

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**2791** *Resolución de 13 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 Málaga n.º 10 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

##### Hechos

###### I

En fecha 23 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10 una instancia suscrita don J. A. M. solicitando la asignación número de registro de alquiler de corta duración para la finca con código registral único 29045000799023 de dicho registro.

###### II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad Número Diez de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 6728/2025, 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, certifico que resultan los siguientes:

##### Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación es el siguiente: instancia suscrita el 20 de junio de 2025 por don A. M., J., presentado al Registro a las 20:51:56 horas del día 20 de junio de 2025, asiento 3143 del diario 2025.

II. En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que han sido objeto de calificación desfavorable:

Única. Se observa en relación a la finca con código registral único 29045000799023, respecto de la cual se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que existe establecida una prohibición estatutaria con anterioridad a la fecha de la resolución habilitante, a resultas de la cual "Las viviendas se destinarán a uso residencial. Cualquier otro uso o actividad deberá ser permitida por las Leyes, por la Ordenanzas Municipales y por estos Estatutos. No obstante, el ocupante de una vivienda o persona de su familia, podrá ejercer en ella una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, siempre que esté legalmente capacitado para ello. 2.<sup>a</sup> Se prohíben especialmente a los propietarios de viviendas: a) Destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, clubes o

asociaciones, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios.—En caso de arrendamiento, el propietario o arrendador harán constar en el contrato correspondiente la existencia de ellos presentes Estatutos, así como las demás normas de régimen interno que deban ser tenidas en cuenta por el inquilino, a quién habrá de entregársele las oportunas copias. El propietario o el arrendador habrán de comunicar al Presidente o, en su caso, al Administrador la identidad de las personas a las que ha alquilado la vivienda a fin de poder llevar un mejor control del uso de los elementos comunes. Los usuarios de las viviendas, con independencia de las prohibiciones que señala la Ley en orden a las actividades inmorales, insalubres, peligrosas e incómodas, habrán de mantener un correcto comportamiento de vecindad evitando cualquier tipo de ruidos y molestias innecesarios”.

Defecto insubsanable. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

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 la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, son de aplicación los siguientes preceptos:

Primero. De conformidad con el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral, que, en relación con los documentos judiciales, contempla el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y, en cuanto a los administrativos, el artículo 99 del mismo texto reglamentario.

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

Tercero. De acuerdo con el Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, y concretamente con lo dispuesto en su artículo 5, en su letra d), es obligación de los arrendadores la de actualizar la información aportada sobre sus unidades respecto de las que haya obtenido un número de registro en el momento en el que se produzca un cambio en la misma. En el mismo sentido, el artículo 4 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan en Andalucía las viviendas de uso turístico, dispone que la persona física o jurídica que conste como titular de la explotación de la vivienda en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9, deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad y será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. Además, añade que los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico serán los responsables de mantener una relación actualizada de las viviendas, debiendo comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya

sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas.

Por otra parte es de aplicación el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto establece la vinculación de las normas estatutarias respecto a los titulares de los distintos pisos y locales que conforman la propiedad horizontal.

En relación al presente caso, procede aplicar la doctrina plasmada en la Resolución de 9 de mayo de 2.025 (BOE de 9 de junio) de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, dictada en base a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2.024 que, basándose en el sentido gramatical de la palabra “hospedería”, según la Real Academia de la Lengua, entiende que la prohibición de realizar industria de hospedaje impide la comercialización en régimen de alquiler turístico.

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 denegar la asignación de número de registro por la concurrencia del defecto señalado en el hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indica 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. Pudiendo no obstante el interesado durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Advertencia. De conformidad con lo prevenido en el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre de 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, se advierte que, de no subsanarse el defecto en un plazo de siete días hábiles, se efectuará comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y evaluación, dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos al número de registro asignado en este expediente, que lo eliminen o inhabiliten el acceso a ellas sin demora; lo cual será consecuencia de la suspensión de la validez del referido número que debe efectuar el registrador en este caso de defectos no subsanados.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez registrador/a titular de Registro Propiedad n.º 10 Málaga a día veinticinco de junio del dos mil veinticinco».

## III

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

«Que con fecha 25 de junio de 2025 le ha sido notificada nota de calificación negativa emitida por ese Registro, suscrita por el Señor Registrador don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, en la que se deniega la inscripción del número de registro para arrendamiento de corta duración respecto de la finca referida, con fundamento en la existencia de una supuesta prohibición estatutaria previa a la solicitud, que según se afirma impediría dicho uso.

Que, conforme al artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y dentro del plazo legalmente establecido, por medio del presente escrito formulo recurso gubernativo frente a dicha calificación negativa, con base en los siguientes:

Primero. Inexistencia de una prohibición clara, expresa e inequívoca que impida el alquiler de corta duración.

La calificación invoca una cláusula estatutaria genérica donde se prohíbe destinar los pisos a “casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, clubes o asociaciones, gimnasios o casinos”, y se añade la coletilla “...y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios”. Sin embargo:

- El alquiler turístico no equivale a “casa de huéspedes” ni “pensión”, tal como ha sido interpretado de manera restrictiva y uniforme por múltiples resoluciones de esa Dirección General (vid. Resoluciones de 15 de junio de 2020, 8 de noviembre de 2021 y 26 de enero de 2023).

- La cláusula adolece de falta de precisión y claridad, y por tanto no puede producir efectos limitativos sobre los derechos dominicales, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que exige que las limitaciones deben constar “de forma expresa, clara y precisa”.

- La interpretación extensiva que se realiza en la nota de calificación contraviene la doctrina del Tribunal Supremo (STS 172/2020, de 6 de marzo, y STS 386/2022, de 18 de mayo) según la cual, las cláusulas limitativas deben interpretarse restrictivamente por suponer una excepción al principio general de libre uso de la propiedad privada.

Segundo. La interpretación extensiva de la cláusula estatutaria vulnera el principio de legalidad registral.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria faculta al registrador para calificar únicamente lo que resulte “de los documentos presentados y de los asientos del Registro”. En este caso, el registrador se extralimita al efectuar una interpretación extensiva del contenido estatutario, convirtiendo una prohibición genérica en una concreta y actual de arrendamiento turístico, lo cual no está reflejado expresamente en los estatutos inscritos.

Tal actuación vulnera el principio de legalidad hipotecaria y de tutela de los derechos inscritos, generando inseguridad jurídica y disparidad de criterios entre registros, lo que perjudica gravemente la unidad del tráfico jurídico y el principio de igualdad ante la Ley.

Tercero. La calificación contradice la jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo y doctrina de la DGSJyFP.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 2023 (recurso 4257/2021) y la Resolución de la DGSJyFP de 9 de febrero de 2024 han reiterado que la prohibición de alquiler turístico debe estar recogida de forma clara, expresa e indubitada en los estatutos, y no es suficiente una referencia genérica al uso residencial o al mantenimiento de la tranquilidad, como la contenida en este caso.

La calificación impugnada se apoya en la Resolución de 9 de mayo de 2025, dictada con base en una interpretación particular de la STS de 30 de enero de 2024. Sin

embargo, dicha sentencia no establece doctrina jurisprudencial, y además se refiere a un supuesto específico en el que la prohibición estatutaria era expresa y literal respecto del alquiler turístico, lo cual no concurre en el caso presente.

Cuarto. El perjuicio derivado de la calificación es grave e irreparable.

La denegación del número de registro de alquiler de corta duración conlleva la pérdida automática de la validez del número de registro turístico y la orden inmediata de eliminación de los anuncios de todas las plataformas digitales, lo que constituye un daño económico directo e inmediato sobre la explotación de la finca, impidiendo el ejercicio de una actividad lícita, reconocida legalmente y ampliamente tolerada en otros registros de la misma provincia, vulnerando el principio de igualdad en la aplicación del Derecho (artículo 14 CE).

El recurso se presenta, por tanto, no sólo en legítima defensa de los derechos del interesado, sino también para evitar criterios interpretativos dispares y potencialmente arbitrarios, que afectan al tráfico jurídico inmobiliario y a la seguridad jurídica.

Por todo lo anterior,

Solicita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito de recurso contra la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 10 de Málaga en expediente 6728/2025, acuerde:

1. Estimar íntegramente el recurso, revocando la nota de calificación registral de fecha 25 de junio de 2025.
2. Ordenar la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración solicitado, al no existir una prohibición estatutaria válida, clara y expresa que impida el uso turístico de la finca».

#### IV

El registrador de la propiedad mantuvo su nota calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

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



Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

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

En fecha 23 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad número diez de Málaga número 10, instancia suscrita don J. A. M. solicitando asignación de número de registro de alquiler de corta duración de la finca con código registral único 29045000799023 de dicho Registro.

La solicitud fue calificada así: «Se observa en relación a la finca con código registral único 29045000799023, respecto de la cual se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que existe establecida una prohibición estatutaria con anterioridad a la fecha de la resolución habilitante, a resultas de la cual “Las viviendas se destinarán a uso residencial. Cualquier otro uso o actividad deberá ser permitida por las leyes, por la ordenanzas municipales y por estos estatutos. No obstante, el ocupante de una vivienda o persona de su familia, podrá ejercer en ella una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, siempre que esté legalmente capacitado para ello. 2.<sup>a</sup> Se prohíben especialmente a los propietarios de viviendas: a) Destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, clubes o asociaciones, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios.—En caso de arrendamiento, el propietario o arrendador harán constar en el contrato correspondiente la existencia de ellos presentes Estatutos, así como las demás normas de régimen interno que deban ser tenidas en cuenta por el inquilino, a quién habrá de entregársele las oportunas copias. El propietario o el arrendador habrán de comunicar al Presidente o, en su caso, al Administrador la identidad de las personas a las que ha alquilado la vivienda a fin de poder llevar un mejor control del uso de los elementos comunes. Los usuarios de las viviendas, con independencia de la prohibiciones que señala la ley en orden a las actividades inmorales, insalubres, peligrosas e incómodas, habrán de mantener un correcto comportamiento de vecindad evitando cualquier tipo de ruidos y molestias innecesarios”. Defecto insubsanable».

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– «Inexistencia de una prohibición clara, expresa e inequívoca que impida el alquiler de corta duración La calificación invoca una cláusula estatutaria genérica donde se prohíbe destinar los pisos a “casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, clubes o asociaciones, gimnasios o casinos”, y se añade la coletilla “...y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios”».

– «El alquiler turístico no equivale a “casa de huéspedes” ni “pensión”, tal como ha sido interpretado de manera restrictiva y uniforme por múltiples resoluciones de esa Dirección General (vid. Resoluciones de 15 de junio de 2020, 8 de noviembre de 2021 y 26 de enero de 2023)».

– «La cláusula adolece de falta de precisión y claridad, y por tanto no puede producir efectos limitativos sobre los derechos dominicales, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que exige que las limitaciones deben constar “de forma expresa, clara y precisa”».

– «La interpretación extensiva que se realiza en la nota de calificación contraviene la doctrina del Tribunal Supremo (STS 172/2020, de 6 de marzo, y STS 386/2022, de 18 de mayo) según la cual, las cláusulas limitativas deben interpretarse restrictivamente por suponer una excepción al principio general de libre uso de la propiedad privada».

– «La interpretación extensiva de la cláusula estatutaria vulnera el principio de legalidad registral (...) En este caso, el registrador se extralimita al efectuar una interpretación extensiva del contenido estatutario, convirtiendo una prohibición genérica en una concreta y actual de arrendamiento turístico, lo cual no está reflejado

expresamente en los estatutos inscritos. Tal actuación vulnera el principio de legalidad hipotecaria y de tutela de los derechos inscritos, generando inseguridad jurídica y disparidad de criterios entre registros, lo que perjudica gravemente la unidad del tráfico jurídico y el principio de igualdad ante la ley».

– «La calificación contradice la jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo y doctrina de la DGSJyFP», y el perjuicio derivado de la calificación es grave e irreparable, pues «la denegación del número de registro de alquiler de corta duración conlleva la pérdida automática de la validez del número de registro turístico y la orden inmediata de eliminación de los anuncios de todas las plataformas digitales, lo que constituye un daño económico directo e inmediato sobre la explotación de la finca, impidiendo el ejercicio de una actividad lícita, reconocida legalmente y ampliamente tolerada en otros registros de la misma provincia, vulnerando el principio de igualdad en la aplicación del Derecho (artículo 14 CE)».

2. Así las cosas, en cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la propiedad y de bienes muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es

un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

4. Así las cosas y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir del ámbito de aplicación del citado Real Decreto 1312/2024 cuyo artículo 4.2.a) dispone: «2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma».

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso, ha de partirse de la siguiente afirmación de la nota de calificación: «(...) existe establecida una prohibición estatutaria con anterioridad a la fecha de la resolución habilitante, a resultas de la cual “Las viviendas se destinarán a uso residencial. Cualquier otro uso o actividad deberá ser permitida por las leyes, por la ordenanzas municipales y por estos estatutos. No obstante, el ocupante de una vivienda o persona de su familia, podrá ejercer en ella una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, siempre que esté legalmente capacitado para ello. 2.ª Se prohíben especialmente a los propietarios de viviendas: a) Destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, clubes o asociaciones, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios.—En caso de arrendamiento, el propietario o arrendador harán constar en el contrato correspondiente la existencia d ellos presentes estatutos, así como las demás normas de régimen interno que deban ser tenidas en cuenta por el inquilino, a quién habrá de entregársele las oportunas copias. El propietario o el arrendador habrán de comunicar al Presidente o, en su caso, al Administrador la identidad de las personas a las que ha alquilado la vivienda a fin de poder llevar un mejor control del uso de los elementos comunes. Los usuarios de las viviendas, con independencia de la prohibiciones que señala la ley en orden a las actividades inmorales, insalubres, peligrosas e incómodas, habrán de mantener un correcto comportamiento de vecindad evitando cualquier tipo de ruidos y molestias innecesarios».

Cierto es que la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual, para delimitar el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).



5. La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, abordó la problemática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; poniendo de relieve: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad». Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios». En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras.

6. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto: Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000; con doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015.

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo

que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «(...) ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Hemos de recordar, de nuevo, que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Dicho artículo recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito y, en consecuencia, que la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos –como ahora es el caso– a cualquier propietario.

7. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realiza una recopilación de la doctrina del Alto Tribunal, al conocer de otros recursos de casación, en torno a determinadas previsiones estatutarias y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. La resolución adoptada en cada caso exigió llevar a efecto una interpretación del contenido y significado de la previsión del título constitutivo o de la concreta norma estatutaria, que regían las relaciones de propiedad horizontal. Así, en la Sentencia número 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula estatutaria establecía con respecto a los pisos: «[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial».

En la Sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: «[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado». En el supuesto enjuiciado por la Sentencia número 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: «Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa».

En el litigio resuelto por la Sentencia del Tribunal Supremo número 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: «[l]os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a colegio, fonda, pensión, clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca».

Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En las precitadas sentencias –en suma–, se consideró que las respectivas normas estatutarias prohibían el destino turístico de los

distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para llegar a dicha conclusión.

8. Asimismo, este Centro Directivo ya ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición. Esta resolución se apoyó, entre otros, en el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación produjeron efectos a partir del 2 de enero de 2023), cuyo artículo 2 menciona expresamente las «pensiones»: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España».

En el mismo sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2024, citada en la nota de calificación, estableció que: «La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidad es destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio» (...) Prevalece por tanto la prohibición estatutaria, ya «que la actividad realizada en la vivienda de la recurrida estaba prohibida por el artículo 5 de los estatutos de la comunidad al asemejarse mucho más a una actividad de hostelería u hospedaje (pensión) que a un arrendamiento, puesto que no goza del elemento de la prolongación en el tiempo, correspondiéndose, como su propio nombre indica, a un alojamiento para turistas], que la cesión del uso del inmueble, aunque no tiene por finalidad satisfacerla necesidad permanente de vivienda no deja de ser residencial, y que los estatutos no establecen de forma precisa y expresa la prohibición de destino a la

actividad de alojamiento turístico, y, por lo tanto, que la misma no puede entenderse comprendida dentro del ámbito de las limitaciones de su artículo 5».

Y a mayor abundamiento, el Diccionario de la Real Academia Española define pensión como «casa donde se reciben huéspedes mediante precio convenido», y enumera, como sinónimos, «fonda, pupilaje, hostel, hospedería, posada». Por lo tanto, el criterio jurisprudencial, conforme al cual la prohibición de hospedería comprende los pisos turísticos, alcanza también a la prohibición de destinar las viviendas a cualquier tipo de pensión.

Por consiguiente, a la vista de los criterios expuestos y el tenor de la cláusula estatutaria base de la calificación, la expresa prohibición –entre otras– de destinar las viviendas a «casas de huéspedes o pensión», impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, si bien el defecto ha de ser calificado como subsanable (dada una posible modificación estatutaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación recurrida.

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.