

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5290 *Resolución de 30 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, en relación con una instancia sobre solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. Y. L., actuando en su propio nombre y derecho y bajo la asistencia letrada de don A. M. G., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, de una instancia en la que se solicitaba la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 8 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, para la finca registral número 27.064, código registral único 29041000441443. Se reseñaba en la solicitud el número de licencia.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada de fecha 08/06/2025, presentada por M. G., A., solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 12:42:03 del día 08/06/2025, causando el asiento número 3844 del Tomo 2025 del Diario el día 09/06/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Examinado el Registro, resulta que la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 26 de Febrero de 1980 sobre la finca matriz de la que procede registral 23946 bis que causaron la inscripción 2.ª, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: “Artículo once.—Obligaciones.—Los miembros de la comunidad se obligan a:...e) Prohibiciones: Destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o explotación agrícola o ganadera.—...”, resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado; Todo ello, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.º, del artículo 9.2,a), del R.D. 1312/2024, de 23 de Diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, así como de lo establecido en el precitado artículo de los Estatutos relacionados, de los cuales resultan “la existencia de

resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal", y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal, en relación el artículo 3 del Código Civil; En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3,b) del R.D. 28/2016, de 2 de Febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero.–

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

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

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

Se advierte a los interesados (...)

El Registrador, Fdo. Electrónicamente por Don Santiago Molina Minero. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero registrador/a titular de Marbella número tres a día veintiséis de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. Y. L., actuando en su propio nombre y derecho y bajo la asistencia letrada de don A. M. G. interpuso recurso el día 31 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que el día 30 de junio de 2025 me ha sido notificada la resolución de 26 de junio en la que se califica de forma negativa la instancia privada presentada el día 8 de junio de 2025, que causó asiento n.º 3844 del Tomo 2025 del Diario del día 9 de junio, del Registro de la Propiedad de Marbella n.º 3, en la que se solicitaba la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración para la finca registral n.º 27.064 (CRU: 29041000441443).

Dicha negativa se fundamenta en el artículo 11, párrafo e) de los estatutos inscritos (en 1.980) por el que se prohíbe "Destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o de explotación agrícola o ganadera".

No hallándome conforme con dicha calificación, que acompaño como documento n.º 1, por medio del presente escrito interpongo recurso gubernativo, con base en los siguientes:

Hechos:

1. Legitimación del recurrente.

Mi mandante, D. J. Y., es cotitular registral de la finca n.º 84.164 del Registro de la Propiedad de Marbella n.º 3, respecto de la cual se solicitó la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que tengo legitimación activa para recurrir la calificación negativa notificada.

2. La instancia presentada.

En fecha 8 de junio de 2025, se presentó en dicho Registro instancia privada, en la que se solicitaba la inscripción de dicha asignación conforme al Real Decreto 1312/2024. Dicha solicitud fue objeto de asiento en el Libro Diario de 9-6-2025.

3. Calificación del registrador.

Mediante nota fechada el 26 de junio de 2025, el Registrador acuerda suspender la asignación solicitada por entender que el destino de la finca al alquiler de corta duración infringe los estatutos de la comunidad inscritos el 26 de febrero de 1980, en concreto el artículo 11.e) que prohíbe “destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o explotación agrícola o ganadera”.

El Registrador hace una interpretación equivocada de los estatutos, lo que pasamos a desarrollar en los siguientes

Fundamentos de Derecho:

1. Errónea interpretación del [sic] cláusula n.º 11 e) de los estatutos.

La prohibición estatutaria a la que hace referencia el Registrador para emitir una calificación negativa es genérica (“fines industriales o comerciales”) y data de 1980, una fecha anterior a la irrupción de los arrendamientos turísticos y a la normativa sectorial que los regula.

Pretender que una cláusula concebida bajo un paradigma urbanístico y residencial completamente distinto -en el que la figura del arrendamiento turístico de corta duración ni siquiera existía como categoría diferenciada- pueda servir de fundamento para excluir una actividad jurídicamente válida y regulada de forma positiva en la actualidad por la Comunidad de Propietarios, constituye una aplicación anacrónica y extensiva de un precepto restrictivo.

Además, tal interpretación es contraria al artículo 3.1 del Código Civil, que dice así:

“1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.”

Debe tenerse en cuenta que la Sentencia 1671/2023 de 29 de noviembre, en la que se apoya el Registrador, versa sobre un acuerdo comunitario adoptado el 6 de febrero de 2017, una fecha reciente, en la que la Junta de Propietarios era plenamente consciente de la realidad social actual.

Igualmente, la doctrina jurisprudencial es unánime respecto a la necesidad de interpretar de forma restrictiva las limitaciones al derecho de propiedad privada (SSTS de 30 de junio de 1996, 30 de julio de 1997, 29 de enero de 2015, 6 de diciembre de 1985, 30 de septiembre de 1970 y 9 de mayo de 1989), habida cuenta de que se trata de un derecho reconocido por el artículo 33 CE.

Por todo ello, no resulta jurídicamente admisible aplicar hoy, con la realidad social actual, un artículo redactado en 1980 sin tener en cuenta que en aquel momento no existía el concepto normativo de arrendamiento turístico ni la actividad en sí misma.

2. El registrador no ha tenido en cuenta el contenido del artículo 12 de los estatutos que regulan de manera expresa el alquiler vacacional.

A pesar de la prohibición establecida en el artículo 11 de los estatutos originarios, la Comunidad de Propietarios introdujo en 2023 una regulación que reconoce y asume la realidad del uso de las viviendas para alquiler turístico.

Efectivamente, mediante acuerdo adoptado en Junta General celebrada el 11 de agosto de 2023, debidamente elevado a público e inscrito en el Registro de la Propiedad, se modificó el artículo 12 de los Estatutos, el cual quedó así:

“Artículo 12. Contribución a los gastos.

Los gastos y cargas relativos a la conservación, el mantenimiento y la reparación de los elementos comunes definidos en el artículo 7 serán sufragados por los titulares en proporción a sus respectivas cuotas de participación. No obstante, según el Acuerdo adoptado por la Junta General de Propietarios en fecha 11 de agosto de 2023, y sin efectos retroactivos, los propietarios que dispongan de una licencia de alquiler turístico y

ejerzan dicha actividad, abonarán un 20% adicional sobre el importe que les correspondería conforme a su cuota de participación.”

El Registrador ha omitido en su calificación cualquier valoración o referencia a esta disposición estatutaria actual, obviando que, a diferencia del artículo 11 redactado en 1980, el artículo 12 incorpora de manera expresa el reconocimiento y la realidad del uso turístico contemporáneo.

Al establecer un régimen económico específico para la actividad de alquiler vacacional, la Comunidad está regulándola. Esto constituye un acto concluyente que demuestra la voluntad inequívoca de permitir esta actividad, desplazando cualquier interpretación ambigua que el artículo 11 pudiera ocasionar.

Dicha previsión implica el reconocimiento expreso por parte del órgano soberano de la comunidad (la Junta) de la legitimidad del uso turístico, así como su normalización y fiscalización mediante un régimen económico específico, sin carácter retroactivo.

Este reconocimiento actual y específico del uso turístico desplaza cualquier interpretación extensiva y obsoleta de las cláusulas previas, dotando al artículo 12 de eficacia normativa directa frente a terceros, dado su acceso al Registro.

No tiene lógica jurídica ninguna interpretar que la prohibición general del art. 11 deba desplazar la eficacia de lo regulado en el art. 12, o que aquel artículo goce de una suerte de primacía frente al resto del articulado.

A nuestro juicio, los estatutos no son más que un contrato entre los comuneros para regular los aspectos básicos de la vida en comunidad y, como tal, susceptibles de novación, que es lo que ha sucedido con la nueva redacción dada al art. 12.

¿Cómo es posible interpretar que la Comunidad de Propietarios ha prohibido el alquiler vacacional -basado en una interpretación extensiva y anacrónica del artículo 11 de los estatutos- y, al mismo tiempo, imponga un recargo del 20% en los gastos comunes precisamente a los propietarios que desarrollan esa misma actividad supuestamente prohibida, y lo haga, además, con efectos exclusivamente a futuro?

En definitiva, ¿cabe sostener jurídicamente que la Comunidad puede establecer un régimen económico específico para una actividad que dice no estar permitida? Tal contradicción revela, en realidad, un reconocimiento implícito —pero inequívoco— de la licitud de dicha actividad, así como la voluntad de la Comunidad de regularla y gravarla conforme a sus propios acuerdos inscritos.

También resulta relevante destacar que, a pesar de conocer la doctrina sentada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de noviembre de 2023, la Comunidad no ha procedido a modificar el artículo 12 de los Estatutos. Muy al contrario, continúa aplicando -y financiándose mediante- un recargo del 20% a los propietarios que ejercen la actividad de alquiler vacacional. En definitiva, se equivoca el Registrador al denegar la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitada.

En cuanto a procedimiento, cito los artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

Por último, 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 a V.I. 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 asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración de la finca n.º 84.164 en el Registro de la Propiedad de Marbella n.º 3 en los términos que resulten de la resolución.»

IV

El registrador de la Propiedad titular actual de Marbella número 3, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, mantuvo la calificación emitida por don Santiago Molina Minero

y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

En el informe se indicaba: «(...) Don J. Y. L., con fecha treinta y uno de julio de dos mil veinticinco presenta fuera de plazo recurso potestativo, cuyo plazo termino el veintiséis de junio de dos mil veinticinco, contra dicha nota de calificación, el cual causó el número de entrada 12.590 en este Registro».

Obra en el expediente comunicación cursada al citado Registro por esta Dirección General en estos términos: «Presentado en la Sede Electrónica de la Oficina del Registro General de este Ministerio el 25 de julio de 2025, el recurso interpuesto por don J. Y. L., bajo la asistencia letrada de don A. M. G., contra la nota de calificación de ese Registro de 26 de junio de 2025, por la que se suspende la inscripción, para asignación de número de registro de alquiler de corta duración, solicitada a instancia del recurrente, que generó el Asiento 3844 del Diario 2025, se le remite para que proceda a su tramitación conforme a lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria». El recurso, por consiguiente, no es extemporáneo.

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, 17 y 24 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante instancia presentada el día 8 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Marbella número se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, para la finca registral número 27.064, código registral único 29041000441443. Se reseña en la solicitud la licencia.

La calificación negativa deniega la asignación en estos términos: «Examinado el Registro, resulta que la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 26 de Febrero de 1980 sobre la finca matriz de la que procede registral 23946 bis que causaron la inscripción 2.^a, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo once.–Obligaciones.–Los miembros de la comunidad se obligan a:...e) Prohibiciones: Destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o explotación agrícola o ganadera.–...", resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado (...)».

Se recurre la calificación alegándose, en síntesis:

– «La prohibición estatutaria a la que hace referencia el Registrador para emitir una calificación negativa es genérica (“finés industriales o comerciales”) y data de 1980, una fecha anterior a la irrupción de los arrendamientos turísticos y a la normativa sectorial que los regula. Pretender que una cláusula concebida bajo un paradigma urbanístico y residencial completamente distinto -en el que la figura del arrendamiento turístico de corta duración ni siquiera existía como categoría diferenciada- pueda servir de fundamento para excluir una actividad jurídicamente válida y regulada de forma positiva en la actualidad por la Comunidad de Propietarios, constituye una aplicación anacrónica y extensiva de un precepto restrictivo». Tal interpretación es contraria al artículo 3.1 del Código Civil, por lo que no resulta jurídicamente admisible aplicar hoy, con la realidad social actual, un artículo redactado en el año 1980, sin tener en cuenta que en aquel momento no existía el concepto normativo de arrendamiento turístico ni la actividad en sí misma.

– el registrador no ha tenido en cuenta contenido del artículo 12 de los estatutos que regulan de manera expresa el alquiler vacacional, pues a pesar de la prohibición establecida en el artículo 11 de los estatutos originarios, la comunidad de propietarios introdujo en el año 2023 una regulación que reconoce y asume la realidad del uso de las viviendas para alquiler turístico. Mediante acuerdo adoptado en junta general celebrada el día 11 de agosto de 2023, debidamente elevado a público e inscrito en el Registro de la Propiedad, se modificó el artículo 12 de los estatutos, el cual quedó así: «Artículo 12. Contribución a los gastos. Los gastos y cargas relativos a la conservación, el mantenimiento y la reparación de los elementos comunes definidos en el artículo 7 serán sufragados por los titulares en proporción a sus respectivas cuotas de participación. No obstante, según el Acuerdo adoptado por la Junta General de Propietarios en fecha 11 de agosto de 2023, y sin efectos retroactivos, los propietarios que dispongan de una licencia de alquiler turístico y ejerzan dicha actividad, abonarán un 20% adicional sobre el importe que les correspondería conforme a su cuota de participación».

– «El Registrador ha omitido en su calificación cualquier valoración o referencia a esta disposición estatutaria actual, obviando que, a diferencia del artículo 11 redactado en 1980, el artículo 12 incorpora de manera expresa el reconocimiento y la realidad del uso turístico contemporáneo. Al establecer un régimen económico específico para la actividad de alquiler vacacional, la Comunidad está regulándola. Esto constituye un acto concluyente que demuestra la voluntad inequívoca de permitir esta actividad, desplazando cualquier interpretación ambigua que el artículo 11 pudiera ocasionar», e «implica el reconocimiento expreso por parte del órgano soberano de la comunidad (la Junta) de la legitimidad del uso turístico, así como su normalización y fiscalización mediante un régimen económico específico, sin carácter retroactivo. Este reconocimiento actual y específico del uso turístico desplaza cualquier interpretación extensiva y obsoleta de las cláusulas previas, dotando al artículo 12 de eficacia normativa directa frente a terceros, dado su acceso al Registro».

– «No tiene lógica jurídica ninguna interpretar que la prohibición general del art. 11 deba desplazar la eficacia de lo regulado en el art. 12, o que aquel artículo goce de una suerte de primacía frente al resto del articulado (...) los estatutos no son más que un contrato entre los comuneros para regular los aspectos básicos de la vida en comunidad y, como tal, susceptibles de novación, que es lo que ha sucedido con la nueva redacción dada al art. 12». No es posible interpretar que la comunidad de propietarios ha prohibido el alquiler vacacional -basado en una interpretación extensiva y anacrónica del artículo 11 de los estatutos- y, al mismo tiempo, imponer un recargo del 20% en los gastos comunes precisamente a los propietarios que desarrollan esa misma actividad supuestamente prohibida, y que lo haga, además, con efectos exclusivamente a futuro.

– a la pregunta de si cabe sostener jurídicamente que la comunidad puede establecer un régimen económico específico para una actividad que dice no estar permitida, tal contradicción revela, en realidad, un reconocimiento implícito -pero

inequívoco- de la licitud de dicha actividad, así como la voluntad de la Comunidad de regularla y gravarla conforme a sus propios acuerdos inscritos.

2. Así las cosas, 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. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta duración con finalidad turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 17 de julio de 2025, debemos partir de la clara diferenciación que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda. Así, el artículo 2.1 establece que: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Mientras que el artículo 3 considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren». De esta contraposición parece deducirse que el legislador nacional no considera el arrendamiento de temporada como una actividad comercial, sino que se trata de dos categorías separadas. En particular, se advierte que el arrendamiento por temporada, como pudiera ser el de estudiantes universitario durante el periodo lectivo, que suele abarcar los meses de septiembre a junio (esto es, menos de un año natural), no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no pretende satisfacer una necesidad «permanente» de vivienda del arrendatario, como expresamente exige el citado artículo 2. La actividad, por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico.

5. En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en la existencia de un precepto estatutario (anterior a la licencia aportada a la solicitud), del siguiente tenor: «Artículo once.—Obligaciones.—Los miembros de la comunidad se obligan a:...e) Prohibiciones: Destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o explotación agrícola o ganadera».

Pero el recurrente alega en su escrito lo siguiente: «A pesar de la prohibición establecida en el artículo 11 de los estatutos originarios, la Comunidad de Propietarios introdujo en 2023 una regulación que reconoce y asume la realidad del uso de las viviendas para alquiler turístico. Efectivamente, mediante acuerdo adoptado en Junta General celebrada el 11 de agosto de 2023, debidamente elevado a público e inscrito en el Registro de la Propiedad, se modificó el artículo 12 de los Estatutos, el cual quedó así: “Artículo 12. Contribución a los gastos. Los gastos y cargas relativos a la conservación, el mantenimiento y la reparación de los elementos comunes definidos en el artículo 7 serán sufragados por los titulares en proporción a sus respectivas cuotas de participación. No obstante, según el Acuerdo adoptado por la Junta General de Propietarios en fecha 11 de agosto de 2023, y sin efectos retroactivos, los propietarios que dispongan de una licencia de alquiler turístico y ejerzan dicha actividad, abonarán un 20% adicional sobre el importe que les correspondería conforme a su cuota de participación”».

El texto de dicho precepto estatutario -inscrito- obra en el expediente del presente recurso (se observa que la citada en la calificación finca, 23.946 bis, es ahora la número 88.886, código registral único 29041000777559, y en ella figura la inscripción de la modificación del citado artículo 12).

6. 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 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: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

7. Así las cosas, sin duda y de contemplar aisladamente el citado artículo 11 de los estatutos, se impondría la desestimación del recurso a la vista de lo expuesto, tanto en el

apartado que precede, como en razón de la naturaleza y alcance de los estatutos de la comunidad. Y todo ello derivado, y consecuencia, del tenor del párrafo tercero del artículo 5 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal: «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».

Ahora bien y sin que proceda, aquí y ahora, realizar un análisis pormenorizado de la naturaleza jurídica de los estatutos, lo que no cabe es negar la naturaleza y origen negocial de los mismos, en tanto que resultan de la emisión de una declaración de voluntad (unilateral de forma habitual en el momento de otorgarse el título constitutivo de la propiedad horizontal); o de un conjunto de declaraciones de voluntad (clara naturaleza colectiva) que confluyen en un momento posterior al adoptar un acuerdo en tal sentido.

Son los estatutos por tanto y por su origen, fuente y regla de una relación negocial destinada a regular las relaciones entre los propietarios; deviniendo -aspecto de especial importancia- oponibles a terceros al acceder al Registro de la Propiedad, algo que, como ya hemos apuntado, ha sucedido en este caso. Y avanzando en este razonamiento, y partiendo del claro matiz negocial predicable -por su origen o fuente- de los estatutos, es evidente que se impone necesariamente su interpretación conjunta; esto es, examinarlos en su globalidad, pues no en vano, y como acertadamente proclama el artículo 1285 del Código Civil: «Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas».

Tiene por consiguiente razón el recurrente cuando afirma: «Al establecer un régimen económico específico para la actividad de alquiler vacacional, la Comunidad está regulándola. Esto constituye un acto concluyente que demuestra la voluntad inequívoca de permitir esta actividad, desplazando cualquier interpretación ambigua que el artículo 11 pudiera ocasionar.

Dicha previsión implica el reconocimiento expreso por parte del órgano soberano de la comunidad (la Junta) de la legitimidad del uso turístico, así como su normalización y fiscalización mediante un régimen económico específico, sin carácter retroactivo.

Este reconocimiento actual y específico del uso turístico desplaza cualquier interpretación extensiva y obsoleta de las cláusulas previas, dotando al artículo 12 de eficacia normativa directa frente a terceros, dado su acceso al Registro.

No tiene lógica jurídica ninguna interpretar que la prohibición general del art. 11 deba desplazar la eficacia de lo regulado en el art. 12, o que aquel artículo goce de una suerte de primacía frente al resto del articulado.

A nuestro juicio, los estatutos no son más que un contrato entre los comuneros para regular los aspectos básicos de la vida en comunidad y, como tal, susceptibles de novación, que es lo que ha sucedido con la nueva redacción dada al art. 12».

Es decir, que en este caso existe una norma especial en los estatutos (artículo 12) que desplazaría, en el punto concreto del alquiler turístico, la previsión general -prohibitiva- del artículo 11.

No otra conclusión puede derivarse del examen conjunto de ambos preceptos, cuyos proclamados efectos no retroactivos, necesariamente han de extenderse a la aplicación -de futuro- de ese recargo adicional que prevé a las cuotas comunitarias; más no a que desde entonces, y no antes, se permitieran unas actividades que en este caso todo apunta ya se ejercían (la nota no contiene referencia alguna a la fecha de la licencia y no objeta nada al respecto), se han continuado ejerciendo después de la modificación de los estatutos de fecha 11 de agosto de 2023 (recordemos, debidamente inscrita); y que en modo alguno se prohíbe en el modificado artículo 12 (norma especial que en este punto concreto desplazaría la general del artículo 11).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 30 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.