

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5813 *Resolución de 3 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 número de registro de alquiler de corta duración.*

En el recurso interpuesto por don A. J. M. B., en nombre y representación de doña A. M. F. G., 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 número de registro de alquiler de corta duración.

Hechos

I

Mediante instancia presentada inicialmente el día 27 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para la finca registral número 60.410 del municipio de Chiclana de la Frontera. La citada finca fue inscrita como vivienda con fines turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía el día 26 de octubre de 2017.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, y tras dos anteriores, 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 27/06/2025 por doña A. M. F. G., en unión a resolución de inicio de actividad con Código VFT/(...) en unión a escrito de alegaciones de fecha 21 de julio de 2025, haciendo constar que los acuerdos que resultan de la citada prohibición no podrán tener carácter retroactivo, además de nuevo escrito de alegaciones de fecha 05 de agosto de 2025.

Hechos.

Primero. Con fecha veintisiete de junio del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 3721 del Diario 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico sobre la finca registral número 60.410 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 las calificaciones de fecha 15 de julio de 2025, que es la misma que la de fecha 25 de julio de 2025, ya la finca 60.410 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 (Antonio) Ojeda Escobar, al número 2200 de protocolo, según resulta

de la inscripción 6.^a de la finca matriz. la registral 57.306, de fecha 4 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 [sic] 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.^a, 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 60.410, 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 las causas 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 con fecha 4 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 diecinueve de agosto del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. M. B., en nombre y representación de doña A. M. F. G., interpuso recurso el día 12 de septiembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«En primer lugar: Con fecha veintisiete de junio del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 3721 del Diario 2025, se ha presentado en el Registro de la Propiedad Número 2 de Chiclana de la Frontera, Cádiz, la solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico sobre la finca registral número 60.410 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de (...)

En segundo lugar: se nos contesta, el 17 de julio de 2025, por parte de ese Registro de la Propiedad Número 2 de Chiclana, Cádiz, que los estatutos de la Comunidad de Propietarios, tras la modificación realizada, en su 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 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. Utilizando como fundamentos de derecho el artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, el artículo 17.12 de la misma Ley de Propiedad Horizontal y una Sentencia de la Sala de los Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, STS 5199/2023, en la que se declara que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe, que las viviendas se destinen a actividades económicas, impide su explotación como pisos turísticos.

En tercer lugar: se nos concede un plazo de subsanación de 7 días hábiles del que hacemos uso y planteamos una reclamación que registramos el 21 de julio de 2025 basada en la Ley de Propiedad Horizontal que en su apartado 12 del artículo 17 recoge expresamente que los acuerdos de la Comunidad de Vecinos no pueden tener efectos retroactivos. Y además en la Disposición Adicional Segunda “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.”. Y tenemos la vivienda en cuestión inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía desde el 27 de octubre de 2017 (aportamos copia del mismo) y el acuerdo de la Comunidad de Propietarios y la modificación de los Estatutos ha sido en fecha posterior a nuestro registro y autorización como Vivienda Turística VFT/(...)

En cuarto lugar: ese día de presentación de las alegaciones se nos hace constar por parte del personal de dicho Registro de la Propiedad que nos asiste la razón y que van a proceder a conceder el número de registro de forma definitiva.

En quinto lugar: con fecha de 30 de julio de 2025 nos contestan al anterior escrito de 21 de julio en el que vuelven a denegarnos el número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico donde expresan los hechos siguiente [sic]:

- Los estatutos constitutivos de la urbanización (...) en el año 1999, en su artículo 19 dice: “Se prohíbe expresamente a cada condueño dedicar los inmuebles de que consta el edificio a un uso distinto del de vivienda”.

- 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.ª 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”.

- Y que por todo ello, existe la prohibición por parte de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la finca registral 60.410, para el uso distinto del de vivienda y con ello para la utilización de la vivienda para fines turísticos.

- En los Fundamentos de Derecho se nos hace alusión al artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, además de volver a insistir en los artículos 7.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal y hace alusión a la Sentencia de la Sala de los Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, STS 5199/2023, en la que se declara que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe, que las viviendas se destinen a actividades económicas, impide su explotación como pisos turísticos. Y vuelven a dar un plazo de subsanación de 7 días hábiles que por nuestra parte se aprovecha para volver a recurrir contra esta resolución y por tanto presentamos escrito basado en:

- No nos es de aplicación el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ya que tal y como indica el artículo 5.e quedan excluidos de la aplicación de esta ley La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en

condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.” Algo que lleva tiempo regulado en Andalucía y prueba de ello es nuestro número de registro de turismo VFT/(...)

– Tampoco se nos puede aplicar el artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal puesto que no se puede impedir que sigamos ejerciendo nuestro derecho a tener una vivienda con fines turísticos tal y como reconoce la Disposición Adicional Segunda.

– E igualmente el apartado 12 del artículo 17 expresa finalmente que “estos acuerdos no tendrán carácter retroactivo”.

– Además, en el último escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad número 2 de Chiclana de la Frontera, en su apartado segundo se hace referencia a “Los estatutos reguladores del régimen de comunidad de la urbanización” de 1999 en los 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” En el que entendemos que la prohibición de dedicar los inmuebles a un uso distinto del de vivienda no tiene absolutamente nada que ver con la inclusión o no en un portal de “alquiler vacacional”, puesto que nuestra vivienda nunca se ha dedicado a un uso distinto del de vivienda. Y por otro lado la urbanización nunca ha prohibido ese uso de alquiler de ningún tipo, y prueba de ello es la última remodelación a la que hacéis alusión en la que si se aprueba esa prohibición en virtud de la nueva norma reguladora, la cual no es de aplicación a quienes ya disponemos de esa autorización.

– Y por último se nos hace referencia a otra sentencia de la sala de lo civil del tribunal supremo anterior a la entrada en vigor de la nueva Ley de Propiedad Horizontal, la cual no creemos que nos es de aplicación.

– En definitiva ni el artículo 7.3 y 17.12 de la Ley 49/1960, ni el 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos contienen la prohibición de concedernos el número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico en las circunstancias que concurren en estos momentos, y tampoco los estatutos de 1999, ni la última remodelación de 2024 pueden impedir lo que en derecho nos corresponde y que por ello volvemos a pedir lo que entendemos que es justo y que se nos conceda el número de registro solicitado.

Tal y como recoge la parte dispositiva, Contra esta calificación negativa puede recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública dentro del plazo de un mes a contar desde el recibo de su notificación, mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las oficinas a que se refiere el párrafo 3.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en la forma prevista por los artículos 324 y siguientes de dicha Ley; y es por ello que presentamos este recurso potestativo para que se nos asigne de forma definitiva el número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este 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 y 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:

La solicitud se calificó en fecha 20 de agosto de 2025 (que es la que ahora se recurre) en estos términos: «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 las calificaciones de fecha 15 de julio de 2025, que es la misma que la de fecha 25 de julio de 2025, ya la finca 60.410 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 (Antonio) Ojeda Escobar, al número 2200 de protocolo, según resulta de la inscripción 6.^a de la finca matriz. la registral 57.306, de fecha 4 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 [sic] elementos comunes”».

Posteriormente, en virtud de escritura otorgada el día 14 de noviembre del año 2024 ante el notario de Chiclana de la Frontera, don José Manuel Páez Moreno, con el número 2.403 de protocolo, que provocó la inscripción 9.^a, de fecha 5 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 60.410, 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:

«— No nos es de aplicación el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ya que tal y como indica el artículo 5.e quedan excluidos de la aplicación de esta ley La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística. "Algo que lleva tiempo regulado en Andalucía y prueba de ello es nuestro número de registro de turismo VFT/(...) — Tampoco se nos puede aplicar el artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal puesto que no se puede impedir que sigamos ejerciendo nuestro derecho a tener una vivienda con fines turísticos tal y como reconoce la disposición adicional segunda. — E igualmente el apartado 12 del artículo 17 expresa finalmente que "estos acuerdos no tendrán carácter retroactivo".

— Además, en el último escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad número 2 de Chiclana de la Frontera, en su apartado segundo se hace referencia a "Los estatutos reguladores del régimen de comunidad de la urbanización" de 1999 en los 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" En el que entendemos que la prohibición de dedicar los inmuebles a un uso distinto del de vivienda no tiene absolutamente nada que ver con la inclusión o no en un portal de "alquiler vacacional", puesto que nuestra vivienda nunca se ha dedicado a un uso distinto del de vivienda. Y por otro lado la urbanización nunca ha prohibido ese uso de alquiler de ningún tipo, y prueba de ello es la última remodelación a la que hacéis alusión en la que si se aprueba esa prohibición en virtud de la nueva norma reguladora, la cual no es de aplicación a quienes ya disponemos de esa autorización.

— Y por último se nos hace referencia a otra sentencia de la sala de lo civil del tribunal supremo anterior a la entrada en vigor de la nueva Ley de Propiedad Horizontal, la cual no creemos que nos es de aplicación.

— En definitiva ni el artículo 7.3 y 17.12 de la Ley 49/1960, ni el 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos contienen la prohibición de concedernos el número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico en las circunstancias que concurren en estos momentos, y tampoco los estatutos de 1999, ni la última remodelación de 2024 pueden impedir lo que en derecho nos corresponde y que por ello volvemos a pedir lo que entendemos que es justo y que se nos conceda el número de registro solicitado.»

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».

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.

4. En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en lo siguiente: «(...) no queda subsanado el defecto apreciado en las calificaciones de fecha 15 de julio de 2025, que es la misma que la de fecha 25 de julio de 2025, ya la finca 60.410 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 (Antonio) Ojeda Escobar, al número 2200 de protocolo, según resulta de la inscripción 6.ª de la finca matriz. la registral 57.306, de fecha 4 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 [sic] 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.ª, 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 60.410, para el uso distinto del de vivienda y con ello para la utilización de la vivienda para fines turísticos».

5. 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.

6. 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».

7. 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 de 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: «— Tampoco se nos puede aplicar el artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal puesto que no se puede impedir que sigamos ejerciendo nuestro derecho a tener una vivienda con fines turísticos tal y como reconoce la Disposición Adicional Segunda. — E igualmente el apartado 12 del artículo 17 expresa finalmente que “estos acuerdos no tendrán carácter retroactivo”».

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