

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 3772** *Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «las viviendas del edificio, únicamente podrán ser destinadas a dicho fin».*

En el recurso interpuesto por doña B. N. A. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Miren Karnele Monforte Duart, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «las viviendas del edificio, únicamente podrán ser destinadas a dicho fin».

##### Hechos

##### I

El día 6 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4 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 Gandía número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se suspende la inscripción, de acuerdo con los siguientes:

##### Hechos:

Solicitado que se expida un Número de Registro Único de Alquiler, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y en particular, la finca matriz 31.577 donde se inscribieron la división horizontal y estatutos del edificio el 18 de marzo de 1.974. Del artículo 9 de sus normas estatutarias, resulta que “las viviendas del edificio, únicamente podrán ser destinadas a dicho fin”.

Se trata de una cláusula estatutaria anterior a la normativa y el fenómeno del alquiler a través de plataformas digitales, así como del alquiler turístico, y que, obviamente, no podía recoger expresamente en los estatutos la prohibición de este uso turístico y de temporada a través de plataformas digitales, en términos literales, pero realizando una interpretación teleológica del precepto, atendiendo a su finalidad, se subsume en la expresión “las viviendas del edificio, únicamente podrán ser destinadas a dicho fin”, esta nueva actividad de las plataformas digitales dedicadas a la intermediación en estas actividades a través de internet destinada a alquileres distintos de vivienda.

y Fundamentos de Derecho:

Conforme al Artículo 18 LH, los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, y en relación con el caso concreto los artículos siguientes:

Conforme al Artículo 18 LH, los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, y en relación con el caso concreto los artículos siguientes:

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; Decreto 1/2022, de 14 de enero, del Consell, de regulación del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor 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 de 2025, 12, 18 y 19 de junio de 2025, entre otras.

El ámbito de aplicación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, viene recogido en el artículo 4.2.a) el cual dispone: "2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma".

Por tanto, el ámbito de aplicación del Real Decreto parte de una clara premisa: que tales arrendamientos tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre; derivándose de causas de carácter temporal, tales como las de estudios.

Por otra parte, el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone que: "1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior» (que precisamente determina un destino primordial que consista en «satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario»), y añade el precepto: «En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren".

En consecuencia, para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, tales arrendamientos han de tener como finalidad primordial uso distinto del de vivienda, pues caso de tratarse de un arrendamiento propio de vivienda, este quedaría excluido del ámbito de aplicación del referido Real Decreto 1312/2024.

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, a cualquier propietario.

El Alto Tribunal ha dictado interesantes sentencias que se centran en resolver si la actividad turística de una vivienda puede o no considerarse actividad empresarial o comercial, concluyendo que la explotación de las viviendas con fines turísticos tiene la consideración de actividad económica.

En concreto, son las siguientes:

– La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1643/2023, de 27 de noviembre, dispone: "los departamentos independientes del edificio -viviendas- a los que se accede por el portal uno, con 13 entrada por la calle Diecinueve de Julio (hoy calle Progreso), no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial."

– La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre: "Sobre la utilización de las viviendas y los espacios comunes a ellas atribuidos.–Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado".

– La STS 105/2024, de 30 de enero: que no estaba permitido "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".

– La STS 95/2024, de 29 de enero: "los pisos deberán destinarse a vivienda y en ningún caso podrán destinarse a fonda o pensión".

De las citadas sentencias, el alto tribunal concluye que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe que las viviendas se destinen a actividades económicas salvo autorización unánime o que determinan que la vivienda debe destinarse a uso residencial, impide su explotación como viviendas de uso turístico. Que la actividad de arrendamiento de uso turístico se asemeja más a la de hospedería (la fonda o pensión) que a un arrendamiento ordinario, donde la característica es la prolongación en el tiempo. Y, 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. Señala el Tribunal Supremo que "este elenco de obligaciones, que implica la prestación de una serie de servicios y asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de los pisos como de uso turístico, determinan que la actividad de la empresa explotadora no se desarrolle extramuros de los inmuebles litigiosos, sino también en su interior, por lo que, si bien están destinados a residencia de los usuarios, en ellos también se lleva a efecto una actividad empresarial publicitada en el mercado turístico". "El alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que

a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial". A este respecto, el Tribunal Supremo ha mantenido, a lo largo de los años, la postura de que las limitaciones de facultades dominicales no pueden presumirse ni ser interpretadas de manera extensiva, por lo que deberán interpretarse restrictivamente al tener siempre un carácter excepcional por cuanto se oponen al régimen normal de libre uso de la propiedad privada, siendo imprescindibles para que resulten eficaces que exista una cláusula o regla precisa que así lo establezca. "Las comunidades de propietarios que dispongan en sus estatutos la prohibición de realizar actividades de hospedería, podrán oponerse a que ninguna finca del edificio pueda destinarse a uso turístico, al equipararse ésta a aquélla"

De conformidad con la normativa valenciana turística, es una vivienda de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad. Ahora bien, y dejando sentado que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024); la cláusula estatutaria, en la que se basa la calificación negativa, es muy similar a las enjuiciadas por el Tribunal Supremo en sentencias como las reseñadas, e incluye la prohibición de alquiler turístico, por lo que aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que, en conclusión, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien -si lo desea- puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

En cuanto al uso no turístico, a destacar la Resolución de 12 y 18 de junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la cual dispone: "Pero hay otro argumento para nada desdeñable y que permite precisar aún más la cuestión debatida, cual es la vigencia del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el 'Boletín Oficial del Estado', si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación producirán efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo 2 determina: 'Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España'. Por su parte, el Capítulo II de dicho Real Decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación ('partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos'); que van referidas a 'las

personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma'. La conclusión que se sigue de lo expuesto conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: 'Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...) y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte 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'."

En el presente caso, los estatutos, si bien no prohíben literalmente el alquiler a través de las plataformas digitales, sí prohíben genéricamente el destino de los apartamentos a un uso distinto del de vivienda, por lo que no cabe expedir el Número de Registro Único.

Y considerándose un defecto insubsanable, se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.

Se advierte que transcurridos siete días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución negativa, sin que haya sido subsanada, la Registradora que suscribe suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra esta decisión (...)

Gandía. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miren Karmele Monforte Duart registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gandía 4 a día catorce de julio del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. N. A. interpuso recurso el día 17 de julio de 2025 con el siguiente tenor literal:

«Que mediante el presente escrito interpongo recurso gubernativo contra la calificación negativa emitida por la Registradora de la Propiedad de Gandía núm. 4, Dña. Miren Karmele Monforte Duart, en fecha 14/07/2025, en relación con la solicitud de asignación de Número de Registro de Alquileres de Corta Duración, con número de registro 4807 de 06/07/2025, asiento 2194 por los siguientes

#### Hechos

1. La solicitud fue presentada en tiempo y forma, acompañada de toda la documentación requerida, con la finalidad de obtener el Número de Registro Único de Alquiler para la finca matriz 31.577, ubicada en Gandía, con la finalidad de regular los alquileres de corta duración mediante plataformas digitales.

2. La calificación de la Registradora fue negativa, fundamentándose en que los estatutos de la comunidad de propietarios contienen una cláusula que prohíbe expresamente que las viviendas del edificio puedan destinarse a actividades distintas del uso residencial, incluyendo expresamente el alquiler turístico o de corta duración.

3. La registradora argumenta que dicha cláusula estatutaria, aunque anterior a la normativa vigente, impide la expedición del número de registro, al entender que la prohibición afecta a la actividad de alquiler turístico, y que la misma constituye un uso distinto del de vivienda, así como actividad económica.

4. La resolución de la Registradora también señala que dicha prohibición estatutaria es similar a las prohibiciones contenidas en las sentencias del Tribunal Supremo, que consideran que la actividad de alquiler turístico no puede ejercerse si los estatutos de la



comunidad prohíben expresamente destinar las viviendas a actividades distintas del uso residencial.

#### Fundamentos de Derecho

##### Primero. Competencia.

Es competente esta Dirección General, en virtud de lo establecido en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, para la resolución del presente recurso.

##### Segundo. Legitimación.

El interesado ostenta plena legitimación para interponer este recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

##### Tercero. Procedimiento.

Este recurso se interpone en plazo de un mes desde la notificación de la resolución impugnada, conforme a lo previsto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria. Se presenta mediante escrito dirigido a esta Dirección General, en la forma y en los lugares previstos en la normativa.

##### Cuarto. Argumentación.

La prohibición contenida en los estatutos de la comunidad de propietarios, si bien puede ser válida en el ámbito civil y de la comunidad, no puede servir como causa para denegar la expedición del Número de Registro Único de Alquiler en el ámbito registral, en tanto que la normativa estatal y autonómica regulan el uso de los inmuebles con criterios específicos, y la inscripción registral tiene carácter registral y no sustantivo.

La normativa aplicable, en particular el Real Decreto 1312/2024 y la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, establecen que los arrendamientos de corta duración, siempre que tengan como finalidad principal un uso distinto del de vivienda, pueden ser objeto de registro y regulación. La existencia de una cláusula estatutaria que prohíbe el uso turístico en los estatutos no puede, por sí sola, impedir el reconocimiento registral ni la inscripción del Número de Registro, pues esta se basa en la normativa estatal y autonómica, y en la documentación administrativa que acredite el cumplimiento de los requisitos legales.

La interpretación teleológica de la cláusula estatutaria, en su caso, no puede impedir la inscripción registral si la finalidad del arrendamiento no es la vivienda permanente, sino un uso turístico o de corta duración, que está claramente contemplado en la normativa vigente, y cuya actividad puede ser regulada y habilitada mediante los títulos administrativos correspondientes.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha establecido que las limitaciones de uso establecidas en los estatutos deben ser interpretadas restrictivamente y no pueden constituir un obstáculo insubsanable para la inscripción de derechos reales o actividades registrales, en tanto que la finalidad del registro es reflejar la realidad jurídica y no limitar derechos en función de cláusulas estatutarias.

Por todo ello,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Gandía, y en su virtud, tenga a bien dictar resolución estimando el presente recurso, dejando sin efecto la calificación impugnada y ordenando la inscripción del Número de Registro solicitado, con los efectos legales que procedan.»

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 18 de julio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**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; 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, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16, 17 y 19 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 6 de julio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico. La registradora suspende la asignación mediante calificación negativa de fecha 14 de julio de 2025. Dicha calificación negativa se fundamenta en el artículo 9 de los estatutos que rigen la propiedad horizontal, inscritos el día 18 de marzo de 1974, que dispone: «Las viviendas del edificio, únicamente podrán ser destinadas a dicho fin».

La recurrente contraargumenta que «la interpretación teleológica de la cláusula estatutaria, en su caso, no puede impedir la inscripción registral si la finalidad del arrendamiento no es la vivienda permanente, sino un uso turístico o de corta duración, que está claramente contemplado en la normativa vigente, y cuya actividad puede ser regulada y habilitada mediante los títulos administrativos correspondientes».

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».

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

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

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 el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

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

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

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 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».

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

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

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

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

Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de

su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En las precitadas Sentencias -en suma-, se consideró que las respectivas normas estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para llegar a dicha conclusión.

8. Asimismo, este Centro Directivo ya ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la Ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «en las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal». Y conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente (...)». Concluye la citada Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio, 2, 10 y 16 de julio: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. En consecuencia, se deniega la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico.

En tercer lugar, las Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025 sostienen que la obligación estatutaria de destinar los elementos independientes de la propiedad horizontal a «hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión» impiden asignar cualquier tipo de número de registro único de alquiler, sea este turístico o no turístico. Como señala la primera de las Resoluciones citadas, «qué duda cabe que la expresión “hogar de sus propietarios o inquilinos” tiene el sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo “hogar”); y no puede extenderse a un supuesto de uso por temporada, ni tampoco dedicarse a hospedería, hotel o pensión».

Por último, la Resolución de 25 de junio de 2025 establece la imposibilidad de asignar número de registro único de alquiler a una finca que consta inscrita como local comercial. Expone este Centro Directivo que de los artículos 2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial.

9. Procede ahora analizar el presente supuesto de hecho a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece que «las viviendas del edificio, únicamente podrán ser destinadas a dicho fin», es decir, que las viviendas del edificio únicamente podrán ser destinadas al fin de vivienda. De tal reformulación se infiere que, en el contexto de la cláusula citada, el «fin de vivienda», que funciona como complemento circunstancial, no puede significar lo mismo que «las viviendas del edificio», que opera como sujeto de la oración. Tales «viviendas del edificio», según se deduce, podrían en principio destinarse a otros fines, pero por disposición estatutaria se les impone el fin de vivienda. Debe, por tanto, distinguirse, por un lado, la vivienda como objeto físico frente a, por otro, la vivienda como fin o actividad.

Este matiz aparece recogido expresamente en el artículo 3.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que recoge la siguiente definición: «a) Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial». Asimismo, el artículo 2 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, dispone que «se entiende por vivienda toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva». Y conforme al artículo 3.4 «in fine» del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, «el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia».

De los preceptos citados se deduce que la actividad de vivienda se define como residencial, calificativo este que, por su parte, se opone al de comercial. Así resulta también de las Resoluciones y Sentencias antes reseñadas, si bien merece también la pena traer a colación la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero 2021, que descarta la declaración de nulidad de la exigencia de licencia para la comercialización de viviendas de uso turístico, con base en el siguiente argumento: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 julio 2001 del suelo de Madrid (...). La exigencia de licencia conforme a los artículos 151.1 y 155.1 LSCM tampoco aparece ahora de forma novedosa. Tal requisito es previo al Acuerdo de la Comisión de Seguimiento y se ha demandado por esta Sala

de forma sistemática y en la interpretación que se ha venido haciendo no solo de la LSCM sino también de las NN.UU. Y es que, en definitiva, cabe añadir, ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso. La consecuencia de todo lo que precede no puede ser otra que descartar la innovación que se esgrime para integrar la causa de nulidad de pleno derecho del artículo 47.1 e) LPACAP».

En consecuencia, este Centro Directivo ha reiterado que la prohibición de ejercer actividades comerciales en las fincas integrantes de una propiedad horizontal impide utilizar dichas viviendas como alojamientos turísticos. Y ello, como ya se ha señalado, aunque efectivamente se trate de entidades descritas en el título constitutivo de la propiedad horizontal como «viviendas» y que efectivamente hayan obtenido la calificación de 'vivienda', cumpliendo los requisitos administrativos pertinentes (cfr. licencia o declaración responsable, sin perjuicio de las posibles limitaciones estatutarias). En efecto, como señaló la citada Resolución de 25 de junio de 2025, tanto el arrendamiento no turístico como en el turístico han de ejercerse en una unidad que reúna los requisitos habitacionales básicos para alojar dignamente a una persona, por breve que haya de ser su estancia. Sin embargo, el hecho de que ambos tipos de arrendamiento deban ejercerse en una «vivienda» (y no en un «local») no convierte al arrendamiento turístico en una actividad residencial, como si puede serlo el arrendamiento de temporada.

Retomando la cláusula estatutaria ahora debatida, debe por todo ello concluirse que la actividad de arrendamiento turístico puede ejercerse en una «vivienda» respecto de la que no recaiga limitación estatutaria alguna. Por el contrario, no puede ejercerse en una vivienda que únicamente pueda destinarse a dicho fin, pues, como se ha explicado, la actividad de arrendamiento turístico no cumple un fin residencial o de vivienda, sino comercial, y, por ende, su ejercicio infringiría la citada cláusula estatutaria. Consecuentemente, tampoco es posible asignar un número de registro de alquiler de corta duración a una finca sobre la que recaiga la prohibición reseñada.

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, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.