

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 3780** *Resolución de 20 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 4, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «queda totalmente prohibido establecer en los apartamentos sedes y oficinas en que desarrollen su actividad partidos políticos y organizaciones sindicales, así como la realización en toda clase de actividades profesionales que pudieran resultar molestas, insalubres o peligrosas para la comunidad».*

En el recurso interpuesto por doña A. M. A. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 4, doña Irene Bemposta Iglesias, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «queda totalmente prohibido establecer en los apartamentos sedes y oficinas en que desarrollen su actividad partidos políticos y organizaciones sindicales, así como la realización en toda clase de actividades profesionales que pudieran resultar molestas, insalubres o peligrosas para la comunidad».

Hechos

I

El día 12 de mayo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Vigo número 4 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Vigo número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 392 del Diario 2025.
Entrada 916 de fecha 12 de mayo de 2025.

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

Irene Bemposta Iglesias, registradora del Registro de la Propiedad de Vigo número cuatro, previo examen y calificación del documento presentado por A. P., A. M., el día 12 de mayo de 2025, bajo el asiento número 392, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 916, que corresponde a la escritura autorizada por el Notario de, con el número / de su protocolo, de fecha 12 de mayo de 2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Solicitado que se expida un Número de Registro único de Alquiler Turístico para la finca registral 36019000046234, he examinado los libros del Registro a mi cargo y en

particular los estatutos de la división horizontal que constan inscritos en la inscripción 24.^a de fecha de 9 de abril de 1990 de obra nueva y división horizontal de la finca matriz 1089.

La letra c) de los estatutos establece: queda totalmente prohibido establecer en los apartamentos sedes y oficinas en que desarrollen su actividad partidos políticos y organizaciones sindicales, así como la realización en toda clase de actividades profesionales que pudieran resultar molestas, insalubres o peligrosas para la comunidad..."

La actividad de alquiler turístico resulta contraria a los estatutos, por no estar permitido el uso de las viviendas para el ejercicio de actividades profesionales, existiendo jurisprudencia del Tribunal Supremo que equipara, atendiendo a su finalidad, el ejercicio de la actividad de alquiler turístico de una vivienda a la actividad profesional o económica.

Fundamentos de Derecho:

Conforme al artículo 9.2 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: "La solicitud deberá incluir, al menos: 5.^º 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, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, 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".

Artículo 41.5 del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia: "5. El destino como vivienda de uso turístico no es posible si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre, o está prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.".

La interpretación de que el alquiler turístico de una vivienda se equipara al ejercicio de una actividad económica o profesional encuentra su fundamento en la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre dicha cuestión, la cual se plasma en diversas sentencias entre las que destacamos:

Así, por ejemplo, en la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula 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 STS 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 STS 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 tercera 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 STS 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba:

"(I)os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca".

Por último, en el recurso resuelto por la STS 105/2024, de 30 de enero, 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, 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, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión.

En concreto, la STS 95/2024 concluye: "La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidad es destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio. En la misma sentencia 1671/2023 entendimos que la interpretación que había realizado en el caso el órgano de apelación era conforme con la jurisprudencia de la sala acerca de que las limitaciones estatutarias tienen que ser claras, precisas y expresas '(p)orque la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu'. En el presente caso ocurre lo mismo, la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu, ya que es claro que la contraposición entre la vivienda y la pensión como destinos de los pisos debido y prohibido, respectivamente, refleja una diferencia de fines expresiva de la voluntad comunitaria de que aquellos se dediquen a la residencia habitual o permanente de personas y no al simple hospedaje o alojamiento mediante la ocasional estancia de estas a cambio de precio."

Del conjunto de las sentencias citadas se observa como el Tribunal Supremo equipara el destino de una vivienda a uso turístico con el ejercicio en la misma de una actividad económica o profesional, constando inscrita la vivienda en Registro de Empresas y actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia con el fin de

comercializarse en plataformas publicitarias con el objetivo de ofrecer alojamiento transitorio inherente a la actividad del turismo, mediante la ocasional estancia a cambio de precio.

Expresamente lo dispone en su sentencia de STS 1671/2023, 29 de Noviembre de 2023 “concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad incluida en la prohibición estatutaria, pues 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 la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base a los citados defectos.

No se ha tomado anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Irene Bemposta Iglesias registradora titular de Registro de Vigo 4 a día dos de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior calificación, doña A. M. A. P. interpuso recurso el día 22 de julio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Que le ha sido notificado la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la solicitud de Número de Registro único de Alquiler Turístico, respecto a la finca registral siguiente:

Finca registral n.º 36019000046234.

Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente la solicitud al considerar que “la Letra c) de los estatutos establece: queda totalmente prohibido establecer en los apartamentos sedes y oficinas en que desarrollen su actividad partidos políticos y organizaciones sindicales, así como la realización en toda clase de actividades profesionales que pudieran resultar molestas, insalubres o peligrosas para la comunidad”.

En apoyo a su negativa cita varias sentencias del Tribunal Supremo, en concreto las siguientes:

- Sentencia 1671/2023, de 29 de noviembre.
- Sentencia 90/2024, de 24 de enero.
- Sentencia 95/2024, de 29 de enero.
- Sentencia 105/2024, de 30 de enero.

Segundo. Por la recurrente, en apoyo de su recurso, cita la Sentencia Sección I a del Tribunal Supremo no 264/2025, de fecha 18 de febrero, pues entendemos que en sus razonamientos nos dan la clave de cómo se ha de interpretar las limitaciones, o prohibiciones incluidas en los Estatutos, citando además como contraste la sentencias en que se funda la negativa.

Así la STS 264/2025, nos dice:

“3.1 La jurisprudencia de la sala sobre las facultades dominicales de los titulares de los pisos y locales sometidos al régimen de propiedad horizontal. Esta sala ha

reconocido la legalidad de la limitación de las facultades dominicales de los propietarios de los distintos pisos y locales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. En este sentido, nos expresamos, por ejemplo, en la sentencia 358/2018, de 15 de junio, cuya doctrina ratifica la más reciente sentencia 1671/2023, de 29 de noviembre, que aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalamos en dicha resolución: '(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.' (ii) También es doctrina de esta Sala (sentencia 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993. 'Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no 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.' Es por ello por lo que la citada sentencia 728/2011, de 24 de octubre, afirma que: 'Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa'.

'(iii) La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia (sentencias de 6 de febrero de 1989; 7 de febrero de 1989; de 24 de julio de 1992; de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997'. En este mismo sentido, la STS 929/2008) de 20 de octubre, proclamó, con respecto al carácter vinculante de la descripción del destino de los pisos o locales, que: '(I)a mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento (...) y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos' (STS de 23 de febrero de 2006, que sigue la doctrina sentada en las de 21 de diciembre de 1993, 50-1998 y que resulta confirmada por las de 19 de mayo de 2006 y 20 de septiembre de 2007). Se insiste en ello, en la STS 123/2006, de 23 de febrero, en la que se estableció: 'En el título constitutivo y los estatutos se hace constar de ordinario el uso y destino del edificio, pero esta mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, tanto para los fundadores de la Comunidad) como para los titulares posteriores, y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos'.

De esta manera, por ejemplo, en sentencia 729/2014) de 3 de diciembre, que se reproduce en la más reciente sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, hemos señalado que: '1. 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, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa...'. Esta doctrina es recordada y reproducida por las sentencias del pleno de la sala 1232 y 1233/2024, de 3 de octubre, en la que se consideró que, atendiendo al criterio gramatical, semántico y literal, el término «limitar» del artículo 17.12 de la LPH, no excluye el acuerdo comunitario adoptado por la junta de propietarios, con las mayorías establecidas, de prohibición de la actividad de uso turístico; mas no es este el caso que ahora nos ocupa.

Ahora bien, nos hemos pronunciado, con reiteración, que la mera descripción del inmueble, con la indicación del destino de sus pisos o locales, no supone una 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. Y dentro las actividades prohibidas en los estatutos no se encuentra la que constituye el objeto de este proceso; es decir, el alquiler turístico, cuya explotación, tal y como se viene desarrollando, según se ha declarado en primera y segunda instancia tras la valoración de la prueba practicada, no conforma una actividad incomoda o molesta. Esta sala ha tenido la oportunidad de examinar, al conocer de otros recursos de casación, el contenido de determinadas previsiones estatutarias, y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico.

La decisión de los precitados recursos 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, pero ninguno de los supuestos examinados, en dichas resoluciones, guarda relación de identidad con el caso que ahora enjuiciamos. Así, por ejemplo, en la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula 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 STS 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 STS 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 STS 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 STS 105/2024, de 30 de enero, 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, 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, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión. Ahora bien, en el caso que ahora nos

ocupa, no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia, en fas que las prohibiciones se refieren a consultorios y clínicas de enfermedades infecto contagiosas y a fines ilegales; instalar motores o maquinarias que no sean los usuales para los servicios del hogar, actividades inmorales, incómodas o insalubres, descartadas por las sentencias de ambas instancias, u ocupar, aunque sea temporalmente, los elementos comunes. Hemos visto, también, que la mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que expresamente lo prohíba o constituya una actividad ilícita. De esta manera, en la STS 1214/1993, de 21 de diciembre, pese a la previsión del destino a almacén y garaje del bajo del edificio. se consideró legítimo el cambio de destino del propietario a taller de reparación de automóviles, chapa y pintura. En la STS 929/2008, de 20 de octubre, se reputó conforme a derecho, pese al destino consignado a vivienda, la dedicación a una actividad médica. En el caso enjuiciado por la STS 123/2006, de 23 de febrero, en que constaba la previsión de destino del local a oficinas se admitió su dedicación a gimnasio, a falta de prohibición de los estatutos. La STS 542/2013, de 1 de octubre, consideró legítimo modificar el destino previsto a local en vivienda. Por último, podemos cerrar este recorrido por la jurisprudencia de esta sala con la cita de la STS 358/2018, de 15 de junio, que, en esta ocasión, en un caso en el que en el título constitutivo destinaba el bajo a oficinas, consideró ajustado a derecho el cambio de destino llevado a efecto por su propietario”

Considera la parte recurrente que la Sentencia 264/2025, aclara la interpretación que se ha de dar a las limitaciones o prohibiciones establecidas en el título y su alcance.

Así, en el caso que nos ocupa, los estatutos comunitarios no prohíben el alquiler turístico, ni ningún tipo de hospedaje o pensión, tampoco se trata de ninguna actividad profesional ni que dicha actividad profesional sea peligrosa, molesta o insalubre para la Comunidad. De hecho el apartamento está registrado como vivienda turística desde hace años y nunca ha habido el menor problema o queja en la Comunidad.

Respecto a la posibilidad de que la Comunidad pueda prohibir ahora -algo que no está previsto- los pisos turísticos, nunca se podría prohibir el de la recurrente, ya que la reforma legal operada no tiene carácter retroactivo.

Por último, entendiendo que ha existido error en la calificación de la Sra. Registradora y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Permite el recurso gubernativo el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concurre legitimación en la compareciente, tanto en su condición de propietaria de la vivienda, al amparo de lo dispuesto en el artículo 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente.

Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 72, artículo 3 y artículo 5 en su párrafo 30 de la ley de propiedad horizontal y de la jurisprudencia que la desarrolla con infracción de la doctrina del tribunal supremo consagrada en las sentencias que se citan, por cuanto la regulación estatutaria no incluye entre las actividades prohibidas el alquiler turístico ni actividades similares, infringiendo la doctrina constante y pacífica establecida por el TS de que las limitaciones de facultades dominicales no pueden presumirse ni pueden ser interpretadas las que existan de modo extensivo”.

Artículo 33 de la Constitución y 348 del Código Civil y de la jurisprudencia que los desarolla, con infracción de la doctrina del Tribunal supremo consagrada en las Sentencias de la sala 1.^a del Tribunal Supremo, por cuanto la sentencia impugnada infringe las normas indicadas relativas a que el dominio se presume libre de cargas y limitaciones, en cuanto sostiene que como el título constitutivo del régimen de Propiedad Horizontal del edificio de la dirección 000, de Madrid, expresa como destino del piso el de servir de vivienda del titular propietario o arrendatario, no puede darle el uso de alquiler de uso turístico".

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad n.^º 4 de Vigo, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, procediendo a la expedición del Número de Registro único de Alquiler Turístico, respecto a la finca registral n.^º 36019000046234».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 5 de agosto de 2025 ratificando la nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16, 17 y 24 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: en fecha 12 de mayo de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Vigo número 4 solicitud de asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico de una finca integrante de una propiedad horizontal. La registradora suspende la asignación por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «queda totalmente prohibido establecer en los apartamentos sedes y oficinas en que desarrollen su actividad partidos políticos y organizaciones sindicales, así como la realización en toda clase de actividades profesionales que pudieran resultar molestas, insalubres o peligrosas para la comunidad». La recurrente contraargumenta que la actividad turística no tiene cabida en dicha prohibición.

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 añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento».

Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad

alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador si tal arrendamiento vulnera la cláusula contenida en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal, que prohíbe expresamente la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividades profesionales.

En este sentido, cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalaba en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que 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».

También, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios». En la misma 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, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, "hospederías", depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente».

En este mismo sentido, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero 2021, que en relación con el «hospedaje» señala lo siguiente: «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 de julio de 2001 del suelo de Madrid (...). Y continúa señalando que «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».

6. Asimismo, este Centro Directivo 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 ya mencionada 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 y 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.

7. Como puede observarse, la inmensa mayoría de las cláusulas estatutarias analizadas en las citadas resoluciones se refieren, en global, a la actividad «comercial, profesional o empresarial», o bien solo a la actividad «comercial». En el supuesto que motiva el presente expediente, sin embargo, la prohibición recae exclusivamente sobre las actividades profesionales.

Cierto es que el propio legislador agrupa con frecuencia las actividades económicas o profesionales bajo una definición conjunta. Buen ejemplo de ello es el artículo 40, apartado primero, de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que establece: «Se considerarán rendimientos íntegros de actividades empresariales o profesionales aquéllos que, procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o de uno solo de estos factores, supongan por parte del sujeto pasivo la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios». Sin embargo, ya el segundo párrafo de este precepto introduce una distinción entre unas y otras, en virtud de la siguiente enumeración: «En particular, tienen esta consideración los rendimientos de las actividades extractivas, de fabricación, comercio o prestación de servicios, incluidas las de artesanía, agrícolas, forestales, ganaderas, pesqueras, de construcción, mineras y el ejercicio de profesiones liberales, artísticas y deportivas».

Asimismo, el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas, dedica la sección primera de su anexo I a regular las tarifas para las actividades «empresariales», entre las cuales incluye la ganadería independiente, industrias manufactureras, comercio, restaurantes y hospedaje. En la categoría de hospedaje, precisamente, ha de tener cabida la actividad de arrendamiento turístico, en virtud de la doctrina gubernativa y jurisprudencial antes citada. Por su parte, la sección segunda establece las tarifas correspondientes a las actividades profesionales, y, como se aprecia en la descripción de las diversas agrupaciones que la componen, se refiere siempre a actividades ejercidas por profesionales titulados (entre otros: doctores y licenciados, ingenieros técnicos, industriales o textiles, agentes comerciales).

Al margen de la legislación tributaria, la consideración de las actividades profesionales como categoría autónoma encuentra también amparo en el ámbito del

Derecho privado. Así se refleja en la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, cuyo artículo primero señala que «a los efectos de esta Ley, es actividad profesional aquélla para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, o titulación profesional para cuyo ejercicio sea necesario acreditar una titulación universitaria oficial, e inscripción en el correspondiente Colegio Profesional».

Resulta claro que la actividad de arrendamiento turístico de corta duración no tiene cabida en la citada definición legal, pues para su ejercicio no es necesario acreditar una titulación universitaria oficial, ni inscripción en colegio profesional ninguno. En cuanto a la normativa tributaria citada, si bien es cierto que la clasificación de una actividad a efectos fiscales no ha de coincidir necesariamente con sus efectos civiles (como esta Dirección General ha tenido ocasión de señalar recientemente, en relación con el artículo 23.2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y su inaplicabilidad para definir el carácter comercial o no de la actividad turística), debe recordarse que, de acuerdo con el artículo 12 de la Ley General Tributaria: «1. Las normas tributarias se interpretarán con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 3 del Código Civil. 2. En tanto no se definan por la normativa tributaria, los términos empleados en sus normas se entenderán conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda». De ello se deduce que la contraposición de las actividades empresariales y profesionales - recogida en la normativa reseñada supra-, como dos categorías diferentes obedece al «sentido jurídico, técnico o usual» de ambos términos. Por este motivo, debe considerarse que, si los redactores de la cláusula estatutaria ahora debatida prohibieron exclusivamente las actividades «profesionales», y no cualquier actividad económica, comercial o empresarial (como sí ocurre en otros numerosos supuestos ya analizados por este Centro Directivo), es porque solo quisieron prohibir tales actividades profesionales, en el mismo «sentido jurídico, técnico y usual del término» que reflejan tanto el artículo primero de la Ley 2/2007 de la Ley de sociedades profesionales, como una interpretación sistemática de la normativa fiscal, al amparo del recién citado artículo 12 de la Ley General Tributaria.

A la luz de tales preceptos, debe concluirse que el arrendamiento de corta duración de uso turístico no es una actividad profesional, por lo que no puede considerarse prohibida en los estatutos, pues, como señala el artículo 1283 de nuestro Código Civil, «cuálquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar».

En consecuencia, no puede mantenerse el criterio de la registradora: la prohibición exclusiva de ejercer actividades profesionales no impide el arrendamiento de corta duración, ni la asignación del número de registro único de alquiler de corta duración correspondiente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 20 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.