

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4748** *Resolución de 12 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 de León n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «en los pisos podrán desarrollarse actividades profesionales de los titulares de los mismos, ampliándose esta facultad a los inquilinos, arrendatarios, cónyuges y familiares de dichos titulares. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes actividades: (...) pensiones, establecimientos hoteleros, alquiler de habitaciones, residencia de estudiantes, talleres de toda clase y actividades docentes de todo tipo, con excepción de los pisos donde ya se realizan en este momento y que podrán continuar su actividad mientras se mantenga la misma titularidad dominical o arrendaticia que ahora tienen».*

En el recurso interpuesto por don E. G. R., en nombre y representación de la entidad «Baru Haus, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de León número 1, doña María Jesús Prieto López, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «en los pisos podrán desarrollarse actividades profesionales de los titulares de los mismos, ampliándose esta facultad a los inquilinos, arrendatarios, cónyuges y familiares de dichos titulares. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes actividades: (...) pensiones, establecimientos hoteleros, alquiler de habitaciones, residencia de estudiantes, talleres de toda clase y actividades docentes de todo tipo, con excepción de los pisos donde ya se realizan en este momento y que podrán continuar su actividad mientras se mantenga la misma titularidad dominical o arrendaticia que ahora tienen».

Hechos

I

El día 18 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de León número 1 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de León número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

Calificada negativamente la Solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración formulada por Baru Haus S.L, con código registral único 24012000459122, registral 14.240 de León (...) de fecha dieciocho de junio de dos mil veinticinco, que causó el asiento número 2112, del Diario 2025 y número de entrada 5497. Conforme a los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, ha

sido suspendida la expresada solicitud a que el mismo se refiere por las siguientes causas impeditivas basadas en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

La finca forma parte de un edificio situado en (...) finca 14.122 de la Sección 1.^aA, dividido horizontalmente por escritura otorgada en Vigo el 12 de septiembre de 1996 ante el Notario de dicha residencia don José Antonio Rodríguez González, en la que se contenían los estatutos que se reflejaron en la inscripción 3.^a de dicha finca el 19 de noviembre de 1996. Dichos estatutos fueron modificados por escritura otorgada el 25 de noviembre de 1997 ante el mismo Notario de Vigo, que se inscribió el 28 de febrero de 1998, inscripción en dicha modificación se estableció:

«Dar nueva redacción al apartado b.—: 'En los pisos podrán desarrollarse actividades profesionales de los titulares de los mismos, ampliándose esta facultad a los inquilinos, arrendatarios, cónyuges y familiares de dichos titulares. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes actividades: peluquerías, salones de belleza y similares, salvo en planta primera; gimnasios, guarderías, clínicas veterinarias o médicas, consultorios médicos y similares; centros de rehabilitación, centros de atención a mayores o enfermos, pensiones, establecimientos hoteleros, alquiler de habitaciones, residencia de estudiantes, talleres de toda clase; y actividades docentes de todo tipo, con excepción de los pisos donde ya se realizan en este momento y que podrán continuar su actividad mientras se mantenga la misma titularidad dominical o arrendaticia que ahora tienen. En los pisos no podrán tocarse instrumentos musicales, excepto aquéllos que de modo obvio no puedan resultar molestos para los demás vecinos. Fuera de lo previsto en los locales comerciales en planta baja, no podrán colocarse placas, rótulos o carteles en las fachadas o que sean visibles desde la calle.»

Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las sentencias 1643/2023 de 27 de noviembre y 1671/2023 de 29 de noviembre, 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 por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializados directamente por ella misma o indirectamente a terceros, de forma reiterada [sic] o habitual y a cambio de contraprestación económica. Y ello permite concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico puede considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, en el sentido de tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial profesional o empresarial».

En su consecuencia, a tenor de lo expresado, la prohibición establecida en los estatutos inscritos en la división horizontal en la que se integra la finca, impide destinar la vivienda al uso al que se refiere el Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que no puede procederse a asignarle número de registro definitivo a tal efecto.—

En el mismo sentido la Resolución de 13 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, (BOE 2 de julio).

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025 entiende que dentro del concepto de hospedaje como actividad prohibida hay que incluir el uso turístico porque el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico.

Fundamentos de Derecho:

Las referidas sentencias del Tribunal Supremo y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de la Dirección General de Seguridad

Jurídica y Fe Pública y el contenido de los estatutos del complejo inmobiliario en el que se integra la finca.

En su virtud suspendo la asignación de uso turístico solicitada que sólo podrá asignarse definitivamente si se cumple la excepción prevista en los estatutos de tratarse de piso donde ya se realizaba una actividad de este tipo en el momento de la modificación de estatutos.

Existiendo defectos en la solicitud o en la documentación aportada el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 confiere al interesado un plazo de siete días hábiles siguientes a la notificación de esta resolución negativa para la subsanación de aquellos. Transcurrido dicho plazo se suspenderá la validez del número de registro afectado remitiendo comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de una subsanación posterior durante la vigencia del asiento de presentación en cuya virtud se reactivaría el procedimiento de asignación del número de registro.

Esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Jesús Prieto López registrador/a titular de Registro de la Propiedad León n.º 1 a día tres de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. G. R., en nombre y representación de la entidad «Baru Haus, S.L.», interpuso recurso el día 11 de agosto de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«Antecedentes de hecho

Primero.—Con fecha 18 de junio de 2025 se presenta ante el Registro de la Propiedad número uno de León la solicitud de registro asociado CRU (...) –10967, Finca Urbana Completa para uso turístico de corta duración con número de licencia CCAA VUTLE–(...).

Segundo.—Con fecha 11 de Julio de 2025 se recibe notificación de calificación desfavorable del Registro de la Propiedad por la que resulta calificada negativamente la Solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración formulada por Baru Haus S.L., con código registral único 24012000459122, registral 14.240 de León, (...) de fecha dieciocho de junio de dos mil veinticinco, que causó el asiento número 2112, del Diario 2025 y número de entrada 5497. Conforme a los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, resultando suspendida la expresada solicitud por considerar que existen causas impositivas para la inscripción, concretamente por la existencia de una prohibición estatutaria para dedicar la vivienda a la actividad turística.

Tercero.—No estando conformes con tal calificación presenta recurso frente a la misma. A día de hoy se encuentra en trámite procedimiento judicial, ante el Juzgado de Primera Instancia no seis de León, OR8 ordinario LPH-249.1.8 0751/2025 en el que se pretende dilucidar si la actividad de vivienda de uso turístico está o no permitida en el edificio, y concretamente en la finca de referencia.

El citado procedimiento judicial, iniciado por la Comunidad de Propietarios, finalizará con sentencia en la que se determinará si la actividad puede o no desarrollarse conforme a los Estatutos Comunitarios, por lo que, entiende el recurrente que, en tanto en cuanto se dilucida si la actividad puede ser o no desarrollada, y dado que no ha habido medida cautelar de cese de actividad alguna, se estaría causando un serio perjuicio impidiéndole acceder al registro, sin perjuicio de que, una vez se determine si se puede o no desarrollar la actividad se pueda revocar la inscripción.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

I.—La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si procede o no la revocación de Calificación negativa de la Solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración formulada, y la revocación del número de registro asociado.

II.—Artículos 323 y ss. de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

Tercero.—El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo cual,

Solicito de su organismo que, seguidos sean los trámites oportunos, resuelva el presente recurso gubernativo estimando las pretensiones de quien suscribe este escrito, de modo que se proceda a la revocación de la resolución recurrida, dejando sin efecto la revocación del número de registro asociado a la vivienda.»

IV

La registradora de la Propiedad 1 emitió informe el día 12 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; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, 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: el día 18 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de León número 1 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación suspensiva, la registradora argumenta que, conforme a los estatutos inscritos: «en los pisos podrán desarrollarse actividades profesionales de los titulares de los mismos, ampliándose esta facultad a los inquilinos, arrendatarios, cónyuges y familiares de dichos titulares. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes actividades: (...) pensiones, establecimientos hoteleros, alquiler de habitaciones,

residencia de estudiantes, talleres de toda clase y actividades docentes de todo tipo, con excepción de los pisos donde ya se realizan en este momento y que podrán continuar su actividad mientras se mantenga la misma titularidad dominical o arrendaticia que ahora tienen». Por su parte, el recurrente argumenta: a) que, a día de hoy, se encuentra en trámite procedimiento judicial ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de León, en el que se pretende dilucidar si la actividad vivienda de uso turístico está o no permitida en el edificio y, concretamente, en la finca de referencia; b) que dicho procedimiento se ha iniciado por la comunidad de propietarios contra el propietario; c) que en el mismo no se ha adoptado medida cautelar alguna, y d) que, por tanto, debe suspenderse la revocación del número de registro de alquiler de corta duración.

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 se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

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

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto

flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

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

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio». Dicho lo cual, para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, esto es, el artículo 4 de los estatutos que rigen la propiedad horizontal, que dispone: «Se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas y locales a destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios».

Cierto es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual, para delimitar el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

5. La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, abordó la problemática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; poniendo de relieve: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad». Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser

escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios».

En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras.

6. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto: Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000; con doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015.

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «(...) ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Hemos de recordar, de nuevo, que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Dicho artículo recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito y, en consecuencia, que la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su

contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos –como ahora es el caso– a cualquier propietario.

7. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realiza una recopilación de la doctrina del Alto Tribunal, al conocer de otros recursos de casación, en torno a determinadas previsiones estatutarias y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. La resolución adoptada en cada caso exigió llevar a efecto una interpretación del contenido y significado de la previsión del título constitutivo o de la concreta norma estatutaria, que regían las relaciones de propiedad horizontal. Así, en la Sentencia número 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula estatutaria establecía con respecto a los pisos: «[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial».

En la Sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: «[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado». En el supuesto enjuiciado por la Sentencia número 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: «Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de «residencia familiar». Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa».

En el litigio resuelto por la Sentencia del Tribunal Supremo número 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: «[l]os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca».

Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En las precitadas Sentencias –en suma–, se consideró que las respectivas normas estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para llegar a dicha conclusión.

8. Asimismo, este Centro Directivo ya 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 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 de 2025: 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. En consecuencia, se deniega la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico.

9. Procede ahora resolver el presente recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «En los pisos podrán desarrollarse actividades profesionales de los titulares de los mismos, ampliándose esta facultad a los inquilinos, arrendatarios, cónyuges y familiares de dichos titulares. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes actividades: (...) pensiones, establecimientos hoteleros, alquiler de habitaciones, residencia de estudiantes, talleres de toda clase y actividades docentes de todo tipo, con excepción de los pisos donde ya se realizan en este momento y que podrán continuar su actividad mientras se mantenga la misma titularidad dominical o arrendaticia que ahora tienen». Como se ha argumentado, la expresa prohibición de destinar las viviendas a casas de pensiones o alquiler de habitaciones impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma.

10. Por último, procede analizar la alegación del recurrente relativa a la pendencia de un procedimiento judicial instado por la Comunidad contra el propietario de la finca objeto del presente expediente. La mera existencia de dicho procedimiento pone de relieve: a) la existencia de un conflicto entre la comunidad y el propietario afectado, y b) que la comunidad, ejerciendo una interpretación auténtica de los estatutos, comparte la interpretación de este Centro Directivo, y por ende considera que la prohibición contenida en los estatutos impide el desarrollo de la actividad turística en el edificio.

En cualquier caso, en este procedimiento judicial, del que no se tuvo noticia en el momento de emitir la calificación, no se ha adoptado medida cautelar alguna dirigida al Registro de la propiedad, ni consta practicada o siquiera presentada anotación preventiva de demanda. En consecuencia, la mera pendencia del proceso –de la cual solo se tiene conocimiento en virtud de la presentación de la fotocopia de la demanda en sede de recurso– no puede influir en la resolución de este expediente.

Ha de mantenerse la suspensión de la asignación de número de registro único de alquiler en tanto no se inscriba la oportuna modificación estatutaria que elimine la prohibición de destinar las viviendas a un uso turístico. Todo ello sin perjuicio de que en el procedimiento aludido se adopten, en su caso, las medidas cautelares dirigidas al Registro que el órgano judicial estime procedentes, o de que se dicte resolución judicial firme que ordene la asignación de número de registro único de alquiler y se presente

esta al efecto en el Registro de la Propiedad, lo cual aún no ha ocurrido en el momento de la resolución del presente recurso.

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