio del año dos mil veintiuno, protocolo número 1552/2.021».

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– «Con fecha 12 de mayo de 2022, el compareciente adquirió la propiedad de la vivienda objeto del presente recurso, finca registral 9458 (...) Con posterioridad, obtuvo licencia de funcionamiento para la actividad de vivienda de uso turístico (13/12/2024, expediente 350/2024/36498) y se inscribió en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid con VT(...) (14/02/2024) (...) El día 11 de junio de 2025 se presentó solicitud de inscripción para la asignación de número de Registro de Alquiler Turístico ante el Registro de la Propiedad, que ha sido denegada en base a la inscripción estatutaria del año 2021.»

– «Conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, la modificación de los Estatutos de una Comunidad de Propietarios sólo surte efectos frente a terceros adquirentes desde su inscripción registral, y únicamente si dicha modificación se contiene con claridad y especificidad suficiente (STS 15/06/2018, STS 20/12/2018 y STS 29/10/2021, entre otras).»

– «La prohibición estatutaria constituye una limitación al derecho de propiedad que debe interpretarse de forma restrictiva (STS 15/06/2018, STS 386/2023), no pudiendo extenderse más allá de lo expresamente previsto y no siendo de aplicación automática a actividades lícitas y autorizadas administrativamente.»

– «En el presente caso, si bien la modificación estatutaria se inscribió el 27/09/2021, el adquirente de la vivienda, D. B. H., la compró el 12/05/2022 sin que conste en su título manifestación expresa de conocimiento o aceptación de tal limitación de uso (...) las limitaciones de uso que afecten a derechos dominicales deben interpretarse restrictivamente, y no pueden presumirse ni imponerse con efectos retroactivos si no consta la aceptación expresa del nuevo titular o su conocimiento efectivo (...) siendo la adquisición posterior a la inscripción de la modificación estatutaria, pero sin constar su aceptación expresa, y considerando que dicha modificación restringe derechos fundamentales de aprovechamiento, no puede considerarse oponible al actual titular sin vulnerar el principio de seguridad jurídica y el art. 34 de la Ley Hipotecaria.»

– «El art. 7.2 LPH reconoce el derecho de uso siempre que la actividad no esté prohibida en estatutos de forma válida y específica, ni sea dañosa. La actividad de VUT cuenta con licencia y registro, sin constar daños ni molestias acreditadas. Conforme al art. 1.3 LH y STS 255/2022, aunque inscrita, la cláusula estatutaria no puede conculcar normativa sectorial de la Comunidad de Madrid que autoriza y regula la actividad de VUT, ni vaciar de contenido el derecho de uso de la propiedad de forma absoluta, por lo que su interpretación y aplicación debe ser revisada de forma restrictiva.»

– «La calificación registral no puede prejuzgar la validez última de la cláusula estatutaria ni su compatibilidad con la normativa autonómica ni con el principio de

proporcionalidad (art. 33 CE y art. 348 CC), siendo materia propia de un proceso declarativo, por lo que debe prevalecer el principio de libertad de tráfico y uso mientras no exista resolución firme que declare la nulidad de la actividad».

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 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».

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 obstaculistas 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, un artículo de los estatutos inscrito en el Registro con anterioridad a la adquisición del dominio por parte del recurrente (y a la documentación administrativa aportada): «Se prohíbe destinar las viviendas o locales del edificio a la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico, esto es, la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

4. 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, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y así, se señala en tales resoluciones: «(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».

En esa línea, 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». 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».

Y con anterioridad, 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.

5. 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.

Y 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». Este precepto recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, en cuya virtud 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 a cualquier propietario.

Inoponibilidad que en modo alguno puede predicarse respecto del supuesto que motiva este recurso.

Por consiguiente y respecto de la eficacia del acuerdo adoptado en su día por la comunidad y debidamente documentado e inscrito, es patente que surte plenos efectos para el recurrente; quien no puede alegar, siquiera remotamente, la condición de tercero protegido ex artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni una eventual inoponibilidad en base al artículo 32 de dicho cuerpo legal. Anta una prohibición estatutaria tan clara, y que afecta plenamente al actual propietario de la finca y solicitante de la asignación del número de registro único de alquiler, no cabe sino confirmar la calificación impugnada, pues claramente, y con arreglo a las citadas disposiciones del Real Decreto 1312/2024, resulta del Registro de la Propiedad «la existencia de resolución obstativa (...) 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».

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