

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3179 *Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3 de la solicitud de asignación de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. J. G. A., en nombre y representación de la entidad «Banus Property Alquiler, SL», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, de la solicitud de asignación de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

Hechos

I

El día 4 de junio de 2025, fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, por la mercantil «Banus Property Alquiler, SL», solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración sobre la finca número registral número 51.480.

II

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

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada de fecha 04/06/2025, presentada por Banus Property Alquiler SL, solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las del día 04/06/2025, causando el asiento número 3679 del Tomo 2025 del Diario el día 04/06/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Examinado el Registro, resulta que la finca Objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 8 de Septiembre de 1999 sobre la finca matriz de la que procede registral 51303 que causaron la inscripción E, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo 4.º—... No podrá ningún propietario:... f) Las viviendas no podrán destinarse a otros fines que sus propios de vivienda habitual o de vacaciones, no pudiendo dedicarse a actividades profesionales, como oficinas, despachos, comercio, hostelería o enseñanza, ni clínicas médicas o dentales, salvo que dispongan de acceso individual desde la vía pública o a través de local comercial.—", resultando, por tanto, del Registro a imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado; Todo ello, de conformidad con lo establecido en el apartado 52, del artículo 9.2,a), del R.D. 1312/2024, de 23 de Diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, así como de lo establecido en el precitado artículo de los Estatutos relacionados, de los cuales resultan "la existencia de resolución obstativa alguna,

incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal", y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal, en relación el artículo 3 del Código Civil; En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3,b) del R.D. 28/2016, de 2 de Febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero.

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

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

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

Se advierte a los interesados (...)

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por don Santiago Molina Minero. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero registrador/a titular de Marbella número tres a día veinticuatro de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. G. A., en nombre y representación de la entidad «Banus Property Alquiler, S.L.», interpuso recurso el día 20 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que el día 24 de junio del año en curso me ha sido notificada la reiteración de la calificación negativa del documento presentado para la obtención del Número de Registro de Alquiler, denegándose por lo tanto su asignación, tras presentar la subsanación correspondiente. 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 número CRU 29041000446745 en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero. Que en el momento de la escritura pública de compra se solicitó nota simple informativa de fecha 20 de noviembre de 2019 expedida por el Registrador del Registro de la Propiedad n.º 3 de Marbella en la que no aparece reflejada limitación de uso o prohibición alguna para dedicar el inmueble a vivienda con fin turístico (...) ni que existieran estatutos en la Comunidad de Propietarios.

Segundo. Con fecha 18 de noviembre de 2019 el titular 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 signatura VUT/MA/(...)

Tercero. Que el 4 de junio de 2025 se solicitó ante el registro de la propiedad asignación de NRUA y que el 24 de junio de 2025 se rechaza la asignación de dicho número por existir en los estatutos de la comunidad el siguiente artículo: "Artículo 4.º:... No podrá ningún propietario:...f) Las viviendas no podrán destinarse a otros fines que sus propios de vivienda habitual o de vacaciones, no pudiendo dedicarse a actividades profesionales, como oficinas, despachos, comercio, hostelería o enseñanza, ni clínicas médicas o dentales, salvo que dispongan de acceso individual desde la vía pública o a través de local comercial."

Cuarto. Entendiendo esta parte que la calificación 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 número CRU 29041000446745.

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: las viviendas no podrán destinarse a otros fines que sus propios de vivienda habitual o de vacaciones, no pudiendo dedicarse a actividades profesionales, como oficinas, despachos, comercio, hostelería o enseñanza, ni clínicas médicas o dentales, salvo que dispongan de acceso individual desde la vía pública o a través de local comercial. Por lo que es evidente que sí pueden destinarse a uso vacacional.

En este sentido 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, máximo cuando además sí se permiten expresamente los usos vacacionales.

En el presente caso:

a) Interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio (STS 8009/2011 de 24 de diciembre): El derecho de propiedad debe interpretarse conforme al principio de libertad en el uso del bien, de forma que toda limitación debe constar de forma expresa, clara y precisa en el título constitutivo o en los estatutos, y además estar inscrita para que tenga efectos frente a terceros. La cláusula que se examina no contiene una prohibición expresa del uso turístico, ni lo menciona, lo cual impide considerarla válida para excluir dicha actividad.

b) Concepto de “vivienda habitual o de vacaciones”: La expresión permite usos turísticos, incluyendo el disfrute temporal por estancias breves, ya que se permite expresamente su uso como de vacaciones. Es decir los Estatutos permiten expresamente dos usos para la viviendas, primero el uso como vivienda habitual y el segundo como “de vacaciones”, por lo que atenta contra la lógica entender que las Vivienda de Uso Turístico estén prohibidas en la comunidad, cuando existe un permiso expreso de su uso.

c) Distinción con actividades expresamente prohibidas: La cláusula distingue el uso de vivienda (habitual o vacacional) de ciertas actividades concretamente excluidas como hostelería, comercio, oficinas o clínicas. Esta mención específica a usos mercantiles o profesionales demuestra que cuando los estatutos quisieron prohibir un uso, lo hicieron expresamente. El uso turístico, al no figurar, no se encuentra prohibido de forma expresa y, por tanto, no puede extenderse la prohibición por analogía.

d) Apoyo en la STS 5199/2023 y doctrina general del TS: El Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente que las prohibiciones deben ser explícitas, claras y no pueden deducirse por interpretación extensiva.

e) Conclusión: La cláusula en cuestión no prohíbe expresamente el uso turístico. Al no estar incluido de forma literal y al permitir el uso como “vivienda de vacaciones”, debe interpretarse que el uso turístico es compatible con dicha previsión estatutaria.

III.1.º Las Viviendas de Uso Turístico no son una actividad profesional.

El arrendamiento de una vivienda de uso turístico no constituye una actividad profesional profesional [sic], sino una actividad económica de carácter inmobiliario.

El concepto de actividad profesional profesional [sic] 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, la actividad profesional profesional [sic] 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 de la actividad 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, el arrendamiento 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

III.2.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 (...)

5. 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.

III.3.º Las Viviendas de Uso Turístico no son una actividad 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 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 La descripción de las viviendas o locales no implica su prohibición como Viviendas de Uso Turístico.

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.

Del tenor literal del artículo 20.º de los Estatutos, se desprende que lo único que se establece es que las viviendas y locales se destinarán al uso que les es propio, lo que constituye una mera descripción de la naturaleza del bien, sin introducir ninguna limitación expresa al ejercicio de actividades económicas compatibles con dicha naturaleza.

En ningún caso se está prohibiendo, cercenando o restringiendo el desarrollo de una actividad económica lícita, como puede ser la actividad de hospedaje. Tampoco se menciona expresamente la prohibición de alojamientos turísticos o viviendas de uso turístico.

Por tanto, debe concluirse que los Estatutos no prohíben las viviendas turísticas, ya que:

- No contienen ninguna cláusula limitativa o restrictiva de derechos.
- No se introduce ninguna prohibición expresa de actividades económicas.
- Y además, cualquier restricción al derecho de propiedad debe interpretarse de forma estricta, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo.

Así, el uso turístico de la vivienda, en tanto se desarrolla conforme a la legislación vigente y sin alterar la naturaleza residencial del inmueble, no contraviene lo dispuesto en los Estatutos comunitarios.

III.5.º Si se permiten los usos vacacionales se permiten las viviendas de uso turístico.

Debe destacarse que si los estatutos de la comunidad permiten expresamente los usos vacacionales, resulta evidente –por estricta lógica jurídica y conforme a reiterada jurisprudencia– que también se encuentran permitidas las viviendas de uso turístico, ya que estas constituyen una forma legal y reglamentada de uso vacacional. La vivienda de uso turístico implica, según la legislación autonómica aplicable, la cesión temporal de la vivienda con fines turísticos o vacacionales, de forma habitual y a cambio de contraprestación económica, lo cual encaja plenamente en el concepto amplio de uso vacacional. Esta interpretación ha sido avalada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias en su sentencia de 21 de marzo de 2017, en la que se anuló la prohibición general de viviendas vacacionales en zonas turísticas contenida en el Decreto 113/2015, declarando que “no tiene sentido alguno que la oferta de viviendas vacacionales se trate de excluir de aquellos ámbitos donde debe localizarse preferentemente la actividad turística”. Esta doctrina fue confirmada por el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 12 de diciembre de 2018 y 15 de enero de 2019, que declararon que dicha prohibición vulneraba los principios de libertad de empresa (art. 38 CE), libre prestación de servicios y los principios de necesidad y proporcionalidad, al afirmar que “la prohibición de ofertar viviendas vacacionales que se encuentren ubicadas en las zonas turísticas... es contraria al principio de libertad de empresa... y a la libre prestación de servicios... la única explicación plausible parece ser la de tratar de favorecer productos tradicionales... lo que resulta contrario a los principios de necesidad y proporcionalidad”.

Por tanto, pretender prohibir o restringir el uso turístico en una comunidad cuyos estatutos permiten el uso vacacional resulta no solo jurídicamente ilógico, sino frontalmente contrario a la doctrina consolidada de los tribunales y al marco normativo de libertades constitucionales y de unidad de mercado.

IV. Sobre la doctrina de los actos propios.

El art. 222.5 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos.

Tal y como se expuso anteriormente, en la nota simple expedida por el Registrador de la Propiedad el 20/11/2019 no se refería prohibición o restricción alguna respecto a las viviendas turísticas.

Sobre la base de dicha nota simple, 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 24 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 emisión de la nota simple en 2019 constituyó un acto jurídico inequívoco, emitido por el órgano registral competente, que produjo efectos jurídicos en el interesado. 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.

En consecuencia, no es aceptable que un mismo registrador niegue ahora lo que antes indicó, sin que medie modificación estatutaria, error material en la notificación 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 24 de junio de 2025 incurre en abuso de derecho y vulnera la doctrina de los actos propios, al contradecir frontalmente los actos del propio registrador. Se solicita, en consecuencia, la estimación del presente recurso y la revocación de la calificación impugnada, procediendo a la inscripción solicitada.

V. (subsidiaria) Sobre la no alteración del uso residencial del inmueble.

a) No se ha alterado el uso residencial del inmueble. Conforme a la normativa vigente en el momento en que se dio de alta la vivienda como turística (18/11/2019), este tipo de uso se ubicaba expresamente en suelo de carácter residencial, tal y como establecía el decreto autonómico regulador de las viviendas con fines turísticos, en concreto el art 3.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos: Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

b) Si aún estableciésemos como fecha del criterio interpretativo de los Estatutos el de la aprobación de los mismo (1999), la norma en vigor era el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales, que según la interpretación dada por las SSTs 18952/1993, 5958/1993 y 5980/1993 de 17 de septiembre, no eran consideradas actividad sujeta a licencia alguna y por ende susceptibles de utilizarse en inmuebles residenciales.

VI. 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: resulta que “la existencia de resolución obstativa previa, incluida, en su caso, la manifestada por la comunidad de propietarios en base a los Estatutos inscritos y el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal”, así como, y de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, en relación al artículo 3 del Código Civil. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3.b), del R.D. 28/2016, de 2 de Febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de Noviembre, y 105/2024 de 30 de Enero.

En este sentido, además de lo alegado anteriormente se unen los siguientes criterios:

- a) Sobre el art. 1.3.b del Decreto 28/2016, de 2 de febrero.

El artículo al que hace referencia el Sr. Registrador se encuentra contenido en 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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Esta norma fue publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) el 2 de febrero de 2024, y entró en vigor el 22 de febrero de 2024, conforme a lo dispuesto expresamente en su disposición final.

Ahora bien, la vivienda de uso turístico objeto del presente procedimiento fue inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía con anterioridad a la entrada en vigor de dicho decreto. En consecuencia, y en virtud del principio general de irretroactividad de las disposiciones sancionadoras y restrictivas de derechos recogido en el artículo 9.3 de la Constitución Española, el precepto en cuestión no puede ser aplicado retroactivamente a una situación jurídica perfeccionada bajo la vigencia de la normativa anterior.

Por tanto, al haberse producido la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo con anterioridad a la eficacia jurídica del Decreto 31/2024, no resulta jurídicamente procedente aplicar retroactivamente sus disposiciones al presente caso. Cualquier interpretación contraria vulneraría el principio de seguridad jurídica y supondría una restricción de derechos no amparada por la legalidad vigente al momento de producirse los hechos objeto de análisis.

La vivienda cumple con todos los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de viviendas de uso turístico cuando esta presentó Declaración responsable, tanto en el ámbito estatal (Decreto 28/2016 de la Junta de Andalucía, antes de ser modificado por el Decreto 31/2024) como en el marco del Registro Único regulado por el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo.

El artículo 38.2 último párrafo de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía establece que la presentación de la declaración responsable a que se refiere este artículo bastará para considerar cumplido el deber de inscripción de la persona o el establecimiento en el Registro de Turismo de Andalucía, pudiendo iniciar la actividad, salvo en el caso de los guías de turismo en los supuestos exigidos por su normativa de desarrollo. Por otro lado el artículo 20.2 de la misma norma dice que con carácter general, la presentación de una declaración responsable en los términos expresados en el artículo 38.2, o la comunicación o el otorgamiento de una habilitación, contemplados en el artículo 54, permitirán acceder al ejercicio de la actividad. Además de esto el artículo 9.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico indica que para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que presentar la correspondiente declaración responsable de forma electrónica ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda de uso turístico.

En este sentido y tal y como establece la Resolución de 25 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE-A-20186332): por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, a “la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido”, “a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento” y “a la relación de éste con el titular registral”, lo que no supone pronunciamiento definitivo alguno en cuanto a la validez intrínseca del acto administrativo cuya inscripción se pretende, que queda reservado a la competencia de la jurisdicción contencioso administrativa.

El Registrador de la Propiedad no tiene competencia para valorar si una declaración responsable cumple o no con la normativa administrativa aplicable. Su función se limita a comprobar la existencia formal del documento y su adecuación al procedimiento, sin

entrar en el fondo del cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por la normativa turística. En consecuencia, presentada la declaración responsable, debe entenderse cumplido todo requisito exigible ante el registrador a efectos registrales.

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

La reciente sentencia del Tribunal Supremo, (...) establece con claridad que el alquiler turístico constituye una actividad económica cuando la vivienda se ofrece o comercializa como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedida temporalmente por su titular –ya sea propietario, explotador o gestor– de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. Cito literalmente: “Compartimos el criterio de la sentencia de apelación, que en el mismo sentido que la de primera instancia, y en especial a la vista de la legislación sectorial turística de la Comunidad Autónoma y las ordenanzas municipales aplicables, destaca, en primer lugar, la condición de actividad económica de la actividad de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica”.

Ahora bien, esta misma jurisprudencia solo reconoce la posibilidad de limitar o prohibir dichas actividades económicas cuando los estatutos de la comunidad de propietarios contienen una prohibición expresa, clara e inequívoca de la realización de actividades económicas, y en ningún caso una mera remisión genérica a usos molestos o contrarios a la convivencia o a la finalidad residencial del inmueble.

En el presente caso, los estatutos de la comunidad no contienen prohibición alguna, expresa y específica, del ejercicio de actividades económicas en general ni del uso turístico en particular. Por tanto, pretender fundamentar una limitación de derechos en una cláusula estatutaria que no recoge de forma expresa la prohibición de actividades económicas supone una interpretación extensiva o analógica en contra de derechos individuales, lo cual está expresamente proscrito por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

En consecuencia, la referencia a la actividad económica no puede fundamentar ni motivar absolutamente nada, dado que no existe en los estatutos una previsión que la prohíba expresamente, como exige la jurisprudencia citada. Cualquier interpretación en sentido contrario vulneraría no solo la doctrina jurisprudencial consolidada, sino también el principio de legalidad y de libertad en el uso del derecho de propiedad consagrado en el artículo 33 de la Constitución Española.

c) 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 permiten expresamente el uso vacacional, 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.

VII. Conclusiones.

En atención a todo lo anteriormente expuesto, debe concluirse que no procede denegar ni condicionar la asignación del Número de Registro de Alquiler (NRUA) a la finca número CRU 29041000446745, por cuanto no existe en los estatutos de la comunidad una prohibición expresa, clara y literal del uso turístico, tal como exige reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Muy al contrario, el propio artículo 4.º de los estatutos invocados admite expresamente el uso vacacional, lo que implica, por lógica jurídica y según doctrina pacífica, la plena compatibilidad con la explotación turística de la vivienda conforme al marco normativo autonómico. No resulta jurídicamente admisible una interpretación extensiva o analógica de las restricciones estatutarias en perjuicio de derechos individuales ni del principio de libertad en el uso del bien (art. 33 CE). Por todo ello, debe estimarse el presente recurso gubernativo y ordenarse la inscripción del NRUA solicitado, sin que quepa considerar obstáculo válido ni prohibición eficaz alguna a tal efecto.

VIII. 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 3 de Marbella en los términos que resulten de la resolución.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

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

establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 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 4 de junio de 2025, fue presentada telemáticamente en el citado Registro, por la mercantil «Banus Property Alquiler, S.L.», solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración sobre la finca número 51.480, que motivó el asiento número 3679 del Tomo 2025 del Libro Diario.

La suspensión de la asignación se basa en lo siguiente: «(...) la finca Objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 8 de Septiembre de 1999 sobre la finca matriz de la que procede registral 51303 que causaron la inscripción E, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo 4.º... No podrá ningún propietario:... f) Las viviendas no podrán destinarse a otros fines que sus propios de vivienda habitual o de vacaciones, no pudiendo dedicarse a actividades profesionales, como oficinas, despachos, comercio, hostelería o enseñanza, ni clínicas médicas o dentales, salvo que dispongan de acceso individual desde la vía pública o a través de local comercial.", resultando, por tanto, del Registro a imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado (...)).».

Se recurre la calificación en un largo escrito, del que se transcriben sus conclusiones: «(...) En atención a todo lo anteriormente expuesto, debe concluirse que no procede denegar ni condicionar la asignación del Número de Registro de Alquiler (NRUA) a la finca número CRU 29041000446745, por cuanto no existe en los estatutos de la comunidad una prohibición expresa, clara y literal del uso turístico, tal como exige reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Muy al contrario, el propio artículo 4.º de los estatutos invocados admite expresamente el uso vacacional, lo que implica, por lógica jurídica y según doctrina pacífica, la plena compatibilidad con la explotación turística de la vivienda conforme al marco normativo autonómico. No resulta jurídicamente admisible una interpretación extensiva o analógica de las restricciones estatutarias en perjuicio de derechos individuales ni del principio de libertad en el uso del bien (art. 33 CE). Por todo ello, debe estimarse el presente recurso gubernativo y ordenarse la inscripción del NRUA solicitado, sin que quepa considerar obstáculo válido ni prohibición eficaz alguna a tal efecto».

2. Así las cosas, hay que partir que el artículo 8 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, establece: «Para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

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 obstructivos 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».

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. Aclarada la naturaleza jurídica del procedimiento de asignación del código de registro, es preciso enfatizar la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Así se desprende de la Exposición de Motivos del Real Decreto cuando afirma: «A través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración».

En este sentido, el artículo 2 del Real Decreto nos facilita los conceptos de unidad y número de registro único de alquiler: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de éste cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración», y «Número de registro: el identificador único de una unidad expedido por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad».

Evidentemente y en el presente supuesto, el objeto de oferta y comercialización no es el solar (situación que consta en el Registro de la Propiedad) sino el alojamiento amueblado que va a ser objeto de alquiler de corta duración y que no consta inscrito. Por este motivo, dado que el número de registro único de alquiler ha de permitir la identificación exacta de la unidad objeto de arrendamiento, no es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de comercialización.

5. De igual modo, esa sujeción al procedimiento registral determina la aplicación de los principios hipotecarios a la asignación del número de registro único. Así resulta de la ya citada Exposición de Motivos del Real Decreto, y del propio articulado del mismo, cuyo artículo 8 regula el proceso de Registro único de arrendamientos y dispone que «para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Dicho lo cual, y para resolver el presente recurso, hemos de partir del obstáculo expresado en la calificación en estos términos: «(...) la finca Objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 8 de Septiembre de 1999 sobre la finca matriz de la que procede registral 51303 que causaron la inscripción E, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo 4.º-... No podrá ningún

propietario:... f) Las viviendas no podrán destinarse a otros fines que sus propios de vivienda habitual o de vacaciones, no pudiendo dedicarse a actividades profesionales, como oficinas, despachos, comercio, hostelería o enseñanza, ni clínicas médicas o dentales, salvo que dispongan de acceso individual desde la vía pública o a través de local comercial—, resultando, por tanto, del Registro a imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado (...)».

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

6. 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.

7. 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 de 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».

Pero 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.

8. 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: «[I]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».

9. 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.

En resumen, pues, la posibilidad de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que establece la sujeción a su obtención a lo dispuesto en el citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, impone, para su obtención, que no resulte del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles la existencia de resolución obstativa alguna; incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, causa impeditiva que sí concurre en el presente caso.

En atención a lo expuesto el recurso no puede prosperar, pues dado que la pretendida asignación lo era para uso turístico (finca completa), tal actividad (claramente económica) pugna con el artículo 4 de los estatutos; y sin olvidar, por último, 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, 17 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.