

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**3777** *Resolución de 20 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que suspende la asignación de número de registro de alquiler turístico para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. F. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, por la que suspendía la asignación de número de registro de alquiler turístico para una finca.

#### Hechos

##### I

El día 23 de junio de 2025, fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, por doña M. A. F. A., como representante de don T. S. M. S., para la finca registral número 82.368.

##### 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 16/06/2025, presentada por A. F. A., solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 15: 05: 30 del día 23/06/2025, causando el asiento número 4546 del Tomo 2025 del Diario el día 23/06/2025, 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 6 de Marzo de 2007 sobre la finca matriz de la que procede registral 6506 bis que causaron la inscripción 11.<sup>a</sup>, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: “Artículo 10.–Obligaciones: Los miembros de la Comunidad se obligan a:...E. Prohibiciones: Destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o a explotación agrícola y ganadera.–”, resultando, por tanto, del Registro la 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 50, 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 obsta ti va 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 y Resoluciones de 13 de Junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.–

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 su derecho a (...)

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por don Francisco Manuel Álvarez Moreno. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador/a titular de Marbella número tres a día diez de julio del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. F. A. interpuso recurso el día 21 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Con fecha 10 de Julio de 2025 el Registrador decide suspender el NRA de la propiedad (...) con la siguiente argumentación:

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 6 de Marzo de 2007 sobre la finca matriz de la que procede registral 6506 bis que causaron la inscripción 11 a con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta:

“Artículo 10.–obligaciones: Los miembros de la Comunidad se obligan a:...E.– Prohibiciones: Destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o a explotación agrícola y ganadera.–”,

Resultando, por tanto, del Registro la 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 50, del artículo 9.2,a), del R.D. 1312/2024, de 23 de Diciembre, ...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 y Resoluciones de 13 de Junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Primero. La negativa del Registro se basa en los Estatutos de la Comunidad que dice textualmente fines comerciales.

Aunque el alquiler vacacional supone una actividad económica que genera ingresos para el propietario, su naturaleza jurídica se aleja de la de una actividad comercial. Se enmarca en el ámbito del arrendamiento de temporada, carece de los elementos esenciales que definen un local de negocio abierto al público y una clientela estable. La calificación de "actividad económica" es innegable, pero equipararse a una "actividad comercial" en sentido estricto llevaría a una incorrecta aplicación del marco jurídico y a una desvirtuación de su verdadera esencia. La clave radica en entender que la cesión temporal del uso de una vivienda con fines recreativos no convierte al propietario en un comerciante.

Así pues, el alquiler vacacional o turístico no se rige por el Código de Comercio, si no por sus propias leyes de Arrendamiento, no se encuadra en ningún epígrafe del Código Nacional de Actividades Económicas 2025 donde en su sección G define las actividades comerciales y ninguna se refiere al alquiler de ningún tipo. Sin embargo en CNAE sí que existe una sección sobre actividades inmobiliarias, la sección M.

Segundo. 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.

Este artículo en concreto dice lo siguiente:

3. No podrán ser viviendas de uso turístico:

b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal

Una prohibición expresa implica que debe ser clara, patente, especificada y explícita. Y su antónimo es sobreentendido y más que sobreentendido es un error calificar una actividad inmobiliaria de actividad comercial.

Tercero. y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero.

La primera Sentencia 1671/2023 hace referencia y se basa en una norma de la Comunidad de Vecinos que dice textualmente "Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas..."

Como podemos ver no habla de actividades agrícolas, industriales, comerciales o inmobiliarias, es una prohibición absoluta de cualquier actividad económica. Como estamos todos de acuerdo que es una actividad económica nada que objetar, si fuesen comerciales y el TS hubiese interpretado que el arrendamiento es una actividad comercial, podría tener sentido invocar esta Sentencia, pero no existe Sentencia del TS que diga que el alquiler es una actividad comercial.

La siguiente Sentencia lo deja aún más claro, la 105/2024:

Está prohibida la transformación de la vivienda en un local comercial... así como la utilización de la vivienda como hospedería.

La Sentencia no relaciona en absoluto el alquiler vacacional con una actividad comercial ni con su transformación en un Local Comercial, y lo tiene ahí para poder apoyarse en ello si tuviese alguna relación la actividad comercial con el alquiler. La Sentencia se apoya en la analogía entre la actividad del alquiler vacacional y la hospedería.

Cuarto. Resoluciones de 13 de Junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.–

Invoca el Registro una Resolución de esta Dirección General y tampoco entendemos muy bien que tiene que ver con nuestro caso, entre otras cosas porque en esa

Resolución el artículo 4 de los Estatutos deja muy claro “Los pisos deben destinarse a vivienda o domicilio habitual del propietario...” algo incompatible con el alquiler. También en los Estatutos se prohíbe expresamente la actividad de hospedaje.

Por último subrayar que la Junta de Andalucía es la Autoridad competente para regular la Actividad Comercial y la define de la siguiente manera:

La actividad comercial consiste en el ejercicio profesional y con ánimo de lucro de ofertar artículos o mercancías para su venta.

Las normas que regulan las actividades comerciales, los establecimientos comerciales y los precios de venta de los productos en los mismos, son la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista y, a nivel andaluz, el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Por tanto, no existe ni a nivel Estatal, ni Autonómico, ninguna Ley que equipare la Actividad comercial al alquiler turístico o vacacional, ni por supuesto se pueden aplicar las leyes de las actividades comerciales a los arrendamientos que tienen su propia Legislación ya que queda claro que son actividades económicas distintas.

Suplico:

Tengan por presentado este recurso y suspendan los efectos de la calificación del Registro 3 de Marbella por carecer de fundamento jurídico su equiparación de actividad comercial al arrendamiento de corta temporada, y que falta de NRA de la propiedad podría suponer un coste económico en cancelaciones de reservas muy elevado sin fundamento jurídico.»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28

de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

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

En fecha 23 de junio de 2025, fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, doña por M. A. F. A., como representante de don T. S. M. S., para la finca registral número 82.368.

La calificación negativa se fundamentó en: «(...) 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 6 de Marzo de 2007 sobre la finca matriz de la que procede registral 6506 bis que causaron la inscripción 11.<sup>a</sup>, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo 10.-Obligaciones: Los miembros de la Comunidad se obligan a:...E. Prohibiciones: Destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o a explotación agrícola y ganadera.-", resultando, por tanto, del Registro la 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, alegándose, en síntesis:

– «La negativa del Registro se basa en los Estatutos de la Comunidad que dice textualmente fines comerciales. Aunque el alquiler vacacional supone una actividad económica que genera ingresos para el propietario, su naturaleza jurídica se aleja de la de una actividad comercial. Se enmarca en el ámbito del arrendamiento de temporada, carece de los elementos esenciales que definen un local de negocio abierto al público y una clientela estable (...) La clave radica en entender que la cesión temporal del uso de una vivienda con fines recreativos no convierte al propietario en un comerciante».

– «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 (...) Una prohibición expresa implica que debe ser clara, patente, especificada y explícita. Y su antónimo es sobreentendido y más que sobreentendido es un error calificar una actividad inmobiliaria de actividad comercial».

– Alegaba la doctrina del Tribunal Supremo en sus Sentencias números 1671/2023, de 29 de noviembre, y 105/2024, de 30 de enero. Y, respecto de las Resoluciones de 13 de junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, invocada por el Registro, señalaba no entender muy bien qué tiene que ver con el caso; entre otras cosas «porque en esa Resolución el artículo 4 de los Estatutos deja muy claro "Los pisos deben destinarse a vivienda o domicilio habitual del propietario..." algo incompatible con el alquiler". También en los Estatutos se prohíbe expresamente la actividad de hospedaje».

– por último, subrayaba que «la Junta de Andalucía es la Autoridad competente para regular la Actividad Comercial y la define de la siguiente manera: La actividad comercial consiste en el ejercicio profesional y con ánimo de lucro de ofertar artículos o mercancías para su venta», así como que «no existe ni a nivel Estatal, ni Autonómico, ninguna Ley que equipare la Actividad comercial al alquiler turístico o vacacional, ni por supuesto se pueden aplicar las leyes de las actividades comerciales a los arrendamientos que tienen su propia Legislación ya que queda claro que son actividades económicas distintas».

2. Así las cosas y partiendo de la base de que, de los dos números de alquiler solicitados, la calificación únicamente suspende la asignación del código para uso turístico, 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 registrará 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 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».

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».

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

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

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación: «(...) está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 6 de Marzo de 2007 sobre la finca matriz de la que procede registral 6506 bis que causaron la inscripción 11.<sup>a</sup>, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: “Artículo 10.–Obligaciones: Los miembros de la Comunidad se obligan a:...E. Prohibiciones: Destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o a explotación agrícola y ganadera.–»».

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).

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Finalmente, consta citada también en la solicitud de asignación presentada, determinada resolución emitida por la Administración Autonómica. Ahora bien, y dando por 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 la calificación recurrida se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso), de existir, 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 conclusión, la expresa prohibición de destinar los departamentos a «fines industriales, comerciales» impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. 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, sin que sea bastante la autorización expresa de la comunidad de propietarios prevista en el artículo 7 de la misma norma, al ser la inscripción de la prohibición estatutaria (6 de marzo de 2007) previa a la reforma de dicho artículo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas de eficiencia en materia del Servicio Público de Justicia.

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