

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2790 *Resolución de 13 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 interina de Benalmádena n.º 2 por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.*

En el recurso interpuesto por don M. F. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Benalmádena número 2, doña María Virginia Salto Téllez, por la que suspendía la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 6 de junio de 2025 por don M. F. M. en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de la finca registral con código registral único número 29035000561584 o finca registral número 20.072 del citado Registro. Acompañaba a dicha solicitud resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha 22 de marzo de 2023.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por María Virginia Salto Téllez, Registrador/a interino del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 8253 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. Se presenta, en este Registro de la Propiedad a mi cargo, una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000561584 o finca registral número 20072 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, por M., M. F. a las 15:07:44 horas del día 06/06/2025, Número: 8253 del Libro de Entrada, Asiento: 3923/2025 del Libro Diario de Operaciones. Se acompaña resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha veintidós de marzo del año dos mil veintitrés.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Según los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios recogidos en la finca registral número 5.015, matriz de la que procede por división horizontal, la finca

registral 20072: –Artículo 6.º Prohibiciones de los propietarios. Se prohíbe a los propietarios: D) La apertura en sus viviendas de establecimientos o negocios tanto industriales, comerciales como profesionales, así como la instalación de cualquier tipo de publicidad tanto en sus viviendas como en el exterior del bloque o en cualquier punto destinado a zona común del conjunto–.

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

1.º Artículos 9 y 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. Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2023 y 24 y 30 de enero de 2024. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En su virtud.

Acuerdo.

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

En Benalmádena. El Registrador interino. Fdo. María Virginia Salto Téllez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Virginia Salto Téllez registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena a día veinticinco de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. F. M. interpuso recurso el día 14 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que el día 25 de junio del año en curso me ha sido notificada la calificación negativa del documento presentado para la obtención del Número de Registro de Alquiler, denegándose por lo tanto su asignación. No hallándome conforme con dicha calificación interpongo recurso gubernativo frente a la negativa de dicho Registrador a asignar el Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRUA) en modalidad turístico para la finca con CRU 29035000561584, en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 13 de septiembre de 2012 el interesado adquirió la vivienda con CRU 29035000561584, ante el notario D.^a María de las Nieves García Inda (protocolo 1166) y ésta fue inscrita el 17 de octubre de 2012.

Segundo. Con fecha 22 de marzo de 2023 el interesado presentó declaración responsable ante la Administración Competente para iniciar el alquiler de a Vivienda de Uso Turístico y obteniéndose ese mismo día inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía con signature VUT/MA/(...).

Tercero. Con fecha 25 de junio de 2024 interesado solicitó al Registrador de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena, certificado de no prohibición de viviendas de uso turístico (VUT) en la comunidad de propietarios en que se ubica la finca.

Cuarto. Con fecha 25 de junio de 2024 el Registrador de la Propiedad D. José Carlos Navajas Fuentes, del Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena, emitió certificación indicando que se dictamina lo siguiente: “que los mismo no contienen prohibición expresa para ejercer la actividad de alojamiento turístico, en documento con CSV (...).

Quinto. Que el 6 de junio de 2025 se solicitó ante el mismo registro de la propiedad solicitud de asignación de NRUA y que el 25 de junio se rechaza la asignación de dicho número por existir en los estatutos de la comunidad prohibición de abrir en las viviendas establecimientos o negocios tanto industriales, comerciales como profesionales.

Sexto. Por lo que resulta evidente que el criterio del Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena ha mutado sustancialmente entre el 25/06/2024 en el que se indicaba que el los [sic] Estatutos no contenían prohibición para alquilar como VUT la vivienda y la resolución de 25/06/2025 que entiende que los Estatutos si prohíben alquilar una vivienda como VUT. Con un año de diferencia.

En este sentido se matiza que no aparece en el documento de fecha 25/06/25 motivación alguna sobre este repentino cambio de criterio, pues las sentencias del Tribunal Supremo referidas son anteriores al 25/06/2024 y por tanto al documento expedido por el Registro que indicaba que no estaban prohibidas las VUT en la comunidad de propietarios.

Séptimo. Es un hecho notorio, que la certificación de 25/06/2024 genero una expectativa razonable en el interesado de poder utilizar su vivienda como VUT y de tener la posibilidad de comercializarla a través de plataformas.

Octavo. Entendiendo esta parte que el mencionado acuerdo es improcedente es por lo que se formula el presente recurso (...).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si ha de concederle el NRUA a la finca con CRU 29035000561584.

II. Artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria.

III. Sobre la interpretación de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

Según el acuerdo recibido los Estatutos de la Comunidad de propietarios contienen el siguiente artículo: Artículo 6.º Prohibiciones de los propietarios. Se prohíbe a los propietarios: D) La apertura en sus viviendas de establecimientos o negocios tanto industriales, comerciales como profesionales, así como la instalación de cualquier tipo de publicidad tanto en sus viviendas como en el exterior del bloque o en cualquier punto destinado a zona común del conjunto—.

La STS de 15 de junio de 2018 (rec 1935/2015) establece que 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.

Por lo que no tiene cabida en nuestro ordenamiento jurídico una interpretación extensiva de las prohibiciones que expresamente contengan unos Estatutos de una Comunidad de propietarios.

III.1.º Las Viviendas de Uso Turístico no son un establecimiento.

a. Sobre la naturaleza jurídica de las viviendas de uso turístico.

1. El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas con fines turísticos en Andalucía, no califica a estas como establecimientos turísticos, sino que las regula como una categoría específica y diferenciada del alojamiento privado, estableciendo requisitos particulares para su explotación, incluyendo la declaración responsable, el cumplimiento de condiciones básicas de habitabilidad y la inscripción en el Registro de Turismo.

2. Por su parte, el Decreto 194/2010, de 20 de abril, distingue expresamente entre los apartamentos turísticos (como establecimientos turísticos) y las viviendas con fines turísticos, señalando que estas últimas no se integran dentro del régimen de los “establecimientos reglados”.

3. La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, establece en su artículo 28.1.a) que el alojamiento turístico es un servicio turístico cuando se facilita hospedaje o estancia, pero no impone la existencia de un establecimiento reglado para su prestación, dejando fuera del concepto de “establecimiento turístico” a las VUT por su propia definición y características operativas.

b. Sobre el criterio interpretativo de la Administración andaluza.

4. La Nota Informativa de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior sobre el ámbito de aplicación del Real Decreto 1312/2024, ha aclarado que las viviendas de uso turístico no se califican como establecimientos turísticos, ni por parte del Ministerio ni por las comunidades autónomas en el marco del nuevo sistema de Registro Único Digital (...).

La citada nota confirma la dificultad de equiparar conceptualmente las VUT a los establecimientos turísticos reglados, dada su forma de explotación, régimen jurídico, y nivel de servicios.

Por ello que exista una prohibición de establecimientos no implica que estén prohibidas las VUT.

III.2.º Las Viviendas de Uso Turístico no son un negocio o actividad industrial.

La definición de industria según el Diccionario panhispánico del español jurídico es: Actividad destinada a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales.

Por otro lado, la STS 659/2024 de 17 de abril (...) nos da una definición de lo que es Actividad Industrial: Dicho lo anterior hemos de responder a la cuestión de interés casacional fijando como doctrina que el sintagma “actividad industrial” contenido en el artículo 98.1.f) de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre de Impuestos Especiales, a los

efectos de poder disfrutar de la reducción en la base imponible del Impuesto sobre la Electricidad, debe interpretarse a la luz de la Directiva 2003/96/CE del Consejo de 27 de octubre de 2003 por la que se reestructura el régimen comunitario de imposición de los productos energéticos y de la electricidad en atención al contexto y finalidad buscada, restringiendo la reducción de la base imponible el legislador nacional a la actividad industrial que se define en la norma administrativa a propósito y con carácter general, art. 3 de la 21/1992, de Industria.

El art. 3.1 de la Ley 21/1992, de Industria nos dice lo siguiente: Se consideran industrias, a los efectos de la presente Ley, las actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Por lo que es evidente que el alquiler de una Vivienda de Uso Turístico no es un establecimiento, negocio o actividad industrial.

Además de lo anterior la STS (...) establece lo siguiente: En el caso que nos ocupa, la norma estatutaria establece que está prohibido: "Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley". (...) 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.

En esa Sentencia puede observarse que el motivo que hace que la VUT esté prohibida no es que esté prohibido el uso industrial sino únicamente por estar prohibidas las hospederías, mención que en lo [sic] Estatutos de la finca registral objeto de recurso es inexistente.

Por ello que exista una prohibición de actividad industrial no implica que estén prohibidas las VUT.

III.3.º Las Viviendas de Uso Turístico no son un negocio comercial.

La definición de comercio según el Diccionario panhispánico del español jurídico es: Negociación que se hace comprando y vendiendo o permutando géneros o mercancías.

Por otro lado, la STS 105/2024 de 30 de enero (...) establece lo siguiente: En el caso que nos ocupa, la norma estatutaria establece que está prohibido: "Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley". (...) 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.

En esa Sentencia puede observarse que el motivo que hace que la VUT esté prohibida no es que esté prohibido el uso comercial sino únicamente por estar prohibidas las hospederías, mención que en lo [sic] Estatutos de la finca registral objeto de recurso es inexistente.

Por ello que exista una prohibición de actividad comercial no implica que estén prohibidas las VUT.

III.4.º Las Viviendas de Uso Turístico no son un negocio profesional.

La explotación de una vivienda de uso turístico no constituye un negocio profesional, sino una actividad económica de carácter inmobiliario.

El concepto de negocio profesional está claramente delimitado tanto por la doctrina como por la legislación vigente. El Diccionario panhispánico del español jurídico, editado

por la Real Academia Española y el Consejo General del Poder Judicial, define el ejercicio profesional como la “práctica de uno o varios actos reconocibles como pertenecientes a determinada actividad profesional que exige título”. En otras palabras, el negocio profesional implica el uso personal, directo e intelectual de una cualificación universitaria, con aplicación a un acto concreto y técnicamente reglado, como sucede en las profesiones de abogado, arquitecto, psicólogo, médico, etc.

Esta definición se encuentra reforzada en el artículo 1 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, que establece que: “Se entiende por actividad profesional aquella para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial e inscripción en el correspondiente colegio profesional.”

Por tanto, el elemento determinante del negocio profesional no es la organización de medios productivos o empresariales, sino el ejercicio personal de conocimientos especializados que exigen una habilitación legal expresa.

En contraposición, la explotación de una vivienda de uso turístico no requiere titulación universitaria, ni se fundamenta en el ejercicio directo de habilidades intelectuales personales, sino en la puesta a disposición de medios físicos, esto es, un bien inmueble, en condiciones de uso temporal. Como señala el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que regula el nuevo Registro Único de Arrendamientos, estas actividades constituyen una forma de negocio derivada del arrendamiento de temporada, cuya legalidad depende del cumplimiento de condiciones formales, urbanísticas y administrativas.

En suma, el titular de una vivienda turística no ejerce una profesión regulada; no media un acto personal, intelectual ni técnico que requiera habilitación colegial. Lo que se realiza es una actividad económica sujeta al Derecho Civil, tributario y administrativo, y, en ocasiones, al Derecho del Turismo. La explotación de una vivienda turística podrá revestir una mayor o menor complejidad empresarial (con contratación de personal, automatización de procesos o gestión a través de plataformas), pero no transforma esa actividad en un negocio profesional, del mismo modo que arrendar una oficina o un local no convierte al arrendador en profesional del sector jurídico o comercial.

Así pues, la explotación de viviendas de uso turístico no puede considerarse un negocio profesional en los términos jurídicos estrictos que exige la ley. Se trata de una actividad económica inmobiliaria, con o sin ánimo de lucro, pero ajena al concepto de profesión liberal.

Por ello que exista una prohibición de actividad profesional no implica que estén prohibidas las VUT.

IV. Sobre la doctrina de los actos propios.

En fecha 25 de junio de 2024, el Registrador de la Propiedad de Benalmádena emitió certificación en la que expresamente hacía constar que no existía prohibición estatutaria de uso turístico en la finca registral objeto de este procedimiento.

Sobre la base de dicha certificación, el solicitante organizó su actuación jurídica y económica, solicitando la asignación del número de Registro de Turismo de Andalucía, habiendo confiado legítimamente en la posición formal adoptada por el Registro.

En fecha 25 de junio de 2025, el mismo Registrador emite una nota de calificación negativa, denegando la inscripción del uso turístico en virtud de una presunta prohibición estatutaria previamente descartada.

Tal y como reconoce el Tribunal Supremo en múltiples resoluciones (por ejemplo, STS 17/09/2010 y STS 07/04/2006), nadie puede ir válidamente contra sus propios actos cuando con su conducta anterior ha generado una confianza legítima en un tercero, conforme al principio general de la buena fe recogido en el artículo 7.1 del Código Civil.

En el presente caso, la certificación positiva de 2024 constituyó un acto jurídico inequívoco, emitido por el órgano registral competente, que produjo efectos jurídicos en el administrado. Cambiar ahora ese criterio sin causa objetiva nueva ni motivación clara vulnera el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) y el principio de buena fe administrativa.

Como recoge la doctrina procesal (vid. Díez-Picazo, La doctrina de los actos propios), se infringe la buena fe quien actúa de forma incoherente con su propia conducta anterior. La confianza generada debe ser respetada y protegida, no defraudada mediante un cambio de criterio injustificado.

La web del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relación con las Cortes indica: La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, al contrario de las certificaciones que dan fe del contenido de los asientos del registro y tienen la consideración de documentos públicos.

En consecuencia, no es aceptable que un mismo registrador niegue ahora lo que antes certificó, sin que medie modificación estatutaria, error material en la certificación anterior, o resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que haya declarado la invalidez del uso turístico.

La calificación negativa de 25 de junio de 2025 incurre en abuso de derecho y vulnera la doctrina de los actos propios, al contradecir frontalmente una certificación registral anterior sobre el mismo objeto y emitida por el mismo órgano. Se solicita, en consecuencia, la estimación del presente recurso y la revocación de la calificación impugnada, procediendo a la inscripción solicitada.

V. Sobre la falta de motivación de la denegación.

El TS entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Ss TS 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio 1997).

En este sentido la escueta motivación invocada por el Registrador es la siguiente: Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2023 y 24 y 30 de enero de 2024. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025.

a) Sobre la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025.

Esta parte manifiesta que la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025 (BOE-A-2025-11582), invocada por la calificación registral o susceptible de ser tenida en cuenta como criterio interpretativo, no resulta de aplicación al presente caso, dado que la cuestión resuelta en dicho expediente se refería a unos estatutos que prohibían expresamente el ejercicio de la “industria de hospedaje”.

Por el contrario, en el caso de autos, los estatutos de la Comunidad de Propietarios no contienen prohibición alguna relativa al hospedaje ni emplean dicho término o cualquier otro de significado equivalente que permita extender analógicamente tal limitación al alquiler de corta duración o a las viviendas de uso turístico.

Conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, las restricciones al uso de la propiedad deben constar de forma clara, expresa y estar inscritas registralmente para producir efectos frente a terceros. Asimismo, conforme al criterio de interpretación restrictiva de las limitaciones de uso, no cabe una aplicación extensiva de una prohibición inexistente.

En consecuencia, debe concluirse que la resolución administrativa citada no puede servir de fundamento jurídico para la denegación del número de registro solicitado, y que la calificación negativa debe ser revocada.

b) Sobre la STS de 29 de noviembre de 2023 (...).

Se trata de una sentencia referida a una Comunidad de Propietarios en cuyos estatutos se decía: “Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo

que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado”.

Por lo que esa sentencia solo es de aplicación a casos en que los estatutos prohibían las actividades económicas y no a otros casos [sic]. En este sentido la Sentencia dice: Lo señalado permite, como bien dice la Audiencia, concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad incluida en la prohibición estatutaria, pues es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos.

La sentencia STS 5199/2023 se fundamenta en la existencia de una cláusula estatutaria clara que prohíbe expresamente la realización de cualquier actividad económica en las viviendas. En el caso que nos ocupa, sin embargo, los estatutos de la comunidad no contienen ninguna previsión equivalente ni cláusula con contenido prohibitivo expreso respecto a actividades económicas o alquileres turísticos. Por tanto, no puede extrapolarse la doctrina de dicha sentencia a este supuesto, pues falta el presupuesto esencial que justifica su aplicación: la existencia de una norma estatutaria prohibitiva clara. Pretender aplicar la doctrina de la STS 5199/2023 sin dicho presupuesto supone forzar una analogía jurídica improcedente y contraria al principio de interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio.

c) Sobre la STS de 24 de enero de 2024 (...).

Se trata de una sentencia referida a una Comunidad de Propietarios en cuyos estatutos se decía: uso de elementos comunes: se establecen las siguientes prohibiciones o limitaciones: a) viviendas. Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa.

Esa Sentencia es de aplicación a Estatutos que indiquen que las viviendas se destinaran exclusivamente a residencial familiar excluyendo cualquier otro uso, en este sentido indica la Sentencia: El tribunal de apelación razona, de forma cabal y plenamente lógica, atendido el contenido de dicha regla: (i) que esta “no se limita a describir el uso de las viviendas, sino que impone que deben servir de residencia familiar”; (ii) que “La residencia es el lugar en el que se reside y residir, de acuerdo con el diccionario de la RAE, es “estar establecido en el lugar”, lo que denota estabilidad y permanencia”; (iii) y que “la regla excluye que pueda desarrollarse en la vivienda actividad profesional, comercial o industrial alguna y, como cláusula de cierre añade: “cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de ‘residencia familiar’.

A diferencia del supuesto analizado en la STS 196/2024, donde la cláusula estatutaria impone expresamente el uso exclusivo de las viviendas como ‘residencia familiar’ y prohíbe cualquier otro uso que altere ese destino, en el presente caso no concurre esa combinación normativa estricta y excluyente. La doctrina sentada en dicha sentencia se fundamenta en una prohibición clara, precisa y expresa, reforzada por el carácter exclusivo del uso residencial familiar y la exclusión de cualquier uso alternativo. En cambio, en el caso de autos, no existe una previsión estatutaria que establezca de forma tajante ese uso exclusivo ni una cláusula de cierre equivalente, por lo que no puede extrapolarse esa interpretación restrictiva. Aplicar mecánicamente esa jurisprudencia sin la existencia de los elementos normativos esenciales que la sustentan, supone desvirtuar el principio de interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio, especialmente en el ámbito del uso del inmueble en régimen de propiedad horizontal.”

d) Sobre la STS de 30 de enero de 2024 (...).

Se trata de una sentencia referida a una Comunidad de Propietarios en cuyos estatutos se decía: “Está vedado ‘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”.

Esa Sentencia es de aplicación a Estatutos que indiquen que las viviendas no podrán destinarse a hospederías, en este sentido indica la Sentencia: En definitiva, 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.

La doctrina sentada en la STS 331/2024 no resulta aplicable al presente caso, en tanto que se fundamenta en la existencia de una prohibición estatutaria expresa del uso de las viviendas como “hospederías”, entendidas como establecimientos destinados al alojamiento temporal de visitantes. En el caso de autos, sin embargo, los estatutos comunitarios no contienen ninguna referencia a hospederías, hospedajes ni a actividades análogas, por lo que falta el elemento normativo esencial que justifica la decisión del Tribunal Supremo en aquella resolución. Pretender extender los efectos de dicha sentencia a un supuesto en el que no concurre la misma base prohibitiva supondría vulnerar el principio de interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio que rige en el régimen de propiedad horizontal.

VI. Conclusiones.

En el caso que nos ocupa, resulta evidente que los estatutos de la comunidad de propietarios no contienen ninguna prohibición expresa relativa a la realización de actividades económicas, ni tampoco mención alguna a hospederías, hospedajes, pensiones o establecimientos análogos. Asimismo, no se establece en modo alguno que el destino de los inmuebles haya de ser exclusivamente el de vivienda residencial o familiar. En consecuencia, esta parte entiende que no puede considerarse que las viviendas de uso turístico se encuentren prohibidas en virtud de los estatutos comunitarios, y que cualquier intento de aplicar jurisprudencia referida a supuestos con cláusulas prohibitivas expresas carece de fundamento normativo y vulnera el principio de interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio.

En este sentido se referencia de la STS de 18 de febrero de 2025: (...) que indica lo siguiente: 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.

VII. El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo cual,

Solicito de su organismo que, seguidos sean los trámites oportunos, resuelva el presente recurso gubernativo estimando las pretensiones de quien suscribe este escrito, de modo que se proceda a la práctica de la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena en los términos que resulten de la resolución».

IV

El registrador de la Propiedad titular de Benalmádena número 2, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, 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; 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, 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); 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 10 de enero de 2023, 6 de junio, 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 y 17 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada por el recurrente el día 6 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de la finca registral con código registral único 29035000561584 o finca registral número 20.072 del citado Registro. Acompañaba a dicha solicitud resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha 22 de marzo de 2023.

La calificación negativa se fundamenta en lo siguiente: «(...) Según los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios recogidos en la finca registral número 5.015, matriz de la que procede por división horizontal, la finca registral 20072: Artículo 6.º Prohibiciones de los propietarios. Se prohíbe a los propietarios: D) La apertura en sus viviendas de establecimientos o negocios tanto industriales, comerciales como profesionales, así como la instalación de cualquier tipo de publicidad tanto en sus viviendas como en el exterior del bloque o en cualquier punto destinado a zona común del conjunto-».

Se recurre la calificación, señalándose en el escrito como conclusiones finales: «En el caso que nos ocupa, resulta evidente que los estatutos de la comunidad de propietarios no contienen ninguna prohibición expresa relativa a la realización de actividades económicas, ni tampoco mención alguna a hospederías, hospedajes, pensiones o establecimientos análogos. Asimismo, no se establece en modo alguno que el destino de los inmuebles haya de ser exclusivamente el de vivienda residencial o familiar. En consecuencia, esta parte entiende que no puede considerarse que las viviendas de uso turístico se encuentren prohibidas en virtud de los estatutos comunitarios, y que cualquier intento de aplicar jurisprudencia referida a supuestos con cláusulas prohibitivas expresas carece de fundamento normativo y vulnera el principio de interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio.

En este sentido se referencia de la STS de 18 de febrero de 2025: (...) que indica lo siguiente: 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».

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 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. 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.

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.

5. En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en la existencia de un precepto estatutario del siguiente tenor: «(...) Según los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios recogidos en la finca registral número 5.015, matriz de la que procede por división horizontal, la finca registral 20072: –Artículo 6.º Prohibiciones de los propietarios. Se prohíbe a los propietarios: D) La apertura en sus viviendas de establecimientos o negocios tanto industriales, comerciales como profesionales, así como la instalación de cualquier tipo de publicidad tanto en sus viviendas como en el exterior del bloque o en cualquier punto destinado a zona común del conjunto–».

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 de 2025: 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 precepto estatutario invocado en la nota impide asignar número de registro único de alquiler de uso turístico a la finca registral en cuestión. Recuérdese también –y como ya hemos tenido ocasión de declarar– que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no implica la validez civil del alquiler turístico en la finca. Será la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

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