

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

1720 *Resolución de 10 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3 a la asignación de número de registro de alquiler, uso turístico, de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña P. D. M., abogada, en nombre y representación de don I. S. y doña M. A. B., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, a la asignación de número de registro de alquiler, uso turístico, de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada por doña P. D. M., se solicitó en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 la asignación (finca completa y uso turístico) de número de registro de alquiler para la finca con código registral único 29041000508719 y con licencia de vivienda de uso turístico.

II

Presentada dicha instancia 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 30/05/2025, presentada por P. M., solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 11:33:49 del día 30/05/2025, causando el asiento número 3506 del Tomo 2025 del Diario el día 30/05/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamento de derecho:

Examinada la documentación presentada, la instancia de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración no está firmada digitalmente por la persona interesada, lo que resulta insuficiente para asignar el número solicitado, al carecer dicha instancia de autenticidad, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 del Reglamento Hipotecario.

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 19 de Diciembre de 2000 sobre la finca matriz de la que procede registral 52815 que causaron la inscripción 4.ª, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, lo dispuesto en el “Artículo 18.–Queda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial, a excepción de la vivienda situada en el Portal (...) finca registral 50.228, del Registro de la Propiedad de Marbella, para el cuál se autoriza el destino de oficina de ventas, conservación, mantenimiento, etc.–Queda autorizada el ejercicio de actividades

profesionales dentro de las viviendas.—En todo caso, el ejercicio de estas actividades requerirá el cumplimiento de la Normativa vigente aplicable a las mismas.—Para la instalación de cualquier otra actividad comercial no mencionada anteriormente, se requerirá el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios.—”, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, de conformidad con el artículo 1.3 del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, que literalmente dice: “1.3 b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico de conformidad con los establecido en la ley 49/1960 de 21 de Julio”, así como la regulación contenida en el RD 1312/2024 de 23 de Diciembre y conforme al Artículo 18 de los citados Estatutos, artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 3 del Código Civil y Sentencias del Tribunal Supremo 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. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero registrador titular de Marbella número tres a día diez de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. D. M., abogada, en nombre y representación de don I. S. y doña M. A. B., interpuso recurso el día 10 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que mediante el presente escrito vengo a interponer recurso contra la calificación de fecha 12 de junio de 2025 del Registrador de la Propiedad de Marbella n.º 3 referente al documento con asiento de presentación 3506/2025 (...), por interpretación estricta de los Estatutos de la Comunidad, referente a la solicitud de número registral para alquiler de corta duración en base a las siguientes:

Alegaciones

Primero.—Instancia no firmada digitalmente.

El Registrador decide suspender la instancia de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración alegando que aquella no estaba firmada digitalmente.

A tal efecto, se subsanó el defecto mediante la presentación de la solicitud mediante firma digital tanto por correo electrónico como de forma presencial ante el propio Registro de la Propiedad (...)

Segundo.—Estatutos de la comunidad.

El Registrador alega en su calificación, que aquí se recurre, para la suspensión de la designación definitiva del Número de Asignación de Alquiler de Corta Duración que los Estatutos inscritos con fecha 19 de diciembre de 2000 sobre la finca matriz de la que procede registral 52815 que causaron la inscripción 4.^a, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, lo dispuesto en el “Artículo 18.—pueda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial a excepción de la vivienda situada en el Portal (...) finca registral 50.228, del Registro de la Propiedad de Marbella, para el cuál se autoriza el destino de oficina de ventas, conservación, mantenimiento, etc.—Queda autorizada el ejercicio de actividades profesionales dentro de las viviendas.—En todo caso, el ejercicio de estas actividades requerirá el cumplimiento de la Normativa vigente aplicable a las mismas.—Para la instalación de cualquier otra actividad comercial no mencionada anteriormente, se requerirá el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios.—”

En este caso, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad es anterior a las nuevas obligaciones que derivan del Real Decreto 1312/2024; por tal razón, y para delimitar 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 interna de la propia comunidad de propietarios,

Hemos de destacar que, los estatutos, cuya fecha de inscripción datan del año 2000, y que es anterior al auge de las viviendas turísticas, no han sido actualizados para definir el alquiler turístico como un uso restringido o prohibido.

Del tenor literal del citado art. de los estatutos de la comunidad de vecino, que no puede ser más expresivo, es claro que no prohíbe los alquileres de corta duración, cuyo número de asignación, aquí se solicita, sino que lo que se prohíbe es la actividad empresarial.

Puntualizar, que esta norma estatutaria no es disconforme con la más reciente jurisprudencia, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, que exige “una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa”; prohibición que, en este caso no existe a la vista del tenor literal del artículo 18 antes citado.

En esta línea y aplicable al caso que nos ocupa, los términos de esta Sentencia del Tribunal Supremo (en el caso en ella analizado no había una prohibición expresa, tal como sucede en nuestro caso) sirve claramente de apoyo a la postura mantenida por nuestra parte, toda vez que no hay una norma estatutaria claramente prohibitiva. También, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo tribunal, señaló: “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 (...)”.

En igual sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo sobre la consideración del alquiler de viviendas para uso turístico como actividad económica.

El Alto Tribunal reitera el carácter de actividad económica del alquiler de viviendas para uso turístico y añade que “el que el desempeño de esa actividad comporte una serie de requisitos y condiciones, incluidos los de funcionamiento, implica la prestación de una serie de servicios y la asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de las viviendas para uso turístico que determinan que la actividad y la prestación del servicio turístico se desarrolle en la propia vivienda”.

Analizando el caso que nos ocupa en base a la más reciente jurisprudencia citada, se deduce sin lugar a dudas que, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad se refiere al ejercicio de actividad empresarial, pero no prohíbe expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica.

El derecho a la propiedad privada está constitucionalmente protegido (Art. 33 CE) y sus limitaciones deben interpretarse con carácter restringido y existe una plena libertad por parte de mis mandantes de su elemento privativo para llevar a cabo el arrendamiento con fines turísticos, puesto que dicha actividad no contraviene los estatutos.

Pero hay otro argumento para nada desdeñable y que permite precisar aún más la cuestión debatida, y es que en el Acta de Comunidad celebrada el día 28/04/2025, en su punto 5.3, los propietarios aprobaron por unanimidad normas internas para regular las viviendas destinadas a alquiler turístico (...)

Sentado lo anterior, se deduce que la propia comunidad no considera el alquiler turístico como actividad empresarial, y aún más, ha aprobado por unanimidad la regulación de normas internas de aquellos para una mejor convivencia dentro de la comunidad.

En otras palabras, la actual normativa interna de la Comunidad permite los alquileres turísticos. Si hubiera querido prohibirlos, así lo hubiera podido hacer. Pero ello no ha ocurrido.

Mis representados han venido ejerciendo el alquiler turístico desde su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía el día 25 de junio de 2024, así como otros tantos propietarios del complejo (...) y este uso de larga data apoya una expectativa legítima de que la actividad está permitida.

Entendemos, dicho con los máximos respetos y en estrictos términos de defensa, que la interpretación restrictiva del art. 18 de los Estatutos de la Comunidad llevada a cabo por el Sr. Registrador vulnera los principios de seguridad jurídica y equidad.

En definitiva, la ausencia de prohibición expresa de los alquileres turísticos en los estatutos y su ejercicio consentido y tolerado por la comunidad llevando incluso a regular normas internas de funcionamiento evidencian a todas luces que dicha actividad está totalmente permitida.

Fundamentos de Derecho

Marco legal y jurisprudencia que respaldan la concesión del NRUA:

1. Real Decreto 1312/2024 (España).

- Regula el sistema NRUA para alquileres turísticos.
- El artículo 9 exige declaración de cumplimiento, pero no permite denegaciones basadas en interpretaciones no votadas.
- El registrador debe aplicar criterios objetivos: título, uso urbanístico y documentación.

2. Reglamento UE 2024/1028.

- Establece un marco armonizado para registrar alojamientos turísticos.
- Su objetivo es la transparencia, no la restricción del uso legítimo de la propiedad.
- Rechazar un NRUA sin acuerdo comunitario formal puede contradecir el espíritu del reglamento.

3. Tribunal Supremo. - STS 601/2020 (Sala Civil, 11 de noviembre de 2020).

- Recurso de casación núm. 4723/2018
- Establece que el alquiler turístico puede ser actividad económica, pero solo si está expresamente prohibido en los estatutos.
- Una cláusula genérica sobre “uso empresarial” no basta sin interpretación comunitaria.

Por todo lo expuesto,

Solicito que tenga por interpuesto el presente recurso en legal tiempo y forma contra la calificación fecha 12 de junio de 2025 referente al documento con asiento de

presentación 3506/2025 y, estimando el presente recurso conceda el número definitivo de Registro de Alquiler de Corta Duración.

Subsidiariamente, y hasta que se resuelva el presente recurso, intereso que el número de registro asignado de forma provisional pueda ser usado dado que mis mandantes tienen reservas ya confirmadas, no existen riesgos para terceras personas y hay total transparencia en los alquileres que están llevando a cabo.»

IV

El registrador de la Propiedad, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, actual titular de Registro de la Propiedad de Marbella número 3, mantuvo la nota de calificación emitida en su día y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo, 13, 18 y 19 de junio y 10 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada por doña P. D. M. se solicitó al Registro de la Propiedad de Marbella número la asignación (finca completa y uso turístico) de número de registro de alquiler para la finca registral con código registral único 29041000508719 y licencia de vivienda de uso turístico. Indica la recurrente en su escrito: «El Registrador decide suspender la instancia de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración alegando que aquella no estaba firmada digitalmente. A tal efecto, se subsanó el defecto mediante la presentación de la solicitud mediante firma digital tanto por correo electrónico como de forma presencial ante el propio Registro de la Propiedad (...)».

De los defectos indicados en la calificación subsistiría, y es objeto de recurso, el siguiente: «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 19 de Diciembre de 2000 sobre la finca matriz de la que procede

regstral 52815 que causaron la inscripción 4.^a, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, lo dispuesto en el “Artículo 18.–Queda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial, a excepción de la vivienda situada en el Portal (...) finca regstral 50.228, del Registro de la Propiedad de Marbella, para el cuál se autoriza el destino de oficina de ventas, conservación, mantenimiento, etc.–Queda autorizada el ejercicio de actividades profesionales dentro de las viviendas.–En todo caso, el ejercicio de estas actividades requerirá el cumplimiento de la Normativa vigente aplicable a las mismas.–Para la instalación de cualquier otra actividad comercial no mencionada anteriormente, se requerirá el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios.–”, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, de conformidad con el artículo 1.3 del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, que literalmente dice: “1.3 b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico de conformidad con los establecido en la ley 49/1960 de 21 de Julio”, así como la regulación contenida en el RD 1312/2024 de 23 de Diciembre y conforme al Artículo 18 de los citados Estatutos, artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 3 del Código Civil y Sentencias del Tribunal Supremo números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero”».

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– «la regulación contenida en los estatutos de la comunidad es anterior a las nuevas obligaciones que derivan del Real Decreto 1312/2024; por tal razón, y para delimitar 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 interna de la propia comunidad de propietarios (...) los estatutos, cuya fecha de inscripción datan del año 2000, y que es anterior al auge de las viviendas turísticas, no han sido actualizados para definir el alquiler turístico como un uso restringido o prohibido. Del tenor literal del citado art. de los estatutos de la comunidad de vecino, que no puede ser más expresivo, es claro que no prohíbe los alquileres de corta duración, cuyo número de asignación, aquí se solicita, sino que lo que se prohíbe es la actividad empresarial».

– «Analizando el caso que nos ocupa en base a la más reciente jurisprudencia citada, se deduce sin lugar a dudas que, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad se refiere al ejercicio de actividad empresarial, pero no prohíbe expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica (...) Pero hay otro argumento para nada desdeñable y que permite precisar aún más la cuestión debatida, y es que en el Acta de Comunidad celebrada el día 28/04/2025, en su punto 5.3, los propietarios aprobaron por unanimidad normas internas para regular las viviendas destinadas a alquiler turístico [que adjuntaba al recurso, así como determinadas comunicaciones cursadas con al administrador]», de lo que –indica– se «deduce que la propia comunidad no considera el alquiler turístico como actividad empresarial, y aún más, ha aprobado por unanimidad la regulación de normas internas de aquellos para una mejor convivencia dentro de la comunidad».

– «la actual normativa interna de la Comunidad permite los alquileres turísticos. Si hubiera querido prohibirlos, así lo hubiera podido hacer. Pero ello no ha ocurrido. Mis representados han venido ejerciendo el alquiler turístico desde su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía el día 25 de junio de 2024, así como otros tantos propietarios del complejo (...) y este uso de larga data apoya una expectativa legítima de que la actividad está permitida».

– «la interpretación restrictiva del art. 18 de los Estatutos de la Comunidad llevada a cabo por el Sr. Registrador vulnera los principios de seguridad jurídica y equidad (...) la ausencia de prohibición expresa de los alquileres turísticos en los estatutos y su ejercicio consentido y tolerado por la comunidad llevando incluso a regular normas internas de funcionamiento, evidencian a todas luces que dicha actividad está totalmente permitida».

2. Así las cosas y antes de entrar a resolver el presente recurso, hay que reiterar que, conforme prevé el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, su objeto es la calificación y el análisis de los documentos tenidos en cuenta para formularla, sin que tengan por tanto relevancia aquellos otros no presentados en tiempo y forma antes de emitirla.

Circunstancia, ésta, que afecta a aquellos documentos que acompañan al escrito del recurso (no a la solicitud inicial presentada al Registro), y sin olvidar el distinto alcance que la vigente Ley sobre propiedad horizontal confiere a estatutos (que son los afectan a terceros si están inscritos y es el instrumento normativo en base al cual, ha de basar el registrador su calificación), y a posibles reglamentos de régimen interior (recuérdese que su objeto es regular detalles de la convivencia), o a eventuales acuerdos de la junta de propietarios.

Con todo, y dado que esos documentos mencionados en el escrito de recuso no fueron presentados –a calificación– al tiempo de solicitar la asignación del número de registro de alquiler, la alegación de la recurrente alusiva a un «ejercicio consentido y tolerado por la comunidad llevando incluso a regular normas internas de funcionamiento evidencian a todas luces que dicha actividad está totalmente permitida», cabría plantearla ante el Registro, previa nueva presentación, y solicitar nueva calificación.

Aclarado lo anterior y entrando a resolver el fondo del recurso, 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».

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. Para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 18 de las normas estatutarias (inscritas en fecha 19 de diciembre de 2000), que dispone: «(...) la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 19 de Diciembre de 2000 sobre la finca matriz de la que procede registral 52815 que causaron la inscripción 4.^a, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, lo dispuesto en el “Artículo 18.–Queda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial, a excepción de la vivienda situada en el Portal (...) finca registral 50.228, del Registro de la Propiedad de Marbella, para el cuál se autoriza el destino de oficina de ventas, conservación, mantenimiento, etc.–Queda autorizada el ejercicio de actividades profesionales dentro de las viviendas.–En todo caso, el ejercicio de estas actividades requerirá el cumplimiento de la Normativa vigente aplicable a las mismas.–Para la instalación de cualquier otra actividad comercial no mencionada anteriormente, se requerirá el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios”».

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 (respecto de la cuestión suscitada) 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.

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 a tal régimen jurídico; y así señalaba 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». Así, también, 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.

5. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. 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); 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 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».

6. En apoyo de su pretensión, arguye la recurrente que «la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad se refiere al ejercicio de actividad empresarial, pero no prohíbe expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica». A ello cabe oponer que si, en palabras de la propia Sentencia de 18 de febrero de 2025, se alude a la existencia (necesaria) de «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; tal prohibición resulta del mismo tenor literal del artículo 18 de los estatutos, cuando dispone que «queda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial, a excepción de la vivienda situada en el Portal (...) finca registral 50.228, del Registro de la Propiedad de Marbella, para el cuál se autoriza el destino de oficina de ventas, conservación, mantenimiento, etc.—Queda autorizada el ejercicio de actividades profesionales dentro de las viviendas (...)».

En esta línea, y aplicable al caso que nos ocupa, los términos de esta Sentencia del Tribunal Supremo no pueden ser más expresivos: «(...) 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 (...)». Y la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «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 (...)».

De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad empresarial y la misma está expresamente prohibida, salvo que se obtenga y acredite —en debida forma— el consentimiento que exige la referida norma estatutaria («[...] para la instalación de cualquier otra actividad comercial no mencionada anteriormente, se requerirá el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios [...]»).

7. Ha de tenerse igualmente en cuenta que el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, modificado por 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 recoge, en su artículo 3 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 (...); e igualmente en su artículo 2 dispone: «1. El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y con lo establecido en el presente decreto. 2. Asimismo, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias».

Ahora bien, y dando por sentado que una eventual calificación administrativa (de existir) sobre el carácter de vivienda de uso turístico, no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni por supuesto la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024), la cláusula estatutaria en la que se basa la calificación negativa es muy similar a las enjuiciadas por el Tribunal Supremo en sentencias como las reseñadas, e incluye –en este caso con la salvedad antes apuntada– la prohibición de alquiler turístico, por lo que la calificación recurrida se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Será la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística; o bien prestar –en forma– el consentimiento que exige el citado artículo 18 de los estatutos.

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