

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5798 *Resolución de 1 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad interina de Chiclana de la Frontera n.º 2 a la asignación de un numero de registro de alquiler de corta duración.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. S. I. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad interina de Chiclana de la Frontera número 2, doña Amparo Fernández Solís, a la asignación de un numero de registro de alquiler de corta duración.

Hechos

I

Mediante instancia presentada inicialmente el día 1 de julio de 2025 en el Registro de la Propiedad Chiclana de la Frontera número 2, se solicitó la asignación de numero de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para la finca con código registral único número 11025000573367. La citada finca fue inscrita como vivienda con fines turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía el día 21 de julio de 2016.

II

Tras sucesivas calificaciones y aportación de documentación complementaria en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número, la solicitud fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral complementaria correspondiente a la instancia privada para la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración emitida el día 01/07/2025 por doña M. M. S. I., en unión a alegaciones en la que se presenta Resolución de Inscripción de Vivienda con Fines Turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía, con Signatura RTA; VFT/(...), y se hace referencia a que los acuerdos no tendrán efectos retroactivos, en unión a nuevo escrito de alegaciones de fecha 03 de agosto de 2025.

Hechos

Primero. Con fecha uno de julio del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 3849 del Diario 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual Doña M. M. S. I. solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico sobre la finca registral número 60.418 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de (...)

Segundo. Calificados registralmente de forma conjunta la escritura presentada con el nuevo documento aportado, tal como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y teniendo en cuenta lo dispuesto en materia de calificación registral por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se entiende que no queda subsanado el defecto apreciado en el punto 2.º) de la calificación de fecha 17 de julio de 2025, que es el mismo que la de fecha 25 de julio de 2025, ya la finca 60.418, se formó por obra nueva y división horizontal. en virtud de escritura otorgada en Sevilla el 13 de mayo de 1999, ante el Notario Don Arturo Ojeda Escobar, al número 2200 de protocolo, según resulta de la inscripción 6.ª de la finca matriz, la registral 57.306, de fecha 04 de

diciembre de 1999, por la que se constituyeron los estatutos reguladores del régimen de comunidad de la urbanización (...), y que en su Artículo 19, dice: "Se prohíbe expresamente a cada condueño: a) Dedicar los inmuebles de que consta el edificio a un uso distinto del de vivienda. Se autoriza, no obstante, a los mismos al ejercicio de sus profesiones, o realización de la función pública que desempeñen. b) El desarrollo de actividades dañosas para la finca, peligrosas, incómodas, insalubre o atentatorias contra la moral, buenas costumbre y orden público, o que supongan perturbación para el reposo de los restantes moradores, o molestias de cualquier otra naturaleza, que se puedan producir a través de os elementos comunes". Posteriormente, en virtud de escritura otorgada en Chiclana de la Frontera, el día 14 de noviembre del año 2024, ante el Notario Don José Manuel Páez Moreno, con número 2403 de protocolo, que provocó la inscripción 9 2, de fecha 05 de diciembre de 2024, dichos estatutos fueron ampliados, con el siguiente artículo: "Artículo 6 Bis: Se prohíbe el destino de las viviendas integrantes de la urbanización de forma total o arcial a una actividad de arrendamientos turísticos a tenor de lo previsto en el actual artículo 17-12 de la Ley de Propiedad Horizontal. pues esta actividad supone molestias para todos y un uso desmesurado de los elementos comunes".

Por todo ello, existe la prohibición por parte de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la finca registral 60.418, para el uso distinto del de vivienda y con ello para la utilización de la vivienda para fines turísticos.

Parte dispositiva

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe mantiene la calificación negativa del documento presentado y, en consecuencia, suspende su asignación de número de registro de corta duración para uso turística por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo, de la nota de calificación de 25 de julio de 2025 y que fue notificada y aceptada en fecha 03 de agosto de 2025, por lo que no se entiende prorrogado nuevamente el asiento de presentación como consecuencia de este escrito.

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 veinte de agosto del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. S. I. interpuso recurso el día 1 de septiembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que por medio del presente escrito vengo a interponer recurso ante esa Dirección General contra:

1.º La calificación registral correspondiente a la instancia privada para la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración emitida por la ahora recurrente el día 1/7/2025, en unión de alegaciones en la que se presenta Resolución de Inscripción de Vivienda con Fines Turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía, con Signatura RTA:VFT/(...) y se hace referencia a que los acuerdos no tendrán carácter retroactivo, habiendo sido firmada por la Sra. Registradora D.ª Amparo Fernández Solís dicha calificación el 25 de julio de 2025 (...)

2.º La revocación del Número de Registro de Alquiler registral para Alquileres de Corta Duración asociado al CRU 11025000573367 (...) Finca Urbana Completa para uso turístico de corta duración con número de licencia CCAA VFT/(...), documento firmado por dicha Sra. Registradora el 6 de agosto de 2025 (...)

3.º La calificación registral complementaria correspondiente a la instancia privada para la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración emitida el día 1/7/2025 por la ahora recurrente, en unión de alegaciones en la que se presenta Resolución de Inscripción de Vivienda con Fines Turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía, con Signatura RTA:VFT/(...) y se hace referencia a que los acuerdos no tendrán carácter retroactivo, en unión a nuevo escrito de alegaciones de fecha 3 de agosto de 2025, habiendo sido firmada por la Sra. Registradora dicha calificación el 20 de agosto de 2025 (...)

Tanto las calificaciones como la revocación, que esta parte no considera ajustadas a derecho, y que son objeto del presente recurso, guardan relación con la solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración para uso turístico de la finca registral n.º 60.418, sita en la calle (...) en el municipio de Chiclana de la Frontera (Cádiz).

El recurso se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho que seguidamente

Primero. Como ya se expuso ante ese Registro, de la meritada finca registral somos titulares al 50% mi marido D. E. H. A. y yo misma, al haberla adquirido éste para su sociedad de gananciales, en virtud de escritura de compraventa otorgada en fecha 6 de noviembre de 2015, ante el Notario del Colegio de Andalucía D. Alberto Moreno Ferreiro, bajo el n.º 2.835 en el orden de su protocolo.

Segundo. Dicho inmueble cuenta, desde el 21 de julio de 2016, con la licencia vigente correspondiente de la Junta de Andalucía CCAA VFT/(...), que ya obra también aportada en ese Registro, junto con la notificación de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, Delegación Territorial de Cádiz, de la Junta de Andalucía, de fecha 29 de agosto de 2024, relativa a los períodos de funcionamiento y su referencia catastral es 4571006QA5247S0041ML.

Tercero. Que el motivo de la denegación de la solicitud por mi efectuada en las dos calificaciones registrales objeto del presente recurso es la no subsanación, a criterio de ese Registro, del defecto que seguidamente se transcribe, que consta en la calificación registral de fecha 17 de julio, que fue asimismo objeto del correspondiente escrito de subsanación, por la ahora recurrente:

"2.º Según resulta de las normas de la comunidad, se encuentra prohibida la utilización de las viviendas para el ejercicio de la 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".

Las dos calificaciones que ahora se recurren, tienen idéntica fundamentación por parte del Registro, por lo que aquí afecta: "En cuanto al 2.º) de los defectos no queda subsanado, ya la finca 60.418, se formó por obra nueva y división horizontal, en virtud de escritura otorgada en Sevilla el 13 de mayo de 1999, ante el Notario Don Arturo Ojeda Escobar, al número 2200 de protocolo, según resulta de la inscripción 6 a de la finca matriz, la registral 57.306, de fecha 04 de diciembre de 1999, por la que se constituyeron los estatutos reguladores del régimen de comunidad de la urbanización (...), y que en su Artículo 19, dice: 'Se prohíbe expresamente a cada condueño: a) Dedicar los inmuebles de que consta el edificio a un uso distinto del de vivienda. Se autoriza, no obstante, a los mismos al ejercicio de sus profesiones, o realización de la función pública que desempeñen. b) El desarrollo de actividades dañosas para la finca, peligrosas, incómodas, insalubre o atentatorias contra la moral, buenas costumbre y orden público, o que supongan perturbación para el reposo de los restantes moradores, o molestias de cualquier otra naturaleza, que se puedan producir a través de os elementos comunes'. Posteriormente, en virtud de escritura otorgada en Chiclana de la Frontera, el día 14 de noviembre del año 2024, ante el Notario Don José Manuel Páez Moreno, con

número 2403 de protocolo, que provocó la inscripción de fecha 05 de diciembre de 2024, dichos estatutos fueron ampliados, con el siguiente artículo: 'Artículo 6 Bis: Se prohíbe el destino de las viviendas integrantes de la urbanización de forma total o parcial a una actividad de arrendamientos turísticos, a tenor de lo previsto en el actual artículo 17-12 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues esta actividad supone molestias para todos y un uso desmesurado de los elementos comunes'.

Por todo ello, existe la prohibición por parte de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la finca registral 60.405, para el uso distinto del de vivienda y con ello para la utilización de la vivienda para fines turísticos".

Ya se alegó también por esta parte el error en cuanto a la mención de la finca registral 60.405, (...) que no es nuestra ni ha sido objeto por nuestra parte de solicitud alguna (...)

Cuarto. Pues bien, a juicio de esta parte, el Registro no ha tenido en cuenta a la hora de efectuar ninguna de sus calificaciones con respecto a la solicitud de asignación por mi realizadas y los distintos escritos de subsanación y alegaciones presentados antes el mismo, así como a la hora de revocar el número provisional asignado, que realmente no existe tal prohibición por parte de la Comunidad de Propietarios y no existe por lo siguiente:

1) En relación con el acuerdo de la Comunidad, de fecha 8 de agosto de 2024, protocolizado el 14 de noviembre del mismo año, relativo a la prohibición de actividad de arrendamientos turísticos, éste carece de efectos retroactivos, ex lege, y así se reconoce expresamente en el acta expedida por la administradora de la comunidad, al mencionar la norma que habilita a ésta, para la adopción de acuerdos como el que nos ocupa y que seguidamente se transcribe:

Toma la palabra la administradora y da lectura al nuevo apartado 12 que se introduce en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal mediante Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo de 2019 (BOE num. 55 de fecha 5 de marzo de 2019, de medidas urgentes en materia de viviendas y alquiler, que entró en vigor al día siguiente de su publicación, el 6 de marzo de 2019:

Art. 17 12 LPH: "El acuerdo por el que se limite o condicione 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 requiera el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios, que, a su vez, representan las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta 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".

La propia acta comunitaria acoge, por tanto, esa irretroactividad, que además nuestro Derecho predica de las disposiciones sancionadoras o limitativas de derechos, en este caso del derecho de propiedad, y como no podría ser de otra manera, so pena de vulnerar el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) e infringir el mandato legal expreso antes referenciado.

En consecuencia, lo que sucede en la Junta de 8 de agosto de 2024 es que se modificaron los estatutos de la Comunidad para prohibir, únicamente los arrendamientos turísticos posteriores a dicha fecha luego los anteriores, estatutariamente están permitidos, por mor de la propia Comunidad.

En este mismo sentido lo entiende la misma Comunidad y así su administradora, en fecha 5 de mayo de 2025, nos remitió una comunicación, que obra igualmente aportada en el Registro, en la que textualmente se dice "y solicito a los propietarios que estuvieran

inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía, con anterioridad a la adopción 8 de agosto de 2024, que me informen de ello y me adjunten la inscripción".

Mi marido, D. E. H. A., ha remitido ya tal información a la administradora en fecha 3 de agosto de 2025, según se acredita con copia del correo electrónico (...) agradeciendo ésta, por el mismo medio, la remisión de tal información en fecha 4 del mismo mes.

Y ello sin que el artículo 19 del régimen de la Comunidad del Novo Atlántico Golf, sirva a juicio de esta parte, para mantener la existencia de una prohibición respecto de dichos alquileres, según seguidamente se expone, porque si eso fuera efectivamente así, la Comunidad podría perfectamente haber hecho uso de dicho artículo para dar ya por prohibido cualquier uso distinto de vivienda desde 1999 y por ende, los apartamentos turísticos (a estos efectos es irrelevante la aparición de esta figura con posterioridad a dicha fecha ya que cualquier uso distinto de vivienda ya estaría prohibido desde el 4 de diciembre de 1999, sea cual sea la figura jurídica que adopte tal uso), y en ningún momento, ni en la Junta que tuvo lugar el 8 de agosto ni en su acta correspondiente, se alude a la existencia de tal prohibición previa y al nuevo artículo 6 Bis como refuerzo y/o complemento o ampliación del 19 ya existente.

Pero es que además, en el propio acta figura que "se somete a votación limitar el uso de viviendas turísticas de la comunidad como apartamentos turísticos... en caso de no alcanzarse mayoría cualificadas requeridas legalmente pero sí la mayoría simple, regular normas de uso a tener en cuenta en el caso de que por parte de algún propietario se decida dar el uso a su vivienda como apartamentos turísticos, en cuyo caso debería como mínimo acogerse a las normas que establezca la comunidad". Esto carece de sentido alguno, si la Comunidad efectivamente considerara prohibida ya esta actividad desde 1999. No pasaría nada si no se obtiene la mayoría cualificada y no habría ninguna norma que aprobar porque si la introducción del artículo 6.bis de los estatutos no hubiera salido adelante, el artículo 19 ya prohibiría per se los apartamentos turísticos y no habría nada que regular.

Quinto. Es decir, que el acuerdo de 8 de agosto implica una modificación de los estatutos de 1999 a los que alude asimismo la Sra. Registradora en calificaciones, al permitir a los que tuvieran ya licencia autonómica otorgada con anterioridad al referido 8 de agosto, que su vivienda pueda ser destinada a fines turísticos de alquiler de corta duración, Luego, la prohibición de 2024 no afecta al inmueble que nos ocupa por no tener efectos retroactivos ni la de 1999 tampoco, porque la comunidad con el mismo acuerdo de 8 de agosto de 2024 ha legitimado dicha finalidad para quienes se encuentren en esa situación de tenencia de licencia previa a la adopción del mismo.

Sexto. En coherencia con lo anterior, la propia Comunidad, ha estado permitiendo esta finalidad, desde 2016 y en cualquier caso ya cinco años después de que pudiera haberlo prohibido, desde la entrada en vigor el Real Decreto ley de 2019 mencionado, sin hacerlo, prohibición que, reitero además, únicamente tiene efectos a futuro por la modificación estatutaria de 2024 y que en nada afecta a propietarios que cuentan con la oportuna licencia concedida por el organismo competente, incluso con anterioridad a que dicho Real Decreto-Ley fuera promulgado. Estamos, en el presente supuesto, por tanto, ante un derecho adquirido –y consentido–, por alguien que ha actuado de buena fe y con arreglo a la normativa aplicable en vigor en cada momento, con título administrativo habilitante y amparado por el principio de confianza legítima. Hay, además, por tanto, ya actos propios de la comunidad al permitir dicho uso de alquiler turístico, habiéndose aquietado al mismo durante, al menos, ocho años, en nuestro caso.

Séptimo. Dicha Comunidad, al menos desde que nosotros somos propietarios de la citada finca, ha venido permitiendo el alquiler turístico de diversos inmuebles que están ubicados y forman parte de la citada Comunidad, sin efectuar requerimiento ni de información ni de cesación de uso ni de ningún otro tipo; en nuestro caso, por lo menos, dicho requerimiento no ha existido ni antes ni después de la Junta que tuvo lugar el 9 de agosto de 2024.

Es más, según consta en el propio [sic] acta, mi marido, presente conmigo en la meritada Junta de propietarios de 8 de agosto de 2024, efectuó la manifestación que seguidamente consta por referencia a "otro propietario"

Una propietaria expone que está registrada como alquiler turístico y que cumple la normativa. se le pide que remita la documentación a la administradora. que no quiere molestar a los demás. Otro propietario expone que lo tiene en una plataforma y que las plataformas son muy exigentes.

Octavo. En cualquiera de los casos, y en relación con qué debe entenderse como un uso distinto de vivienda, la Dirección General de Tributos, al aclarar cómo deben tributar los ingresos obtenidos por poner en alquiler un piso turístico, así como las condiciones que deben cumplirse para que sean considerados como actividad económica, ha señalado que "deberá tributar en IRPF como actividad económica –es decir, dentro de los rendimientos netos que declaran los autónomos en Renta", son las que se recogen en el artículo 27 de la Ley del IRPF:

Quando requiera "la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios"

Así se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica "únicamente cuando para la ordenación de ésta se utilice, al menos una persona empleada con contrato laboral ya jornada completa". Por ej. contar con un empleado para gestionar reservas o realizar la limpieza del inmueble.

Dicha Dirección considera también que se trata de una actividad económica "cuando el propietario no sólo pone a disposición del arrendatario el inmueble, sino que también ofrece servicios propios de un hotel, como pueden ser restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos".

En el caso que nos ocupa, estamos ante un único apartamento, que no ofrece ningún tipo de servicio de los indicados.

Noveno. Por último manifestar que la revocación de la asignación provisional fue efectuada en fecha 6 de agosto de 2025 cuando aún no se había resuelto el escrito de alegaciones interpuesto por esta parte en fecha 5 de agosto, con lo cual la suspensión solicitada por esta parte debió ser estimada, al haber sido dictada sin ser firme la calificación negativa relativa a la asignación del Número de Registro de Alquiler, que nos ocupa.

Por todo lo cual, suplico al Registro n.º de la Propiedad de Chiclana de la Frontera para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que teniendo por presentado el presente recurso junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo a trámite y dar oportuno traslado del mismo a dicha Dirección a fin se dicte por ésta la pertinente resolución por la que se dejen sin efecto las calificaciones registrales negativas relativas a la denegación de la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración de la finca registral 60.418 del municipio de Chiclana de la Frontera, y se proceda a dicha asignación, dejando igualmente sin efecto, por ende, la revocación de la inscripción provisional de la misma en dicho Registro».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución.

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, 7.2, 17.12 y la disposición adicional segunda de la

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 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 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, 24 y 30 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 el día 1 de julio de 2025 se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para la finca con código registral único 11025000573367. La citada finca se halla inscrita como vivienda con fines turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía.

Tras sucesivas calificaciones y aportación de documentación complementaria, la solicitud se calificó en fecha 20 de agosto de 2025 (que es la que ahora se recurre) en estos términos: «no queda subsanado el defecto apreciado en el punto 2.º) de la calificación de fecha 17 de julio de 2025, que es el mismo que la de fecha 25 de julio de 2025, ya la finca 60.418. se formó por obra nueva y división horizontal. en virtud de escritura otorgada en Sevilla el 13 de mayo de 1999, ante el Notario Don Arturo Ojeda Escobar, al número 2200 de protocolo, según resulta de la inscripción 6.ª de la finca matriz, la registral 57.306, de fecha 04 de diciembre de 1999, por la que se constituyeron los estatutos reguladores del régimen de comunidad de la urbanización (...), y que en su Artículo 19, dice: "Se prohíbe expresamente a cada condueño: a) Dedicar los inmuebles de que consta el edificio a un uso distinto del de vivienda. Se autoriza, no obstante, a los mismos al ejercicio de sus profesiones, o realización de la función pública que desempeñen. b) El desarrollo de actividades dañosas para la finca, peligrosas, incómodas, insalubre o atentatorias contra la moral, buenas costumbre y orden público, o que supongan perturbación para el reposo de los restantes moradores, o molestias de cualquier otra naturaleza, que se puedan producir a través de os elementos comunes". Posteriormente, en virtud de escritura otorgada en Chiclana de la Frontera, el día 14 de noviembre del año 2024, ante el Notario Don José Manuel Páez Moreno, con número 2403 de protocolo, que provocó la inscripción 9 2, de fecha 05 de diciembre de 2024, dichos estatutos fueron ampliados, con el siguiente artículo: "Artículo 6 Bis: Se prohíbe el destino de las viviendas integrantes de la urbanización de forma total o arcial a una actividad de arrendamientos turísticos a tenor de lo previsto en el actual artículo 17-12 de la Ley de Propiedad Horizontal. pues esta actividad supone molestias para todos y un uso desmesurado de los elementos comunes".

Por todo ello, existe la prohibición por parte de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la finca registral 60.418, para el uso distinto del de vivienda y con ello para la utilización de la vivienda para fines turísticos».

Se recurre la citada calificación alegándose, resumidamente: «(...) el Registro no ha tenido en cuenta a la hora de efectuar ninguna de sus calificaciones con respecto a la solicitud de asignación por mi realizadas y los distintos escritos de subsanación y alegaciones presentados antes el mismo, así como a la hora de revocar el número provisional asignado, que realmente no existe tal prohibición por parte de la Comunidad de Propietarios y no existe por lo siguiente:

1) En relación con el acuerdo de la Comunidad, de fecha 8 de agosto de 2024, protocolizado el 14 de noviembre del mismo año, relativo a la prohibición de actividad de arrendamientos turísticos, éste carece de efectos retroactivos, ex lege, y así se reconoce expresamente en el acta expedida por la administradora de la comunidad, al mencionar la norma que habilita a ésta, para la adopción de acuerdos como el que nos ocupa y que seguidamente se transcribe:

Toma la palabra la administradora y da lectura al nuevo apartado 12 que se introduce en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal mediante Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo de 2019 (BOE núm. 55 de fecha 5 de marzo de 2019, de medidas urgentes en materia de viviendas y alquiler, que entró en vigor al día siguiente de su publicación, el 6 de marzo de 2019:

Art. 17 12 LPH: "El acuerdo por el que se limite o condicione 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 requiera el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios, que, a su vez, representan las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta 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".

La propia acta comunitaria acoge, por tanto, esa irretroactividad, que además nuestro Derecho predica de las disposiciones sancionadoras o limitativas de derechos, en este caso del derecho de propiedad, y como no podría ser de otra manera, so pena de vulnerar el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) e infringir el mandato legal expreso antes referenciado.

En consecuencia, lo que sucede en la Junta de 8 de agosto de 2024 es que se modificaron los estatutos de la Comunidad para prohibir, únicamente los arrendamientos turísticos posteriores a dicha fecha luego los anteriores, estatutariamente están permitidos, por mor de la propia Comunidad (...) el acuerdo de 8 de agosto implica una modificación de los estatutos de 1999 a los que alude asimismo la Sra. Registradora en calificaciones, al permitir a los que tuvieran ya licencia autonómica otorgada con anterioridad al referido 8 de agosto, que su vivienda pueda ser destinada a fines turísticos de alquiler de corta duración. Luego, la prohibición de 2024 no afecta al inmueble que nos ocupa por no tener efectos retroactivos ni la de 1999 tampoco, porque la comunidad con el mismo acuerdo de 8 de agosto de 2024 ha legitimado dicha finalidad para quienes se encuentren en esa situación de tenencia de licencia previa a la adopción del mismo».

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 lo siguiente: «(...) la finca 60.418, se formó por obra nueva y división horizontal. en virtud de escritura otorgada en Sevilla el 13 de mayo de 1999, ante el Notario Don Arturo Ojeda Escobar, al número 2200 de protocolo, según resulta de la inscripción 6.^a de la finca matriz, la registral 57.306, de fecha 04 de diciembre de 1999, por la que se constituyeron los estatutos reguladores del régimen de comunidad de la urbanización (...), y que en su Artículo 19, dice: "Se prohíbe expresamente a cada condueño: a) Dedicar los inmuebles de que consta el edificio a un uso distinto del de vivienda. Se autoriza, no obstante, a los mismos al ejercicio de sus profesiones, o realización de la función pública que desempeñen. b) El desarrollo de actividades dañosas para la finca, peligrosas, incómodas, insalubre o atentatorias contra la moral, buenas costumbre y orden público, o que supongan perturbación para el reposo de los restantes moradores, o molestias de cualquier otra naturaleza, que se puedan producir a través de os elementos comunes". Posteriormente, en virtud de escritura otorgada en Chiclana de la Frontera, el día 14 de noviembre del año 2024, ante el Notario Don José Manuel Páez Moreno, con número 2403 de protocolo, que provocó la inscripción 9 2, de fecha 05 de diciembre de 2024, dichos estatutos fueron ampliados, con el siguiente artículo: "Artículo 6 Bis: Se

prohíbe el destino de las viviendas integrantes de la urbanización de forma total o arcial a una actividad de arrendamientos turísticos a tenor de lo previsto en el actual artículo 17-12 de la Ley de Propiedad Horizontal. pues esta actividad supone molestias para todos y un uso desmesurado de los elementos comunes".

Por todo ello, existe la prohibición por parte de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la finca registral 60.418, para el uso distinto del de vivienda y con ello para la utilización de la vivienda para fines turísticos».

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 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: 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 19 de los estatutos, se impondría la desestimación del recurso a la vista de lo expuesto, tanto en razón del apartado que precede, como a la vista de la naturaleza y alcance de los estatutos de la comunidad; Todo ello a la vista 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 su naturaleza y origen negocial, en tanto que derivan 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 adoptarse 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».

8. Y aquí nos encontramos con una modificación de los primitivos estatutos comunitarios que se adoptó a la vista de lo que dispone el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, a cuyo tenor: «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 su parte, tampoco ha de perderse de vista que la disposición adicional segunda de dicha ley, introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 enero, y en vigor desde el 3 de abril de 2025, dispone: «Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

Tiene por consiguiente razón el recurrente cuando afirma: «En relación con el acuerdo de la Comunidad, de fecha 8 de agosto de 2024, protocolizado el 14 de noviembre del mismo año, relativo a la prohibición de actividad de arrendamientos turísticos, éste carece de efectos retroactivos, ex lege (...)».

Es decir, que en este caso existe una norma especial en los estatutos (artículo 6.º bis) que desplazaría, en el punto concreto del alquiler turístico, la previsión general –prohibitiva– del artículo 19, pero no retroactivamente, sino a futuro. Y es que no tiene sentido que se quisiera prohibir de nuevo algo que ya lo estuviera antes, por lo que la modificación estatutaria citada ha de entenderse como aclaratoria y complementaria del primitivo artículo 19 y prohibitiva de cara al futuro; no retroactivamente.

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, 1 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.