

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 3183** *Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «no podrá ejercerse ningún comercio en ninguna parte del inmueble, que no sean las partes que han sido especialmente concebidas, con vistas a permitir una actividad comercial definida».*

En el recurso interpuesto por doña C. V. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Benalmádena número 2, doña María Virginia Salto Téllez, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «no podrá ejercerse ningún comercio en ninguna parte del inmueble, que no sean las partes que han sido especialmente concebidas, con vistas a permitir una actividad comercial definida».

Hechos

I

El día 9 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«Visto por María Virginia Salto Téllez, Registrador/a interino del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 8397 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

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

Hechos.

Se presenta, en este Registro de la Propiedad a mi cargo, una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000078877 o finca registral número 23799 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, por V. A. P. a las 19:04:30 horas del día 09/06/2025, Número: 8397 del Libro de Entrada, Asiento: 4020/2025 del Libro Diario de Operaciones. Se acompaña resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha diecisiete de junio del año dos mil veintiuno.

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

1.º Según los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios, recogidos en la finca 3.195, matriz de la que procede por división horizontal la registral 23799: - Art. 22. ...No podrá ejercerse ningún comercio en ninguna parte del inmueble, que no sean las partes que han sido especialmente concebidas, con vistas a permitir una actividad comercial definida. Se prohíbe instalar en los apartamentos maquinas o motores que no sean los aparatos corrientes de uso doméstico. Asimismo, se prohíbe destinar los apartamentos o locales a consultas médicas o clínicas, a colegios, academias, hostelería, y de una manera general, a toda actividad que de forma notoria pueda ser peligrosa, ilegal o insalubre-.

Fundamentos de Derecho.

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

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

1. Artículos 9 y 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2023 y 24 y 30 de enero de 2024. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025.

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

En su virtud,
Acuerdo:

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

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

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

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

III

Contra la anterior calificación, doña C. V. G. interpuso recurso el día 14 de julio de 2025 mediante escrito con el siguiente tenor literal:

«Que con fecha 09/06/2025, se presentó ante ese Registro solicitud de inscripción del número de registro de vivienda de uso turístico (alquiler de corta duración) respecto del inmueble sito en (...) Benalmádena, Málaga, España, finca registral n.º 29035000078877.

Que dicha solicitud ha sido calificada desfavorablemente, al considerarse que la cláusula estatutaria de la Comunidad de Propietarios –según la cual “no podrá ejercerse ningún tipo de comercio en ninguna parte del inmueble”– impide la actividad de alquiler turístico.

A los efectos de subsanar dicha calificación, se presentan las siguientes alegaciones y documentación complementaria:

1. El alquiler turístico no constituye actividad comercial. La actividad de arrendamiento de corta duración no puede asimilarse a una actividad comercial, ya que se trata de una cesión temporal de uso con finalidad exclusivamente residencial. Así lo ha determinado reiteradamente el Tribunal Supremo (por ejemplo, STS de 15 de junio de 2020), así como la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la cual ha señalado que las cláusulas estatutarias que prohíben genéricamente “actividades comerciales” no pueden extenderse al alquiler turístico salvo que lo hagan de forma expresa.

2. Existencia de autorización expresa de la comunidad.

(...) Acta de la Junta Ordinaria celebrada el 7 de junio de 2025, en cuyo apartado 10 se concede autorización expresa al uso turístico de tres viviendas de la comunidad. Esta circunstancia demuestra que la comunidad autoriza activamente este tipo de actividad dentro del inmueble, lo que desvirtúa cualquier interpretación prohibitiva basada en los estatutos.

3. Medidas adoptadas por la comunidad para dar soporte al uso turístico.

Adicionalmente, se aporta también el Acta de la Junta Extraordinaria celebrada el 23 de noviembre de 2024, en cuyo apartado 7 se autoriza expresamente la instalación de candados en una zona común para dar servicio a los apartamentos vacacionales. Esta medida supone un reconocimiento explícito por parte de la comunidad de propietarios de la existencia y legitimidad de dichas viviendas de uso turístico, así como una voluntad de facilitar su funcionamiento.

4. Trato igualitario con otras viviendas del inmueble.

Consta que ese Registro ha inscrito favorablemente el número de registro turístico de otras viviendas de esta misma comunidad, sometidas a idénticos estatutos. En virtud del principio de igualdad y de seguridad jurídica, no debería denegarse la inscripción de la vivienda que ahora nos ocupa, toda vez que concurren circunstancias análogas.

5. No exigencia de autorización comunitaria en virtud del régimen transitorio.

La presente solicitud se refiere a una vivienda cuya inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía es anterior al 3 de abril de 2025, fecha de entrada en vigor del

Decreto 31/2024, de 5 de febrero, por lo que conforme a la disposición transitoria única del citado Decreto, no es exigible en este caso la autorización por parte de la comunidad de propietarios para poder alquilarla con fines turísticos.

6. Perjuicio grave por retraso injustificado.

Obligar a esta parte a esperar a la próxima Junta Ordinaria (junio de 2026) para obtener una autorización que no es legalmente exigible y que, además, ya ha sido tácitamente otorgada mediante actos comunitarios, supondría un perjuicio económico y operativo muy grave, al impedir durante casi un año la puesta en alquiler turístico del inmueble.

Por todo ello, suplico:

Que, teniendo por presentado este escrito y los documentos que lo acompañan, se reconsidere la calificación desfavorable emitida, y se proceda a la inscripción del número de registro de vivienda de uso turístico correspondiente a la finca antes referida, conforme a la legalidad vigente y a los principios registrales de igualdad, seguridad jurídica y protección de derechos adquiridos».

IV

El registrador de la Propiedad titular de Benalmádena número 2, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, emitió informe el día 28 de julio de 2025 ratificado la nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

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; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: en fecha 9 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación, la registradora alega, como defecto que impide dicha asignación, que los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca establecen en su artículo 22 que «no podrá ejercerse ningún comercio en ninguna parte del inmueble, que no sean las partes que han sido especialmente concebidas, con vistas a permitir una actividad comercial definida. Se prohíbe instalar en los apartamentos maquinas o motores que no sean los aparatos corrientes de uso doméstico. Asimismo,

se prohíbe destinar los apartamentos o locales a consultas médicas o clínicas, a colegios, academias, hostelería, y de una manera general, a toda actividad que de forma notoria pueda ser peligrosa, ilegal o insalubre».

La recurrente alega: a) que «la actividad de arrendamiento de corta duración no puede asimilarse a una actividad comercial, ya que se trata de una cesión temporal de uso con finalidad exclusivamente residencial»; b) que «el Registro ha inscrito favorablemente el número de registro turístico de otras viviendas de esta misma comunidad, sometidas a idénticos estatutos» presentando la correspondiente autorización expresa de la Junta de Propietarios, y c) que «la presente solicitud se refiere a una vivienda cuya inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía es anterior al 3 de abril de 2025, fecha de entrada en vigor del Decreto 31/2024, de 5 de febrero, por lo que conforme a la disposición transitoria única del citado Decreto, no es exigible en este caso la autorización por parte de la comunidad de propietarios para poder alquilarla con fines turísticos».

2. 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».

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».

En consecuencia, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único de alquiler. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta duración turístico vulnera la prohibición prevista en el artículo 22 de los estatutos de la propiedad horizontal.

4. Para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 22 de las normas estatutarias que dispone: «No podrá ejercerse ningún comercio en ninguna parte del inmueble, que no sean las partes que han sido especialmente concebidas, con vistas a permitir una actividad comercial definida. Se prohíbe instalar en los apartamentos máquinas o motores que no sean los aparatos corrientes de uso doméstico. Asimismo, se prohíbe destinar los apartamentos o locales a consultas médicas o clínicas, a colegios, academias, hostelería, y de una manera general, a toda actividad que de forma notoria pueda ser peligrosa, ilegal o insalubre».

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

La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la

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

5. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 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».

6. En apoyo de su pretensión, arguye la recurrente que el Tribunal Supremo «ha señalado que las cláusulas estatutarias que prohíben genéricamente “actividades comerciales” no pueden extenderse al alquiler turístico salvo que lo hagan de forma expresa». A ello cabe oponer que la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente (...)». De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad comercial de alojamiento de personas y la misma está expresamente prohibida.

7. En cuanto a la alegación de la recurrente relativa a la asignación de número de registro único de alquiler por parte del Registro a viviendas sometidas a las mismas restricciones estatutarias, hemos de recordar, tal y como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 18 de junio de 1990, entre otras posteriores, que los registradores no se encuentran vinculados en su calificación por decisiones anteriores tomadas en asuntos similares por otros compañeros ni por ellos mismos. En este sentido, el principio de legalidad, consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe orientar la calificación registral en todo momento, sin que resulte aplicable el trato igualitario que reclama la recurrente.

8. Finalmente, la recurrente sostiene que la vivienda cuenta con título habilitante para desarrollar la actividad turística con anterioridad a la entrada en vigor del apartado tercero del artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal, puesto que constaba inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía con anterioridad al 3 de abril de 2025, motivo por el cuál no es exigible en este caso la autorización por parte de la comunidad de propietarios para poder alquilarla con fines turísticos.

En este sentido, hemos de recordar que, si bien la existencia de título habilitante de fecha anterior al 3 de abril de 2025 hace inaplicable la exigencia de autorización introducida por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, la existencia de un prohibición estatutaria inscrita con anterioridad determina la imposibilidad de asignar el número de registro único de alquiler en la medida que esta no sea modificada.

En consecuencia, no es posible practicar el asiento solicitado en tanto no se modifique dicha prohibición estatutaria de conformidad con el régimen de mayorías previsto en el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal al ser la inscripción de la prohibición estatutaria previa a la fecha del título habilitante y a la propia reforma introducida por la Ley Orgánica 1/2025.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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.