

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4738 *Resolución de 4 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina 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 doña M. M. M. L., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Laguna de Campano, SLU», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Chiclana de la Frontera número 2, doña Amparo Fernández Solís, 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 28 de julio 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. de fecha 28 de julio de 2025, presentada por doña M. M. M. L.

Hechos.

Primero. Con fecha veintiocho de Julio de dos mil veinticinco, bajo el asiento 4486 del Diario 2025, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual solicita el número de asignación de alquiler sobre la finca registral número 87.625 del municipio de Chiclana de la Frontera, en calle [...].

Segundo. Comprobados los libros del Registro, se observa que la finca registral 87.625, procede por segregación de la finca 40.780, la cual a su vez procede por agrupación, entre otras, de la finca registral 38.413 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.

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. Debe aportarse la resolución de inscripción de inicio de actividad, donde conste el Grupo, la capacidad, la Referencia Catastral de la finca, así como la dirección del inmueble a que se refiere la licencia, sobre el que se solicita la inscripción del Número de registro de Alquiler de corta duración para uso turístico.

Fundamentos de Derecho.

I. En cuanto al defecto apreciado en el apartado 1. del Hecho Tercero, resulta del hecho que en las normas de comunidad, se encuentra prohibida la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividad comercial, en cuanto que se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente económico, comercial o empresarial. Esto ya ha sido resuelto por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, en varias Resoluciones, entre otras la de fecha 25 de junio de 2025, publicada en los BOE de fechas 26 de julio de 2025.

La 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 los 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. En cuanto al defecto apuntado en el apartado 2. del Hecho Tercero, la fundamentación jurídica reside en el artículo 9.2 letra a) 5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en el que se prevé: “Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, debe aportarse el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable.”

Con carácter general, la presentación de una declaración responsable permite acceder al ejercicio de la actividad turística conforme al artículo 30 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

A su vez, dentro de los requisitos impuestos por la legislación andaluza en materia de turismo, el art 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, dispone que las personas y establecimientos turísticos deberán figurar inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía, aunque no ostenten la condición de personas empresarias o la prestación de los servicios turísticos no se realice en establecimientos permanentemente abiertos al público.

No obstante, la presentación de la declaración responsable antes mencionada, bastará para considerar cumplido el deber de inscripción de la persona o el establecimiento en el Registro de Turismo de Andalucía, pudiendo iniciar la actividad.

Por su parte, 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, señala que la persona titular de la explotación deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad.

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 para uso turístico por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

Contra esta calificación negativa [...].

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amparo Fernández Solís Registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Chiclana n.º 2 a día treinta de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. M. L., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Laguna de Campano, SLU», interpuso recurso el día 31 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Al amparo de lo establecido en el art 327 párrafo 3 del art 327 de la Ley Hipotecaria formulo Recurso contra la Calificación registral que adjunto [...] notificada el 30 de Julio correspondiente a la vivienda sita en la finca 87.625 (Tomo 3264, Libro 2507) de la calle [...] de Chiclana, en la que con fecha 24 de Mayo 2022 la Junta de Andalucía concedió a la entidad que represento resolución para el inicio de la actividad de vivienda con fines turísticos con denominación [...].

El Recurso de fundamenta en las siguientes alegaciones:

Primero. El 28 de Julio solicité NRA que ha sido denegado porque “la finca 87.625 procede por segregación de la finca 40.780, la cual a su vez procede por agrupación, entre otras, de la finca registral 38.413 sobre la que se constituyeron unos estatutos protocolizados en escritura de fecha once de mayo de 1089., que rigen a todas las fincas que procedan de ésta, resultando del art 7 de los mismos la prohibición expresa de la utilización de viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial”.

Segundo. La finca objeto del presente recurso es una vivienda aislada construida en parcela procedente de la urbanización residencial promovida por [...] segregada de la finca matriz antes indicada (al igual que, entre otras, las restantes de la calle [...]) no sometida a propiedad horizontal e inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía desde el 24 de Mayo del 22 y por tanto no es la misma situación jurídica contemplada en la Resolución de esa D.G.R.N del pasado 25 de Junio en el recurso interpuesto en relación a la finca 40.332 al fundamentarse en el art. 7.3 de la Ley 49/60, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y las Sentencias del TS de 15 de junio de 2018, 29 de noviembre del 2023 y 30 de enero del 2024.

En efecto, estas Sentencias abordan las prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido al régimen jurídico de propiedad horizontal y en las mismas se destaca que el derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (art 33 CE) concebido sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo.

En su consecuencia, si existe plena libertad para establecer el uso que se le pueda 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, y solo limitarse cuando esté expresamente prohibido, cuanto mas no puede ser privado de este derecho constitucional si no está, como en el presente caso, limitado por la propiedad horizontal.

Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones deben ser siempre de carácter restrictivo (corno cualquier limitación del derecho de propiedad), siendo clara y constante la Jurisprudencia al respecto (Sentencias 6 y 7 de Febrero de 1989, 24 de Julio de 1992, 21 de Abril de 1997 y 29 de Febrero del 2000, así como la de 5 de Mayo del 2015).

Tercero. Ordenación urbanística: La vivienda se ubica en un ámbito calificado como Residencial Turístico por el Plan Parcial vigente, lo cual legitima urbanísticamente el uso turístico. Además, el Plan de Ordenación Urbana (POU) actualmente en tramitación, aprobado inicialmente, reconoce expresamente el uso turístico adecuado en este entorno.

La parcela colindante con la de la recurrente en la calle [...] así como la [...] tienen igual destino y uso, al igual que otras muchas parcelas del mismo ámbito del Residencial cuyo Planeamiento fue aprobado gracias su finalidad turística.

Cuarto. Interpretación del artículo 5 de los Estatutos: En cualquier caso entendemos que los Estatutos por los que se rige el dominio, gobierno-administración y edificación del Residencial [...] de 1989 no contienen prohibición del uso turístico aún en el caso de que se tratase de un apto sometido a propiedad horizontal (que no es el caso) ya que las limitaciones de dicho precepto se refieren exclusivamente a ciertos usos comerciales, industriales o molestos, sin afectar al uso residencial de corta o larga duración. El uso turístico, en tanto que uso residencial, no puede ser considerado uso comercial, tal y como reconoce la Sentencia del TS 264 del 25 de 18 de Febrero).

La prohibición de “usos comerciales” en las parcelas de uso residencial no está dirigida a impedir el arrendamiento turístico de viviendas, sino a evitar actividades claramente incompatibles con la tranquilidad y naturaleza residencial del conjunto, como bares, restaurantes, discotecas, pubs, cafeterías, tiendas, salones recreativos, etc. Equiparar el uso turístico al uso comercial desnaturaliza la intención del régimen estatutario.

Quinto. Algunas resoluciones recientes del Tribunal Supremo (como la STS 105/2024, relativa a la expresión “hospedería”) han validado prohibiciones de uso turístico cuando existía una cláusula estatutaria expresa y clara al respecto. Sin embargo, en el presente caso:

1. No existe cláusula estatutaria equivalente: Los estatutos de 1989 no contienen términos como “hospedería”, “alquiler vacacional”, “alojamiento turístico” ni fórmula equivalente.

2. El uso turístico no es uso comercial: El Tribunal Supremo ha reconocido (STS 3242/2020, entre otras) que el uso turístico no es un uso comercial salvo previsión expresa en los estatutos.

3. Las limitaciones a los derechos de uso deben ser expresas.
4. Interpretación restrictiva de las cláusulas limitativas: La Jurisprudencia exige que las restricciones de uso sean claras y no se interpreten extensivamente en perjuicio del propietario.

Sexto. El art 7 de los Estatutos prohíbe el ejercicio de “cualquier actividad comercial, profesión, arte o industria tarifiable o no por Licencia Fiscal” en las parcelas destinadas a vivienda. No se menciona en ningún caso el arrendamiento turístico, la actividad de hospedaje o el uso turístico como tal. Y el art 17, relativa a las parcelas, establece como única limitación que no puede establecerse ninguna actividad incómoda, molesta, insalubre o peligrosa”.

Por tanto:

- No cabe interpretar extensivamente dicha cláusula para incluir dentro de la prohibición una figura –el alquiler turístico– que ni se menciona ni guarda identidad con las prohibiciones enumeradas.
- La STS 1671/2023, de 29 de noviembre, validó una prohibición de uso turístico porque los estatutos allí analizados prohibían expresamente toda “actividad económica”, algo que no ocurre en el presente caso.
- En [...] no existe una cláusula tan amplia ni ambigua. La prohibición del artículo 7.º es clara: se refiere al ejercicio de actividades comerciales o profesionales, no al uso de la vivienda por terceros.

Esta diferencia sustancial impide trasladar al caso presente la doctrina de la STS 1671/2023, la cual debe aplicarse solo cuando hay coincidencia literal y material con la cláusula estatutaria analizada en aquella resolución.

Séptimo. Diferenciación entre actividad comercial y económica:

La actividad económica es un concepto más amplio, que incluye toda actividad productiva o de servicios que genera renta. La actividad comercial es una subcategoría que implica venta al público, escaparates, servicios presenciales, etc.

El arrendamiento turístico puede considerarse una actividad económica (porque genera ingresos), pero no constituye una actividad comercial en sentido jurídico estricto. No hay atención al público, ni local abierto, ni rótulos, ni escaparates.

Por tanto, el artículo 7.º y 17.º de los Estatutos, no pueden interpretarse como una prohibición del arrendamiento turístico, y mucho menos por analogía o extensión, lo cual vulneraría los principios de legalidad y seguridad jurídica.

En conclusión, no existe prohibición estatutaria ni impedimento urbanístico que deslegitime el uso turístico de las viviendas de la calle sotavento, siendo su uso turístico plenamente compatible con el planeamiento urbanístico vigente y en tramitación, por lo que

Ruego a VI tenga por presentado Recurso contra la calificación adjuntada y expida el correspondiente NRA de la vivienda sita en la finca 87.625 conforme al RD 1312/24 a los efectos de los fines de dicho R. Decreto».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 1 de agosto de 2025 ratificando su 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 28 de julio 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».

La recurrente contraargumenta que el arrendamiento de vivienda para uso turístico no constituye necesariamente una actividad económica o 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 de 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, 4 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.