

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 3778** *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 nº 3, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. T. P. S. 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 de corta duración para una finca.

Hechos

I

El día 21 de junio de 2025, fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 por don J. T. P. S. solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, para la finca registral número 6.267.

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 veintiuno de junio de dos mil veinticinco, presentada por J. T. P. S., solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las diez horas y diez minutos del día veintiuno de junio de dos mil veinticinco, causando el asiento número del Diario correspondiente al año dos mil veinticinco, 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: Examinada la documentación presentada:

La finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 16 de Junio de 1986 sobre la finca matriz de la que procede registral 6255 que causaron la inscripción 2.^a, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: “Artículo 4.– Los apartamentos no podrán tener otra dedicación que su normal habitación por las personas que las ocupen, por lo que no podrán dedicarse a actividades inmorales, insalubres y peligrosas o que alteren la comodidad de los habitantes del Complejo Residencial, a título de ejemplo se citan la instalación de clínicas o consultorios de enfermedades infecto contagiosas, establecimientos de enseñanza y talleres o comercios, ni se permitirá la instalación de máquinas o motores que produzcan ruidos o emanaciones molestas y, en general cualquier actividad que suponga abuso de las instalaciones comunes.–”, 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 5.º, del artículo 9.2,a), del R.D. 1312/2024, de 23 de Diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, así como de lo establecido en el precitado artículo de los Estatutos relacionados, de los cuales resultan “la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal”, y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal, en relación el artículo 3 del Código Civil; En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3,b) del R.D. 28/2016, de 2 de Febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de Noviembre, 105/2024 de 30 de Enero y número 725/2025 de 18 de Febrero de 2025, que se considera prohibido al constar cláusula de exclusividad o exclusión expresa de otros usos.–

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

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

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

Se advierte a los interesados (...)

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por don 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 quince de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. T. P. S. interpuso recurso el día 22 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que mediante el presente escrito interpone recurso gubernativo al amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la nota de calificación negativa de fecha 15 de julio de 2025, emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Marbella n.º 3, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, respecto a la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración de la finca registral n.º 6255, Asiento 4483/Diario 2025, y ello por los siguientes:

Hechos:

Primero. En fecha 21 de junio de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad la solicitud para el alta en el Registro de Alquiler de Corta Duración de la finca descrita, conforme al procedimiento previsto en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Segundo. La calificación negativa se fundamenta en el artículo 4 de los Estatutos comunitarios inscritos en 1986, que establece que los apartamentos “no podrán tener otra dedicación que su normal habitación por las personas que las ocupen”, añadiendo prohibiciones relativas a actividades molestas, clínicas, talleres o comercios.

Tercero. La calificación concluye que esa cláusula supone una prohibición estatutaria del uso turístico, lo que impediría inscribir la solicitud presentada.

Fundamentos de Derecho:

I. La cláusula invocada no equivale a una prohibición expresa. La cláusula estatutaria en la que se basa la calificación no contiene una prohibición específica, clara y expresa del alquiler turístico, tal como exige el Tribunal Supremo de forma reiterada.

La fórmula “normal habitación” no puede interpretarse automáticamente como exclusión del uso turístico, que no se menciona. Ello ha sido objeto de reproche jurisprudencial expreso:

- STS 725/2025, de 18 de febrero (...)

“La mera descripción del inmueble como vivienda no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que su eficacia queda condicionada a que exista una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa que la establezca.”

II. Doctrina invocada por el Registrador no es aplicable:

La nota se apoya erróneamente en:

- STS 1671/2023, sobre cláusulas que prohibían toda actividad económica, no existentes en este caso.
- STS 105/2024, donde se prohibía expresamente el uso como hospedería. Aquí no hay mención alguna al uso turístico.

La STS 725/2025 distingue expresamente estos supuestos, reiterando que sólo una cláusula clara y concreta puede limitar el uso.

III. Jurisprudencia adicional aplicable:

- STS 929/2008, de 20 de octubre: la simple calificación de la vivienda no excluye otros usos.
- STS 123/2006, de 23 de febrero: si no hay cláusula limitativa, el uso turístico es válido.
- STS 542/2013, de 1 de octubre: admite cambios de uso si no existe prohibición expresa.

IV. Inexistencia de posibilidad real de subsanación

La nota de calificación indica plazo de subsanación, pero no concreta cómo ni en qué términos, contraviniendo el artículo 18 LH.

El “defecto” invocado es jurídico. Cumplirlo exigiría:

- Modificación estatutaria por mayoría cualificada (art. 17.12 LPH), o
- Resolución judicial que declare permitido el uso turístico. Ninguna de estas vías es subsanación técnica registral, lo que refuerza la improcedencia de la calificación.

Petición:

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que:

1. Tenga por presentado este escrito y lo admita.
2. Estime el presente recurso.
3. Revoque la nota de calificación negativa de fecha 15 de julio de 2025.
4. Y acuerde la práctica de la inscripción solicitada, por no constar prohibición clara, expresa y específica del uso turístico en los estatutos de la comunidad».

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 21 de junio de 2025, fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 por don J. T. P. S. solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, para la finca registral número 6.267.

La calificación negativa se fundamentó en: «La finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 16 de Junio de 1986 sobre la finca matriz de la que procede registral 6255 que causaron la inscripción 2.^a, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo 4.–Los apartamentos no podrán tener otra dedicación que su normal habitación por las personas que las ocupen, por lo que no podrán dedicarse a actividades inmorales, insalubres y peligrosas o que alteren la comodidad de los habitantes del Complejo Residencial, a título de ejemplo se citan la instalación de clínicas o consultorios de enfermedades infecto contagiosas, establecimientos de enseñanza y talleres o comercios, ni se permitirá la instalación de máquinas o motores que produzcan ruidos o emanaciones molestas y, en general cualquier actividad que suponga abuso de las instalaciones comunes.–».

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– «La cláusula invocada no equivale a una prohibición expresa. La cláusula estatutaria en la que se basa la calificación no contiene una prohibición específica, clara y expresa del alquiler turístico, tal como exige el Tribunal Supremo de forma reiterada. La fórmula "normal habitación" no puede interpretarse automáticamente como exclusión del uso turístico, que no se menciona. Ello ha sido objeto de reproche jurisprudencial

expreso», y la doctrina invocada por el Registrador no es aplicable, pues la nota se apoya erróneamente en las sentencias que cita.

– «Inexistencia de posibilidad real de subsanación. La nota de calificación indica plazo de subsanación, pero no concreta cómo ni en qué términos, contraviniendo el artículo 18 LH. El “defecto” invocado es jurídico. Cumplirlo exigiría: Modificación estatutaria por mayoría cualificada (art. 17.12 LPH), o Resolución judicial que declare permitido el uso turístico. Ninguna de estas vías es subsanación técnica registral, lo que refuerza la improcedencia de la calificación».

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 regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) asegurando la no existencia de elementos 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 entre 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».

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 obstaculivos 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: «La finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 16 de Junio de 1986 sobre la finca matriz de la que procede registral 6255 que causaron la inscripción 2.^a, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo 4.–Los apartamentos no podrán tener otra dedicación que su normal habitación por las personas que las ocupen, por lo que no podrán dedicarse a actividades inmorales, insalubres y peligrosas o que alteren la comodidad de los habitantes del Complejo Residencial, a título de ejemplo se citan la instalación de clínicas o consultorios de enfermedades infecto contagiosas, establecimientos de enseñanza y talleres o comercios, ni se permitirá la instalación de máquinas o motores que produzcan ruidos o emanaciones molestas y, en general cualquier actividad que suponga abuso de las instalaciones comunes.–"».

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 atiendan 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 predictable 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 «comercios» 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 (16 de junio de 1986) 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.