

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 4615** *Resolución de 3 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, 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 la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.*

En el recurso interpuesto por don U. C. C. G. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, 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 la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

#### Hechos

##### I

El día 10 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 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 Chiclana de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la instancia privada para la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración emitida el día 05/06/2025, por Don U. C. C., en unión de resolución de inscripción de inicio de actividad con número de Código VFT/CA/(...)

#### Hechos.

Primero.—Con fecha diez de junio del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 3100 del tomo 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual U. C. C. solicita el número de asignación de alquiler de corta duración sobre la finca registral número 40458 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de Urbanización (...)

Segundo.—Comprobados los libros del Registro, se observa que la finca registral 40.458, procede por división horizontal de la finca registral 38.608 y como consecuencia de lo cual se dividió en 50 departamentos, los cuales se rigen por distintas normas de comunidad. Dicha registral 38.608, procede a por segregación de la finca 16.877, sobre la que se constituyeron unos estatutos protocolizados en escritura de fecha once de mayo de mil novecientos ochenta y nueve ante el notario de Chiclana de la Frontera don Manuel Gómez Ruiz, al número 886 de protocolo, que rigen a todas las fincas que procedan de esta, resultando del artículo 7.º de cualquier actividad comercial.

Tercero.–Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, se ha observado la existencia de los siguientes defectos que impide la inscripción del Número del Registro de Alquiler solicitados en base a lo siguiente:

1. Según resulta de las normas de comunidad, se encuentra prohibida la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividad comercial, por lo que al tratarse el alquiler de una vivienda de corta duración para uso turístico, de una actividad comercial, no es posible la inscripción y con ello la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, mientras permanezca dicha prohibición.

2. Conforme al principio de seguridad jurídica y legitimación, se exige que la instancia privada, en la cual se solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración haya sido firmada por Don U. C. C., como titular de la finca, siendo necesario identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma o bien, que la instancia debe firmarse y ratificarse ante el registrador.

3. La licencia está resuelta a nombre de Doña M. L. F. G. A. P., estando la finca inscrita a nombre de Don U. C. C. G. A.

#### Fundamentos de Derecho.

I. En cuanto al defecto indicado en primer lugar, su fundamentación jurídica reside en el artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal que dispone en su párrafo primero lo siguiente: “3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.”

Por su parte el apartado 12 del artículo 17 de dicha Ley, prevé: “12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

Por último, hay que tener en cuenta la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, STS 5199/2023, en la que se declara que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe, que las viviendas se destinen a actividades económicas, impide su explotación como pisos turísticos. En el caso concreto al tratarse la actividad comercial de una actividad económica, será preciso la modificación de los estatutos, de tal forma que se permita el alquiler de viviendas para uso turístico.

II. Por lo que respecta al segundo defecto indicado, la necesidad de legitimación notarial de la firma del señor instante o de su ratificación en presencia del registrador deriva del deber inexcusable de acreditar la personalidad del instante y su legitimación para la actuación pretendida, y todo ello conforme al principio de seguridad jurídica, artículo 9.3 de la Constitución española, y al principio de legitimación, artículo 38 de la Ley Hipotecaria, además de los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166, 193, 216 y 238 de su Reglamento.

III. El tercero de los defectos se fundamenta, en el artículo 4 del Decreto 28/2016 de Consejería de Turismo y Deporte, de 2 febrero, modificado por Decreto 31/2024,

de 29 de enero, reguladora de las viviendas de uso turístico, el cual señala que la persona titular de la explotación deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad, habiendo discrepancia entre el titular de la finca y los titulares de la concesión de las licencias.

Plazo de subsanación.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

Parte dispositiva.

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su asignación de número de registro de corta duración para uso turística por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

Contra esta calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Chiclana n.º 2 a día veinticuatro de junio del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don U. C. C. G. A. interpuso recurso el día 1 de agosto de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Expone:

#### 1. Hechos.

Primero. Que con fecha 10 de Junio de 2025 presenté ante el Registro de la Propiedad de Chiclana N.º 2, bajo el asiento 3100 del Tomo 2025 del Diario 2025, instancia privada solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico sobre la finca registral número 40.458 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de Urbanización (...), finca con licencia y actividad de la Junta de Andalucía con número VFT/CA/(...) y en actividad desde 2018.

Segundo. Que mediante calificación registral negativa del indicado asiento (...) se denegó dicha solicitud con base a que la finca procede, – entre otras cuestiones ya solventadas–, de una finca matriz la n.º 38.413, sobre la cual rigen unos estatutos confeccionados de fecha 11 de mayo de 1989 (protocolizados por el notario D. Manuel Gómez Ruiz, núm. 886), y cuyo artículo 7 contiene se indica [sic] una prohibición de uso comercial.”

En el siguiente sentido en su parte dispositiva;

“Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su asignación de número de registro de corta duración para uso turística por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.”

En el siguiente sentido en su fundamento segundo;

“Comprobados los libros del Registro, se observa que la finca registral 40.458, procede por división horizontal de la finca registral 38.608 y como consecuencia de lo cual se dividió en SO departamentos, los cuales se rigen por distintas normas de

comunidad. Dicha registral 38.608, procede a por segregación de la finca 16.877, sobre la que se constituyeron unos estatutos protocolizados en escritura de fecha once de mayo de mil novecientos ochenta y nueve ante el notario de Chiclana de la Frontera don Manuel Gómez Ruiz, al número 886 de protocolo, que rigen a todas las fincas que procedan de esta, resultando del artículo 7.º de los mismos, la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial. Parte dispositiva Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su asignación de número de registro de corta duración para uso turística por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo. Contra esta calificación (...)"

Asimismo en el Fundamento tercero se indica;

Tercero. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, se ha observado la existencia de los siguientes defectos que impide la inscripción del Número del Registro de Alquiler solicitados en base a lo siguiente:

1. Según resulta de las normas de comunidad, se encuentra prohibida la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividad comercial, por lo que al tratarse el alquiler de una vivienda de corta duración para uso turístico, de una actividad comercial, no es posible la inscripción y con ello la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, mientras permanezca dicha prohibición.

2. Conforme al principio de seguridad jurídica y legitimación, se exige que la instancia privada, en la cual se solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración haya sido firmada por Don U. C. C., como titular de la finca, siendo necesario identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma o bien, que la instancia debe firmarse y ratificarse ante el registrador.

3. La licencia está resuelta a nombre de Doña M. L. F. G. A. P., estando la finca inscrita a nombre de Don U. C. C. G. A.

Subsanadas las referidas al número 2 y 3 (...) solo persiste el impedimento relativo a las normas de comunidad del punto segundo que dio pie al defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

Tercero. En dicho punto, el Sr. Registrador fundamenta y mantiene la negativa en que el uso de vivienda turística constituye una actividad comercial, incompatible con la cláusula estatutaria, y cita como apoyo normativo los artículos 7.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como la STS 5199/2023. Sin que se reproduzca la misma.

Y además se fundamenta en que resultaría de las normas de una comunidad, que no son de aplicación al tratarse de una vivienda incluida a la fecha en una comunidad de propietarios que, no prohíbe dicha actividad. Es más desde hace siete años se viene desarrollando esa actividad en el inmueble, como se acredita con el certificado (...)

Y ello entre otras cuestiones que se desarrollan en los fundamentos de este escrito, y que haría decaer la parte dispositiva y calificación negativa, y que pasamos a desarrollar en los siguientes;

#### 1.1 II. Fundamentos jurídicos

Primero. Contra esta calificación negativa puede recurrirse potestativamente (...)

Segundo. Sobre el carácter de la actividad de apartamentos turísticos.

Conforme al artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), los alquileres de uso turístico quedan expresamente excluidos del ámbito de la LAU, y son regulados por la normativa sectorial turística autonómica, en este caso, el Decreto 28/2016 de la Junta de Andalucía. Dicha normativa no califica la actividad como comercial, sino como actividad turística de servicios, según el marco legal de la Comunidad Autónoma.

Tampoco encaja en la definición de actividad comercial de la Ley 7/1996 de Ordenación del Comercio Minorista.

Tercero. Sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el carácter de la explotación turística por particulares.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, STS 2511/2023) establece que la explotación turística por particulares, sin estructura empresarial ni habitualidad profesional, no constituye una actividad económica o comercial incompatible con el uso residencial, salvo que exista una prohibición expresa y concreta en los estatutos de la comunidad.

En este caso, los estatutos –sin uso practico desde hace más de 36 años y sin existir CCPP– solo prohibirían “actividades comerciales”, lo que no puede aplicarse de forma extensiva o analógica a los usos turísticos de carácter particular.

La naturaleza de la actividad turística particular es residencial y no comercial, según:

- Recomendaciones JERS 2016-14 y 2019-3 (clasificación como bien inmueble residencial si es explotado por persona física).
- Tratamiento fiscal en IRPF como rendimiento de capital inmobiliario (no actividad económica).
- Doctrina de la Dirección General (por ejemplo, Resoluciones de 2020 y 2023), que distingue entre actividad profesional empresarial y uso turístico ocasional y particular.

Cuarto. Sobre el alcance de la STS 1671/2023.

La referida sentencia del Tribunal Supremo número 1671/2023. de 29 de noviembre el Tribunal Supremo entiende que el alquiler de viviendas para uso turístico debe calificarse como una actividad económica y, por lo tanto, que resulta legítima su prohibición por los estatutos comunitarios que expresamente rechazan el uso de las viviendas para esta tipología de actividad. Pero ello se realiza en ese caso concreto sin que pueda ser extrapolado a topo tipo de prohibición habida cuenta cómo desarrolla la doctrina del TS que habrá de ser atendido el objeto y redacción expresa de la prohibición.

En aquel caso el Tribunal Supremo considera que alcanza la prohibición a las viviendas para uso turístico las prohibiciones de los estatutos que está redactado con el siguiente tenor:

“Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficinas, despacho, consulta, clínica, etc.,...)”

Lo que es ajeno a lo señalado en el referido artículo 7.º de los estatutos indicados, sobre la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial, cuando esta no tiene tal condición. Y que indica;

“7.º El destino y uso de las construcciones en las parcelas, salvo las destinadas a hotel, aparta-hotel, edificaciones industriales-comerciales será exclusivamente el de vivienda, prohibiéndose expresamente su utilización para el ejercicio de cualquier actividad comercial, profesión, profesión, arte o industria tarifable o no por Licencia Fiscal y las instalaciones de cualquier tipo, para crianza o explotación de animales y cualquier otro producto, así como la simple tenencia de los mismos, ya sea o con fin lucrativo, quedando facultada La Junta de Propietarios para ejercitar las acciones procedentes dirigidas a exigir el cumplimiento del contenido de éste Artículo.”

Como se verifica no se excluye el uso de alquiler de las viviendas para el uso turístico.

- Del concepto de actividad económica y comercial.

La actividad económica no es sinónimo de actividad comercial, la primera es un término más amplio que incluye todas las acciones que se realizan para producir, distribuir y consumir bienes y servicios, mientras que la actividad comercial se refiere específicamente a la compra y venta de bienes y servicios con el objetivo de obtener un beneficio económico. La actividad económica abarca un espectro más amplio de acciones, incluyendo la producción de bienes (como la agricultura, la industria manufacturera), la prestación de servicios (como la educación, la salud, el transporte) y el comercio. Incluso actividades como la investigación y desarrollo o la gestión de recursos naturales pueden considerarse actividades económicas.

En resumen, cualquier acción que genere valor económico, ya sea directamente o indirectamente, puede ser considerada una actividad económica. Pero la actividad comercial se centra específicamente en el intercambio de bienes y servicios. Implica la compra de bienes o servicios a un precio y su posterior venta a un precio mayor, buscando obtener una ganancia. Esto incluye el comercio al por mayor, al por menor, el comercio electrónico, entre otros. La actividad comercial es un componente esencial de la actividad económica, pero no la única. En resumen: La actividad comercial es un tipo específico de actividad económica, aquella que se centra en la compra y venta de bienes y servicios. La actividad económica es un término más general que incluye la comercialización, pero también otras actividades productivas y de prestación de servicios. Una vivienda con fines turísticos (VFT) por tanto se considera una actividad económica, y sin la menor duda si como en el presente caso, no se ofrecen servicios adicionales que la equiparen a una actividad comercial o empresarial. Si solo se alquila la vivienda sin servicios añadidos, se considera una actividad económica pero no necesariamente comercial.

En el presente caso además la vivienda no hay actividad comercial en sí ya que;

- Se usa como segunda residencia sin ser gestionada por profesionales para uso hotelero,
- Estando a nombre de una persona física ajena a la [sic] actividades de hostelería como consta en la nota simple,
- Se usa como alquiler turístico ocasional o alquiler sin servicios hoteleros. No hay recepción, limpieza diaria, restauración, etc.
- Se alquila como vivienda, no como alojamiento tipo hotel o aparta-hotel.
- Se gestiona directamente por el propietario o una plataforma.
- Sobre la redacción expresa de la prohibición a la luz de la jurisprudencia del TS.

El Tribunal Supremo por la que las limitaciones al derecho de propiedad deben ser interpretadas de modo restrictivo y, para que sean válidas y eficaces, deben constar de forma expresa.

En el mismo sentido se pronuncia la STS, Sala Primera, de lo Civil, S de 27 de Noviembre de 2023 que señala para advertir el uso comercial que tener notas adicionales para entenderse comercial;

“En este caso, la actividad desplegada por la parte demandada, en los pisos 17 A) y 17 B), tiene naturaleza empresarial y comercial, prestada por una sociedad mercantil, y, por ello, debemos otorgar la razón a la parte demandante, en el sentido de que existe una prohibición estatutaria inscrita, que vedaba el destino de los referidos inmuebles como viviendas de uso turístico, sometidas al régimen jurídico del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico de Asturias.”

En el presente caso, la vivienda afectada esta explotada por su titular persona física y que la usa como segunda residencia.



En el mismo sentido la STS de la Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 264/2025 de 18 Feb. 2025, Rec. 7875/2021

“(…) eficacia queda condicionada a que exista una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa que la establezca, y en el caso expuesto, y dentro de las actividades prohibidas, no se encuentra el alquiler turístico, cuya explotación, según se viene desarrollando, no conforma una actividad incómoda o molesta. Por tanto, el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad que en el caso no está incluida en la prohibición estatutaria, pues.”

Como se verifica no es una actividad económica equiparable a las numeradas en el art. 7 de los referidos estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos a el de vivienda, y ya que en este caso no concurre el componente comercial, profesional o empresarial, que pretendan los constituyentes, sin ánimo de limitar acciones de mero alquiler, y en cuyo hasta la tenencia de una simple mascota estaría prohibido en todas las parcelas. La prohibición complementa otras sentencias del Tribunal Supremo debe ser clara lo que no concurre en el presente caso.

– Respecto a que no se trata de una actividad comercial inadecuada interpretación de la STS 1671/2023 de 29 de Noviembre STS 5199/2023.

En primer lugar, la (LPH) establece en su artículo 7.2 que no se podrán realizar en los pisos o locales actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Sin embargo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha interpretado que la mera explotación turística de una vivienda, cuando se realiza por particulares y sin estructura empresarial, no puede considerarse automáticamente una actividad comercial o económica incompatible con el uso residencial, salvo que exista una prohibición estatutaria expresa y concreta inscrita en el Registro de la Propiedad que lo impida. Es decir, la prohibición debe ser clara, específica y referirse de manera inequívoca a la actividad de alquiler turístico, no bastando una referencia genérica a actividades comerciales para excluir el uso turístico de la vivienda.

La STS 2511/2023, siguiendo la línea de otras resoluciones del Tribunal Supremo, sostiene que la explotación turística de una vivienda por parte de particulares, sin habitualidad profesional ni organización empresarial, no puede equipararse a una actividad comercial en sentido estricto. El Tribunal Supremo diferencia entre el uso residencial y el uso comercial, señalando que el arrendamiento turístico, cuando no se realiza de forma profesional o empresarial, no altera la naturaleza residencial del inmueble, salvo que los estatutos de la comunidad de propietarios lo prohíban de forma expresa y concreta.

Además, la doctrina y la jurisprudencia han señalado que la tolerancia de la comunidad de propietarios durante años respecto a la explotación turística de la vivienda puede generar una situación de confianza legítima y de consolidación de un uso, especialmente si no se ha ejercido acción alguna para impedirlo. La falta de aplicación práctica de la prohibición durante décadas puede interpretarse como una renuncia tácita a su ejercicio o, al menos, como una aceptación de hecho de la actividad, lo que refuerza la posición del propietario que explota la vivienda turísticamente.

La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, STS 5199/2023, que declara que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe, que las viviendas se destinen a actividades económicas, impide su explotación como pisos turísticos no es aplicable.

En la resolución se analiza si el alquiler de viviendas para uso turístico constituye una actividad económica prohibida de manera clara por los estatutos de la comunidad de propietarios. El tribunal concluye en ese caso que dicha actividad es una actividad económica, equiparable a las enumeradas en la norma estatutaria, que prohíbe toda actividad económica en las viviendas salvo autorización unánime. Pero no señala que

actividad económica y comercial sean lo mismo, una puede existir sin la otra. Ni que pueda ser aplicado de manera general a toda prohibición que deberá ser analizada en cada caso singular. Se distingue expresamente el arrendamiento de vivienda para residencia permanente, regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos, del alquiler turístico, que es temporal y con finalidad lucrativa, y que está regulado por normativa sectorial turística. La prohibición estatutaria se interpreta de forma extensiva respecto a las actividades económicas, pero cualquier excepción requiere unanimidad o prohibición. Por tanto, aunque el alquiler turístico sea o no una actividad comercial en sentido estricto, sí es una actividad económica que puede ser prohibida por los estatutos. Esta debe estar expresamente prohibida o entenderse que ese es el objeto y fin. Es más. La sentencia rechaza la interpretación restrictiva que limita la prohibición solo a las actividades expresamente enumeradas, considerando que la enumeración es meramente ejemplificativa.

– Pero también se ha de analizar el resto de resoluciones del TS que desde 2023 ha ido matizando dicha cuestión.

Para defender la tesis que se sostiene por esta parte, que no existe limitación que le afecte. La explotación turística de una vivienda se ha realizado de forma continuada y tolerada sin limitación durante años, y la explotación turística por particulares sin estructura empresarial ni habitualidad profesional no constituye una actividad económica o comercial incompatible con el uso residencial, salvo prohibición estatutaria expresa y concreta, pueden esgrimirse varios argumentos jurídicos y doctrinales.

Por ello se ha de analizar el contenido de la propia sentencia citada por el Registro de la Propiedad a la luz y con el conjunto de sentencias posteriores, lo que no se hace. Y ya que en modo alguno la referida es de aplicación erga omnes a la totalidad de fincas resultantes a la fecha, y menos en este singular caso;

Se detalla en la referida STS 1671/2023 de 29 de Noviembre;

2. En el caso que juzgamos el acuerdo de la comunidad de propietarios se adoptó el 6 de febrero de 2017 y tenía por objeto fijar la posición de la comunidad de propietarios respecto de la actividad de apartamentos turísticos que se venía desarrollando en varias de las viviendas, en atención a que entre las “Normas de Comunidad” del edificio que habían quedado establecidas por la promotora, e incluidas en los contratos de compraventa de las viviendas, “sobre la utilización de las viviendas y los espacios comunes a ellas atribuidos”, se establecía:

“Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado”.

No se ha discutido la validez ni la oponibilidad de esta “norma de comunidad” a todos los copropietarios demandantes, sino si la misma es aplicable, tal como entiende la comunidad, y han respaldado el juzgado y la Audiencia Provincial, a los denominados alquileres turísticos. Ello con la consecuencia de que en esta comunidad, de acuerdo con sus propias normas, los propietarios no pueden destinar los pisos a la actividad de apartamentos turísticos, salvo que alguna “subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado”, lo que en el caso no ha sucedido.

En ese caso la prohibición es expresa, actual, indiscutible y clara. Pero en el presente caso. La limitación introducida por los unos estatutos protocolizados en 1989 no limitan en el modo que se regula y de manera indubitativa un acuerdo de la comunidad de propietarios. Es más, son ajenos a la actual comunidad de propietarios. En la sentencia se analiza el que se adoptó el 6 de febrero de 2017 y tenía por objeto fijar la posición de la comunidad de propietarios respecto de la actividad de apartamentos turísticos que se venía desarrollando en varias de las viviendas. En el presente caso,



actividad de alquiler turístico de corta duración ni siquiera existía en 1989. Y desde luego el arrendamiento como tal sin que existiera diferencia en esas fechas, estaba en la mente prohibirse ni consta, en una zona de playa donde la actividad turística es inherente. Es más siquiera el Ayto. de Chiclana que ha limitado la concesión de licencias ha limitado en la zona de playa la concesión a la fecha de las licencias.

Por todo ello, es más que discutible la validez ni la oponibilidad de esta “norma de comunidad” a todos los copropietarios máxime cuando la propia CCPP actual no recoge esta limitación en sus estatutos. Y cuando los estatutos inscritos en el año 1989 no pueden considerarse actualmente de aplicación efectiva, toda vez que no resulta posible el cumplimiento real de la mayoría de los preceptos que contienen.

Basta con atender al Título Segundo, relativo al Gobierno y Administración de la comunidad, para constatar que ninguno de los artículos comprendidos entre el 8 y el 16 puede desplegar efectos jurídicos: no existe presidente, no se ha constituido Junta de Propietarios, no se han adoptado acuerdos válidos, no se ha aprobado reglamento alguno de servicios comunes, ni se ha ejercido una mínima actividad comunitaria desde su constitución. Todo ello evidencia que dichos estatutos no fueron concebidos como un verdadero régimen normativo operativo de comunidad de propietarios, sino como un mero marco divisional accesorio a la escritura matriz otorgada por la sociedad mercantil titular de la totalidad del inmueble en aquel momento. Se trató de una estructuración teórica, sin voluntad efectiva de desarrollo comunitario posterior.

A día de hoy, no existe órgano alguno de representación, ni administración formal, ni actividad común, ni voluntad colectiva que haya ejercido función comunitaria alguna en más de tres décadas. La inactividad ha sido absoluta, y la comunidad nunca ha funcionado como tal. En consecuencia, no puede sostenerse válidamente que exista un régimen estatutario aplicable en términos operativos, y mucho menos que este sirva de base para restringir derechos individuales sobre el uso de las viviendas.

Resulta además incoherente y jurídicamente improcedente pretender que tales estatutos sirvan de fundamento para limitar el uso o explotación individual de los inmuebles, máxime cuando han surgido en el tiempo otras comunidades derivadas o funcionalmente independientes, con sus propias dinámicas internas, ajenas por completo a ese marco estatutario ya superado en la práctica y desprovisto de eficacia normativa real.

– STS 358/2018 y 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.

Como recuerda la sentencia 358/2018, de 15 de junio, en lo aquí interesa: «Sobre las limitaciones o prohibiciones referidas a la atención del uso de un inmueble y su eficacia, existe un cuerpo de doctrina de esta sala que es prácticamente unánime: “(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.” 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.

Y es más continua FD quinto de la meritada sentencia;

“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’.

En aquel caso la prohibición expresa de la VUT era el espíritu de la prohibición. No en las limitaciones estatutarias en las que haciendo una interpretación abusiva se me deniega la inscripción y se me imposibilita la actividad de explotación con los inherentes perjuicios y lucro cesante, con un claro abuso.

Pero en el mismo sentido la más reciente STS 264/2025 de 28 de febrero de 2025 que hace un masa-completo de la jurisprudencia aplicable y adaptado a la fecha 2025 aclara que el derecho constitucional a la libertad dominical que debe ceder en base a una prohibición legal se exige de esta que debe ser siempre clara, precisa y concreta

“3.2 Examen de las circunstancias concurrentes y estimación del recurso Es cierto que, en este caso, se describe el destino de los pisos del inmueble ‘(a) viviendas del titular propietario o arrendatario con o sin oficinas o despachos propios de la profesión del habitante’. 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 de 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 incómoda 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: ‘no 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: ‘queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacito, consultas, clínico, etc.,...) salvo que la propia sub-comunidad 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, económica, 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 con claridad:

‘fijos 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 expresamente 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 comunitarias normas transcritas en la sentencia de la audiencia, en las 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 expresa y clara 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.

Por todo el conjunto argumental expuesto, el recurso debe ser estimado y, en consecuencia, confirmada la sentencia dictada por el juzgado.”

– Sobre el marco Europeo.

En el ámbito europeo, la Directiva 2006/123/CE relativa a los servicios en el mercado interior (Directiva de Servicios) y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) exigen que las restricciones a la prestación de servicios, como el alquiler turístico, estén justificadas por razones imperiosas de interés general, sean proporcionadas y no discriminatorias. Por tanto, una prohibición genérica y no aplicada durante años derivada derivada [sic] de la división horizontal de una finca matriz que

permanece dea.m [sic] era residual, ya que como se verifica existen hasta unos estatutos específico de la cual CCPP que nada prohíbe al respecto, podría considerarse desproporcionada y contraria a la libertad de prestación de servicios reconocida en el Derecho de la Unión Europea, salvo que se justifique adecuadamente y se haya aplicado de manera efectiva y no discriminatoria.

En resumen, no es aplicable. Al menos, de la manera que se hace por el registrador la STS 1671/2023 y la denegación solo puede apoyarse en una prohibición estatutaria expresa, clara y concreta, que busque esa limitación, con identificación y distinción entre actividad comercial y uso residencial en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la tolerancia y falta de aplicación práctica de la prohibición, la protección de la libertad de prestación de servicios en el ámbito europeo y la interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho de propiedad. En el presente caso la actual ni la propia CCPP donde se ubica el inmueble, ni el ayuntamiento de Chiclana de la Ftra., ha prohibido esa actividad, lo que es un claro ejemplo de todo ello.

Quinto. La prohibición de actividades comerciales inscrita en estatutos de 1989 no puede afectar al derecho de propiedad singular en la forma en que está redactado de unos estatutos sin uso. Máxime cuando los referidos estatutos constituyen un marco normativo potencial, carente de eficacia práctica en la actualidad, por tratarse de una comunidad jurídicamente existente pero materialmente inactiva, sin funcionamiento, sin órganos de gobierno, sin presupuestos, sin cuotas, sin presidente, sin administrador ni juntas de propietarios desde hace más de tres décadas, y de la que se pretende dimanar limitaciones dominicales sin que exista ni interés ni órgano que la tutele. Ni posibilidad de modificación.

Al hilo de lo anterior. Los estatutos de 1989 (...) no fueron redactados con la finalidad de prohibir el alquiler vacacional o de corta duración, ya que ni existía esa realidad ni fue contemplada como tal por los redactores en ese momento.

Lo mismo concurre en el presente caso a la luz del parco artículo 7 de los estatutos de la finca matriz, inscritos en 1989, cuando ni se buscaba, ni se conocía, ni se contemplaba la posibilidad del arrendamiento de viviendas para fines turísticos o de corta duración como una actividad diferenciada del simple alquiler residencial.

En ese contexto histórico y normativo, y tratándose además de una zona de playa, el uso estival o temporal de las viviendas resultaba una práctica habitual y previsible, sin que los redactores de dichos estatutos –la sociedad mercantil promotora y titular de la finca matriz– introdujeran restricción alguna al respecto.

Por tanto, no puede afirmarse que exista una prohibición expresa ni implícita del alquiler vacacional, ni que el espíritu o finalidad de los estatutos se dirigiera a limitar dicha modalidad de uso, que ni siquiera estaba regulada como tal en aquel momento. En consecuencia, no cabe una interpretación extensiva o integradora que atribuya a ese precepto un alcance prohibitivo no querido ni previsto al tiempo de su aprobación.

El Registro informa, – e informa algo que era desconocido por mi mandante hasta ese momento– que la finca (la registral 40.458) procede de otra más antigua (38.608) y sobre la cual se inscribieron unos estatutos en 1989, que establecen en su artículo 7 una prohibición expresa de usar las viviendas para actividades comerciales. Hay por tanto se sostiene una carga estatutaria registrada que afecta jurídicamente a todas las fincas derivadas de esa original, incluyendo el referido inmueble.

La prohibición de actividades comerciales inscrita en estatutos de 1989 no puede afectar al derecho de propiedad singular y pleno que ostenta el titular de una vivienda unifamiliar aislada, que sujeta a una comunidad de propietarios, como se acredita, no ha prohibido dicha actividad (...)

Pero es más;

1. No consta en el historial registral carga alguna al respecto al tiempo de su adquisición. Se une escritura de compraventa y nota simple protocolo 2812 de 17 de Julio de 1997.

2. Asimismo, la finca accedió de forma independiente al Registro sin limitaciones registrales en cuanto a usos.

3. Resultando así protegida la adquisición conforme al principio de trato registral y tutela del derecho dominical (arts. 1, 34 y 38 LH). Pretender imponer ahora una prohibición no inscrita supone una restricción no exigible y contraria al principio de seguridad jurídica.

A mayor abundancia;

1. El propio registro de la propiedad ha otorgado Número de Registro Único a otras fincas situadas en la misma comunidad de propietarios. En este caso y entre otras la vivienda del número 13 de la misma comunidad de propietarios con número de registro único según consta en los propios anuncios públicos (...) que corresponde VFT/CA/(...)

2. Sobre la ineficacia actual de los estatutos inscritos en 1989 queda evidenciada no sólo por la completa inactividad de la supuesta comunidad de propietarios a lo largo de más de tres décadas, sino también por el contenido manifiestamente anacrónico y desfasado de muchos de sus preceptos. Basta con atender al artículo 7, que llega a prohibir la simple tenencia de animales domésticos, para advertir que el cuerpo normativo responde a una realidad social y urbanística hoy completamente superada, sin adaptación alguna al contexto actual.

3. La propia estructura y funcionamiento comunitario regulado en dichos estatutos nunca llegó a desplegar eficacia jurídica ni práctica. En efecto, los artículos 10 a 16, que regulan los órganos de gobierno, la celebración de juntas, la adopción de acuerdos, la administración de servicios y otras competencias esenciales, no se han cumplido desde el mismo momento de su inscripción. No ha existido presidente, ni juntas ordinarias o extraordinarias, ni citaciones, ni actas, ni órgano alguno que pudiera representar válidamente a la supuesta comunidad. No existe, por tanto, posibilidad jurídica alguna de modificar, interpretar ni cancelar los estatutos por vía interna, al faltar el órgano soberano que legalmente podría adoptar tal acuerdo: la Junta de Propietarios.

4. Adicionalmente, la imposibilidad material de actualizar o suprimir estos estatutos se ve agravada por el hecho de que afectan a una pluralidad de parcelas, fincas independientes y subcomunidades derivadas, con múltiples propietarios que, en su gran mayoría, no tienen relación funcional ni orgánica con la primitiva finca matriz. Esto refuerza aún más la quiebra del principio de unidad comunitaria y pone en entredicho la operatividad de cualquier disposición estatutaria común.

5. En cuanto a las limitaciones de índole urbanística contenidas en dichos estatutos, muchas de ellas resultarían de imposible aplicación a día de hoy, ya que implicarían la necesaria demolición de obras y elementos consolidados desde hace décadas –vallas, edificaciones auxiliares, elementos comunes modificados–, contruidos tanto por comunidades funcionalmente autónomas como por los propios promotores, sin que ello haya impedido su inscripción registral como obras nuevas.

6. El propio Registro de la Propiedad ha venido validando tales actuaciones sin oponer restricción alguna derivada de los estatutos de 1989, lo que demuestra la pérdida total de vigencia práctica de los mismos.

7. Por último, debe destacarse el contenido del Título V, relativo a la obligatoriedad de estos estatutos. En su Capítulo I, artículo 60, se dispone expresamente que:

“El Plan de Ordenación, las Ordenanzas que forman parte del mismo y los presentes Estatutos serán obligatorios para todos los propietarios, cualquiera que sea el título por el que lo fueren. Un ejemplar de estos Estatutos se acompañará a todos los actos de transmisión o de gravamen.”

Sin embargo, ni esta previsión se ha cumplido, ni en la práctica consta incorporación alguna de dichos estatutos a las transmisiones de las fincas afectadas. Basta con revisar las escrituras públicas y las notas simples registrales correspondientes a las parcelas individualizadas –como es el caso de la mía– para comprobar que no se han



acompañado ni reproducido los estatutos, lo que confirma aún más su inaplicabilidad táctica y jurídica.

– En cuanto a las referencias de fundamento de derecho, en la resolución del registro:

I. En cuanto al defecto indicado en primer lugar, su fundamentación jurídica reside en el artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal que dispone en su párrafo primero lo siguiente: “3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.” Al apartado 12 del artículo 17 de dicha Ley,

Por su parte el art. 12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

Se ha de resaltar y aclarar en cuanto a la cita que:

1. Las obligaciones descritas son sólo aplicables a licencias posteriores a 3 de abril de 2025 siendo la licencia que nos ocupa de 2018.

2. No es posible obtener acuerdo alguno puesto que, pese a que de los libros del Registro se observe que la finca registral 40.458 procede por división horizontal de la finca registral 38.608 y como consecuencia de lo cual se dividió en 50 departamentos, estos se rigen por distintas normas de comunidad. Así unos estatutos protocolizados en escritura de fecha once de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, que aunque en formalidad rigen a todas las fincas que procedan de esta, no son de aplicación.

3. Según resulta de las normas de comunidad, aportadas no se encuentra prohibida la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividad de alquiler turístico en modo alguno.

Por ello en cuanto a la finca registral n.º 40458:

1. no existe constancia de limitación alguna por la CCPP a la que pertenece.  
2. no le son aplicables y menos en el modo que se resuelve los estatutos inscritos en su día sobre la finca matriz por pérdida de vigencia funcional y ausencia de comunidad real.

3. la cláusula habría quedado sin efecto por falta de aplicación en 36 años sin ser posible su modificación al no existir órgano ni junta para poder adoptar modificación al ser residual y afectar ya que se dividió a 50 departamentos, los cuales se rigen por distintas normas de comunidad, y algunos [sic] viviendas unifamiliares que no están adscritas a comunidad alguna.

4. No se requiere votación para el inicio de la actividad, pues la norma no tiene carácter retroactivo, y la actividad es previa a la entrada en vigor de la modificación del referido art. 7 y 17 de la LPH. Y no existe prohibición expresa en las escrituras de compraventa ni en la información registral.



5. Cómo es posible esta resolución por el mismo registro si hay otras fincas en la misma situación y en la misma comunidad a las que se les ha asignado número de Registro de Alquiler de Corta Duración (...)

Sexto. Sobre la interpretación de las limitaciones dominicales.

Conforme a doctrina jurisprudencial reiterada (STS 3 de diciembre de 2012, STS 1671/2023), las limitaciones de uso deben interpretarse de forma restrictiva, no extensiva ni por analogía.

Séptimo. Respecto al principio de especialidad registral

En el ámbito estatal, la eficacia y oponibilidad de una prohibición estatutaria inscrita en 1989 sobre la finca matriz debe analizarse conforme a los principios registrales y a la naturaleza jurídica de la finca afectada. El principio de especialidad registral exige que las limitaciones o prohibiciones que afecten a una finca concreta estén debidamente determinadas y sean objeto de inscripción específica en el folio registral de la finca a la que se pretenda oponer, de modo que resulten claras y precisas para terceros adquirentes o titulares de derechos sobre la misma.

En el caso, existiendo una comunidad de propietarios esta no ha resuelto adoptar la referida prohibición de manera expresa como le faculta la ley, ni con la actual redacción ni con la antigua.

La prohibición estatutaria inscrita sobre la finca matriz sólo será oponible si consta inscrita de manera específica en el historial registral de la finca individualizada (en este caso, la finca registral 40.458). Si la prohibición como es este caso no figura inscrita en el folio de la finca segregada, no puede considerarse oponible a su titular, ya que la inscripción registral tiene efectos constitutivos y la publicidad registral protege al titular inscrito frente a limitaciones no reflejadas en el Registro.

Máxime cuando este no ha tenido conocimiento y ha desplegado actuaciones habiendo como en el presente caso explotado la vivienda con el cumplimiento de todas las obligaciones legales, otorgada la licencia turística por la Junta de Andalucía y ante la inexistencia de ningún ente o CCPP –en activo y con competencias– que haya interesado dicha prohibición: En base a ello no puede prohibirse la inscripción en base a una nueva obligación en vigor desde el 2 de Julio de 2025, sobre la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por que se observa que la finca registral 40.458 procede por división horizontal de la finca registral primigenia.

En un primer término el Registro de la Propiedad puede denegar la inscripción y la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico si existe una prohibición estatutaria inscrita en el Registro que impida expresamente el desarrollo de actividades comerciales, y que se entienda como tal el alquiler turístico, y sobre la finca en cuestión. El Real Decreto 1312/2024, que regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, establece en su artículo 9.2.a.5.º que, para la inscripción y obtención del número de registro, debe acreditarse que no existe ninguna resolución obstativa, incluyendo la prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Además, el artículo 10.1 del mismo Real Decreto exige que el registrador verifique la inexistencia de elementos obstativos, entre los que se encuentran los acuerdos de la comunidad de propietarios y las prohibiciones estatutarias debidamente inscritas.

La Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 17.6, recientemente modificado, permite que los estatutos de la comunidad de propietarios establezcan limitaciones al uso de los elementos privativos, como la prohibición de actividades comerciales o turísticas. Y desde el 3 de abril debe obtener toda nueva actividad autorización expresa de la comunidad de propietarios. Por lo que cabe esa prohibición si dicha prohibición consta inscrita en el Registro de la Propiedad pero la que afecta a la finca matriz de la que procede la finca 40.458 del año 1989 es ajeno a este cambio normativo, y no es lógico que esta limitación se pueda extender a las fincas resultantes, salvo que haya sido

modificada expresamente por acuerdo de la comunidad a la que pertenezca y debidamente inscrita la modificación. Máxime cuando en el momento de su resolución siquiera existía en mente que afectara a los alquileres de ningún tipo.

A mayor abundancia, ni siquiera se ha dado cumplimiento a lo señalado en el propio artículo

Octavo. Vulneración del principio de publicidad registral.

En el caso, la prohibición estatutaria inscrita sobre la finca matriz sólo será oponible si consta inscrita de manera específica en el historial registral de la finca individualizada (en este caso, la finca registral 40.458). Si la prohibición no figura inscrita en el folio de la finca segregada, no puede considerarse oponible a su titular, ya que la inscripción registral tiene efectos constitutivos y la publicidad registral protege al titular inscrito frente a limitaciones no reflejadas en el Registro. Como se verifica del historial registral de la finca individualizada la prohibición no figura inscrita en el folio de la finca segregada.

Noveno. Respecto de la interpretación restrictiva de las prohibiciones estatutarias.

Por otro lado, la prohibición estatutaria que únicamente prohíbe actividades comerciales debe interpretarse de forma restrictiva, conforme a la jurisprudencia y la doctrina, ya que supone una limitación al derecho de propiedad. El alquiler turístico ocasional por un particular, sin prestación de servicios adicionales, no siempre se considera una actividad comercial en sentido estricto, sino que puede entenderse como un uso residencial temporal, especialmente si no se ofrecen servicios propios de la industria hotelera.

Además, la falta de aplicación de la prohibición durante más de 36 años puede ser relevante desde la perspectiva de la prescripción de acciones o de la posible existencia de actos propios que hayan generado una situación de tolerancia o aquiescencia, aunque la prescripción de las acciones para exigir el cumplimiento de las limitaciones estatutarias dependerá de las circunstancias concretas y de la naturaleza de la acción ejercitada.

Como se acredita con la aportación de los estatutos de CP (...) no existe ninguna inscripción por parte de la comunidad, ni límite a este tipo de actividad.

Décimo. La interpretación de una limitación estatutaria inscrita en 1989 que prohíbe actividades comerciales en las fincas derivadas de la matriz debe realizarse conforme a los principios generales de interpretación de los estatutos de la propiedad horizontal y a la realidad social del momento en que se aplican.

La interpretación de una limitación estatutaria inscrita en 1989 que prohíbe actividades comerciales en las fincas derivadas de la matriz debe realizarse conforme a los principios generales de interpretación de los estatutos de la propiedad horizontal y a la realidad social del momento en que se aplican, tal como establece el artículo 3.1 del Código Civil, que exige interpretar las normas según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

En 1989, efectivamente, no existía una distinción legal entre alquileres turísticos o de corta duración y los de larga temporada, ya que todos los arrendamientos urbanos estaban regulados bajo el mismo marco normativo, sin diferenciarse expresamente los arrendamientos turísticos de los de vivienda o temporada. La Ley de Arrendamientos Urbanos de, 1964. vigente en ese momento, no contemplaba la figura del alquiler turístico como una modalidad diferenciada, y la distinción entre actividades comerciales y arrendamientos de vivienda o temporada no estaba claramente definida en la normativa. Es más la limitación del año 1989 parece obedecer más a una limitación para destinar esas nuevas fincas a uso hotelero o de restauración, máxime y habida cuenta que los alquileres en esa época no distinguían entre alquileres de corta duración o turísticos y los de larga temporada estando todos bajo el mismo paraguas legal.

La doctrina y la jurisprudencia han señalado que las limitaciones estatutarias deben interpretarse de manera restrictiva, es decir, no pueden extenderse más allá de lo expresamente previsto en el texto estatutario y para el fin que se buscaba. Por tanto, si la prohibición inscrita en 1989 se refiere a “actividades comerciales”, debe analizarse si el alquiler turístico ocasional puede considerarse una actividad comercial en el sentido que tenía el término en ese momento. Tradicionalmente, la actividad comercial se ha entendido como aquella que implica la explotación de un establecimiento abierto al público, como hoteles, restaurantes, comercios, etc., y no el simple arrendamiento de una vivienda, aunque sea de corta duración, salvo que se presten servicios propios de la hostelería o restauración.

La normativa actual, como la Ley 29/1994. de Arrendamientos Urbanos, y las reformas introducidas por la Ley 4/2013 y el Real Decreto-ley 7/2019. han excluido expresamente del ámbito de la LAU los arrendamientos turísticos sometidos a normativa sectorial específica, remitiendo su regulación a la normativa autonómica y sectorial turística. Sin embargo, esta diferenciación no existía en 1989, por lo que el arrendamiento ocasional de una vivienda, sin prestación de servicios propios de la hostelería, difícilmente podría considerarse una actividad comercial en el sentido estricto de la limitación estatutaria de la época.

En consecuencia, existen argumentos jurídicos y doctrinales sólidos para interpretar que la limitación estatutaria de 1989, referida a actividades comerciales, debe entenderse dirigida a actividades como la hotelera o de restauración, y no al alquiler turístico ocasional, siempre que este no implique la prestación de servicios propios de la hostelería. Esta interpretación se refuerza por el principio de interpretación restrictiva de las limitaciones al uso de la propiedad y por la ausencia, en ese momento, de una diferenciación legal entre los distintos tipos de arrendamiento de vivienda.

No obstante, la evolución normativa y la aparición de la figura del alquiler turístico en la legislación sectorial posterior han generado nuevos debates sobre la naturaleza de este tipo de arrendamientos, pero para el periodo y contexto de 1989, la interpretación más ajustada a derecho es la expuesta.

Undécimo. El Registro de la Propiedad, conforme a la normativa estatal, debe actuar bajo los principios de legalidad y especialidad registral.

El principio de especialidad registral exige que las limitaciones, prohibiciones o cargas que afecten a una finca concreta estén claramente determinadas e inscritas en el folio registral correspondiente a esa finca, de modo que sean oponibles a terceros y surtan efectos jurídicos plenos sobre la misma.

En el caso la inscripción de un alquiler turístico no puede ser denegada por el Registro de la Propiedad basándose en una limitación estatutaria inscrita en 1989 sobre la finca matriz, si dicha limitación no consta inscrita específicamente en el historial registral de la finca individualizada. Esto se debe a que, tras la segregación o individualización de la finca, las limitaciones o prohibiciones deben ser objeto de inscripción expresa en el folio de la nueva finca para que sean oponibles y surtan efectos frente a terceros.

El artículo 26 de la Ley Hipotecaria establece que las prohibiciones de disponer o enajenar deben constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto conforme a las normas legales, pero para que surtan efecto respecto de una finca individualizada, deben estar inscritas en su folio registral. Si la limitación solo figura en la finca matriz y no se ha hecho constar en la finca resultante tras la segregación, no puede oponerse a los actos de disposición o gravamen sobre la finca individualizada, como sería la inscripción de un alquiler turístico.

Además, el principio de publicidad registral implica que solo lo que está debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad puede perjudicar a terceros, y lo no inscrito no les afecta. Por tanto, si la limitación estatutaria no se trasladó al folio de la finca individualizada, el registrador no puede denegar la inscripción del alquiler turístico por esa causa.

En conclusión,

1.º Uso comercial y estatutos 1989.

Este punto constituye la base de la calificación negativa recurrida y determina el objeto del recurso, siendo el núcleo del conflicto jurídico. La inscripción y asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico fue denegada por existir una prohibición estatutaria de uso comercial inscrita en 1989 sobre la finca matriz, que el registrador considera aplicable a la finca actual. Naturaleza jurídica del alquiler turístico. La doctrina sostiene que el alquiler turístico particular no constituye una actividad comercial sino una actividad económica o de servicios, y que la normativa sectorial autonómica y la jurisprudencia distinguen entre actividad comercial y uso turístico residencial.

2.º Inscripción y aportación de los estatutos al momento de la adquisición.

Si la prohibición estatutaria no consta inscrita en el historial registral de la finca unifamiliar aislada y esta no forma parte de una comunidad de propietarios ni está sometida a propiedad horizontal, no puede considerarse oponible al titular de la finca para impedir el alquiler turístico ocasional, salvo que se acredite de forma fehaciente que la limitación afecta específicamente a dicha finca y que el uso pretendido constituye una actividad comercial en los términos prohibidos por el estatuto. La ausencia de aplicación de la prohibición durante más de tres décadas refuerza la dificultad de su oponibilidad en este caso.

2. [sic]º Análisis de la doctrina más reciente tras la STS 1671/2023.

No es aplicable de manera aislada STS 1671/2023 de 29 de Noviembre STS 5199/2023 sino que ha de analizarse de manera completa con la doctrina aplicable.

3.º La limitación estatutaria está inscrita únicamente en la finca matriz.

El Registro de la Propiedad no puede denegar la inscripción de un alquiler turístico en una vivienda unifamiliar aislada por una limitación estatutaria inscrita únicamente en la finca matriz y no en el historial registral de la finca individualizada, ya que dicha limitación no es oponible a la finca segregada si no consta inscrita expresamente en su folio registral.

4.º Vulneración del principio de especialidad y publicidad registral.

Se ha de incidir en la oponibilidad de la limitación estatutaria y en la protección del titular registral, siendo clave para la revocación de la calificación negativa. La prohibición estatutaria de 1989 solo sería oponible si constara inscrita específicamente en el folio registral de la finca individualizada, y que la ausencia de dicha inscripción impide su aplicación al titular actual.

5.º Interpretación restrictiva de las limitaciones estatutarias.

En este sentido, el propio artículo siete prohíbe porque ha tenido acceso al mismo actividades como la simple tenencia de animales, lo que aumenta el carácter anacrónico de la norma y la invasión de las competencias dominicales sobre la propiedad. En este caso, viene reforzado por el carácter anacrónico y la inexistencia de una junta de propietarios para gestionar o anular esta resolución o estos estatutos estaría bien indagar si esa sociedad sigue abierta. El criterio interpretativo que debe aplicarse a las prohibiciones estatutarias, en este caso singular, que difiere del citado en la STS 1671/2023 singular limitando su alcance y protegiendo el derecho de propiedad.

Se defiende que las limitaciones al derecho de propiedad, como las prohibiciones estatutarias, deben interpretarse de forma restrictiva y no pueden extenderse por analogía a usos no expresamente prohibidos.

#### 6.º Evolución normativa y aplicación temporal

Es esencial delimitar el ámbito temporal de aplicación de la normativa y evitar la aplicación retroactiva de restricciones a situaciones consolidadas. Se alega que las obligaciones y limitaciones introducidas por la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal y la normativa sectorial turística sólo son aplicables a licencias posteriores a abril de 2025, no a la licencia otorgada en 2018.

#### 7.º Existencia de otros registros turísticos en la misma comunidad.

Ello refuerza la tesis de la falta de aplicación práctica de la prohibición y la existencia de situaciones análogas admitidas por el propio Registro.

Se aporta que el propio Registro de la Propiedad ha otorgado número de registro único a otras fincas de la misma comunidad de propietarios, lo que evidencia un trato desigual o una posible tolerancia.

#### 8.º Tolerancia y falta de aplicación práctica de la prohibición

La tolerancia y la consolidación de un uso, debilita la eficacia de la prohibición estatutaria. Ya que la prohibición estatutaria no se ha aplicado durante más de 36 años, lo que puede generar una situación de tolerancia o aquiescencia relevante para la oponibilidad de la limitación. Es más existen incumplimientos generalizados de la misma que generaría la prohibición de tenencia de mascotas o la demolición de elementos construidos, sin que exista junta de propietarios u órgano de dirección alguno.

#### 9.º Principio de legalidad y actuación del Registro de la Propiedad

Esencial porque este principio delimita el alcance de la actuación registral y protege la seguridad jurídica del titular inscrito. El Registro de la Propiedad debe actuar bajo los principios de legalidad y especialidad registral, y solo puede denegar la inscripción si la limitación consta inscrita en el folio de la finca individualizada.

#### 10.º Aplicación de la normativa sectorial turística autonómica

Este punto es relevante porque determina el marco normativo aplicable al alquiler turístico y excluye la aplicación de la LAU. El alquiler turístico está regulado por la normativa sectorial autonómica, en este caso el Decreto 28/2016 de la Junta de Andalucía, y no por la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero esta propia normativa la excluye, así como la normativa fiscal, de ser considerada una actividad comercial.

#### 11.º Directiva de Servicios y Derecho de la Unión Europea.

El marco europeo de protección de la libertad de prestación de servicios, que puede condicionar la validez de las restricciones estatutarias.

Se invoca la Directiva 2006/123/CE y la jurisprudencia del TJUE, que exigen que las restricciones a la prestación de servicios, como el alquiler turístico, sean justificadas, proporcionadas y no discriminatorias.

#### 12.º Daños y perjuicios.

Dicha negativa genera asimismo importantes perjuicios y daños al imposibilitar de facto el arrendamiento del inmueble.

#### 1.2 III. Solicitud Por todo lo anterior,

Solicito, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud:

1. Se tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 4 de julio de 2025 del Registro de la Propiedad N.º 2 de Chiclana de la Frontera, referente a la finca registral 40.458.



2. Se revoque en base a los motivos expuestos dicha calificación en lo referente a los defectos y una vez verificados que los referidos en el orden 1 y 2 han sido subsanados lo que se acredita con la documental anexa y presentación del presente recurso. Y una vez acreditado la impertinencia o incorrección de la calificación negativa en base a los motivos expuestos por el resto de motivos.

1. [sic] Se proceda a practicar la inscripción solicitada y la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico sobre la finca registral número 40.458 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de (...) conforme a la resolución de la Junta de Andalucía de fecha 14/07/2025, que cambia la titularidad de la licencia otorgada en 2018, y ya que la misma se ajusta a la legalidad y jurisprudencia vigente, sin que conste o sea aplicable la limitación indicada en los estatutos protocolizados en escritura de fecha once de mayo de mil novecientos ochenta y nueve ante el notario de Chiclana de la Frontera don Manuel Gómez Ruiz, al número 886 de protocolo, que rigen a todas las fincas que procedan de esta, y la inaplicación en este caso del artículo 7.º de los mismos, la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial».

#### IV

La registradora de la Propiedad interina de Chiclana de la Frontera número 2, doña Amparo Fernández Solís, emitió informe el día 6 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; 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 10 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. La registradora suspende la asignación porque en los

estatutos inscritos de la finca matriz, protocolizados en virtud de escritura de fecha 11 de mayo de 1989, consta la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial: «al tratarse el alquiler de una vivienda de corta duración para uso turístico, de una actividad comercial, no es posible la inscripción y con ello la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, mientras permanezca dicha prohibición».

El recurrente contraargumenta que el arrendamiento de vivienda para uso turístico no constituye necesariamente una actividad comercial, en el sentido estricto que prohíben los estatutos de la comunidad.

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 la prohíbe expresamente la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

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 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».

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 julio 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».

De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente la del

alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad comercial y la misma está expresamente prohibida.

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.

Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición de desarrollar actividades comerciales incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.