

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14943 *Resolución de 5 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que: «Queda expresamente prohibido destinar las viviendas que comprenden el conjunto objeto de los presentes estatutos a actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, time sharing o similares».*

En el recurso interpuesto por doña C. A. S., en nombre y representación de «Coa Partners, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que: «Queda expresamente prohibido destinar las viviendas que comprenden el conjunto objeto de los presentes estatutos a actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, *time sharing* o similares».

Hechos

I

El día 18 de junio de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, causando el asiento 4.898 del Diario 2025.

II

Dicha documentación fue objeto de calificación negativa, emitida el día 18 de julio de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Visto por Joaquín María Larrondo Lizárraga, Registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 9781 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. Se presenta, en este Registro de la Propiedad a mi cargo, una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000826751 o finca registral número 44220 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, por A. S., C. a las 17:36:16 horas del día 18/06/2025, Número: 9781 del Libro de Entrada, Asiento: 4898/2025 del Libro Diario de Operaciones.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Según los Estatutos de comunidad recogidos en la finca 11222 matriz de la finca registral objeto de calificación: “Artículo 10.–Queda expresamente prohibido dentro del recinto de la finca, así como de los apartamentos: a) Al propietario y al ocupante de un piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del Conjunto actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Queda expresamente prohibido destinar las viviendas que comprenden el conjunto objeto de los presentes estatutos a actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, time sharing o similares.”, deberá aclararse por la comunidad de propietarios si está permitido los alquileres de corta duración.

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

1. Artículos 9 y 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. De entrada la prohibición de time sharing o aprovechamiento por turno de bienes inmuebles establecida en la fecha de aprobación de los estatutos puede incardinarse en el régimen de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre de Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Incluso en la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo, de 14 de enero de 2009. La SAP de Palma de Mallorca, secc. 5.ª, 210/2022, de 20 de abril dice que “la prohibición del club de vacaciones o tiempo compartido no es suficiente para extenderla a todo tipo de alquiler turístico, pues se trata de figuras jurídicas distintas”.

Mayor complejidad representa determinar si la prohibición de “actividades de tiempo compartido” es de aplicación al alquiler de uso turístico, ya que su nomenclatura no aparece como tal en las definiciones que presentan las dos normas relacionadas. Esto permite suponer que la utilización del concepto reflejado entre comillas tiene una acepción vulgar, que va más allá de definiciones y tiene como punto de partida el interés jurídico de la comunidad, al determinar como prohibición expresa que se produzcan usos compartidos. Por esta razón, la esencia de la prohibición es que se sucedan en el tiempo usos diversos por personas diferentes, sucesivamente, sin solución de continuidad. Debe advertirse que la relación contemplada, lejos de ser restrictiva, como deben serlo las prohibiciones, según jurisprudencia reiterada, es ejemplificativa y extensiva, como dice la prohibición a actividades “similares”. “Actividades según el diccionario de la RAE es el “conjunto de operaciones o tareas de una persona o entidad”. “Compartir” es según el mismo diccionario “hacer a otra (persona) partícipe de algo que es suyo” (propio). De ello se deduce que el uso de la posesión que puede ser solidario, se divide en el tiempo entre varias personas, y esto es precisamente lo que veda la prohibición y lo que se produce en el alquiler de uso turístico.

Los estatutos de una propiedad horizontal deben interpretarse como estipulaciones que tienen fuerza de ley entre las partes (art. 1091 del CC), siempre que no contravengan la ley, la moral, ni el orden público y presididas en el caso de los derechos de propiedad por el principio de función social de la misma (art. 348 del CC). De aquí se deduce que debe tenerse en cuenta la realidad social del momento en que sean

aplicables (art. 3.1 del CC) y la intención de la comunidad (art. 1281 y 1282 del CC). Por esto resulta de utilidad analizar los caracteres esenciales de la naturaleza del derecho de aprovechamiento compartido, para ver si coinciden en su esencia y en el interés jurídico de la comunidad que se pretende a través de la prohibición.

El art. 1 de la Ley 4271998 de 15 de febrero, reguladora del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico da un concepto de este derecho: "...la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios". Desde este punto de vista se observa que en ambos concurren los caracteres de disfrute exclusivo, por un período específico, alojamiento con utilización independiente, dotado de mobiliario. También comparten el carácter oneroso. Lo mismo cabe conforme al actual art. 2 de la Ley actual Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. El hecho de que el ámbito de duración de los derechos del titular del derecho de aprovechamiento sea de larga duración no parece esencial a los efectos de descartar de la prohibición "las actividades de tiempo compartido", precisamente porque en el concepto de actividad no prima el carácter duradero de la misma, porque se define por el diccionario de la RAE como "conjunto de operaciones o tareas", que se compadece perfectamente con los sucesivos arrendatarios de uso turístico que disfrutan con carácter temporal y sucesivo.

De otra parte, debe hacerse hincapié en la interpretación teleológica de la prohibición. La prohibición del aprovechamiento compartido se relaciona con la finalidad de la protección de la misma. En este sentido, la STS 255/2018, de 27 de junio dice que puede prohibirse un uso cuando se afecte el destino del inmueble o el funcionamiento de la comunidad. De esta suerte, la expresión actividades a tiempo compartido se refiere a cualquier fórmula en la que distintas personas disfrutan de una vivienda en distintos períodos de tiempo. Lo que se pretende prohibir es la cesión posesoria intensiva, en cortos períodos de tiempo, rotativa, de manera no ocasional, sino reiterada, que perturbe el normal desenvolvimiento de la convivencia en la comunidad.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín María Larrondo Lizárraga registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena a día dieciocho de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, doña C. A. S., en nombre y representación de «Coa Partners, SL», solicitó calificación sustitutoria y, antes de obtener contestación, interpuso recurso el día 29 de septiembre de 2025, que tuvo entrada en el Registro el día 3 de octubre de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«(...) formula recurso gubernativo frente a la nota de calificación negativa notificada el 01/09/2025, en base a los siguientes:

I. Hechos.

Primero. Con fecha 18/06/2025 se presentó solicitud para la constancia/asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración respecto de la finca registral 44.220 (C.R.U. 29035000826751), en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena.

Segundo. El Registro emitió nota de calificación negativa. Se realiza solicitud de calificación sustitutoria de la cual no se ha obtenido contestación.

Tercero. La denegación se basa en una interpretación analógica de una cláusula estatutaria relativa al “aprovechamiento por turno (time-sharing) o similares”, que el Registro equipara al alquiler turístico, pese a no existir prohibición estatutaria literal de éste.

Cuarto. Esta parte ya aportó alegaciones en fase de calificación sustitutoria, oponiéndose a la analogía y aportando doctrina jurisprudencial y registral que exige cláusula estatutaria expresa para prohibir el alquiler turístico.

II. Fundamentos de Derecho.

1) Principio de legalidad y seguridad jurídica preventiva.—La función calificadora (arts. 18 LH y 98–100 RH) debe atenerse a la legalidad, sin crear restricciones por analogía. La seguridad jurídica preventiva (art. 9 CE) se opone a interpretaciones extensivas de cláusulas que limiten el dominio.

2) LPH: necesidad de cláusula estatutaria literal y mayoría de 3/5.—El art. 17.12 LPH permite limitar/ condicionar (y la jurisprudencia, prohibir) el alquiler turístico con mayoría de 3/5, sin efectos retroactivos. El Tribunal Supremo (SSTS 1232/2024 y 1233/2024) ha confirmado que la prohibición exige constancia expresa en estatutos; sin cláusula literal no cabe impedir la actividad.

3) TS (06/03/2025): sin mención concreta en estatutos no puede considerarse prohibido el uso turístico.—La Sala Primera rechazó el intento de una comunidad que pretendía basarse en descripciones genéricas del destino (“viviendas”) y en cláusulas de actividades molestas. El Alto Tribunal exige prohibición clara y precisa en estatutos para vetar el uso turístico.

4) Doctrina DGSJFP (16/06/2020 y otras): literalidad y rechazo de la analogía.—La DGSJFP viene exigiendo que las restricciones consten ‘de forma clara, precisa y terminante’ en los estatutos y rechaza extender por analogía cláusulas genéricas (“molestas”, “similares”, time-sharing”) al alquiler turístico.

5) Diferencia jurídica entre time-sharing y arrendamiento turístico.—El aprovechamiento por turno (Ley 4/2012) no es equiparable al arrendamiento de corta

duración; así lo recuerda la jurisprudencia menor (p. ej., SAP Palma 210/2022). Extender esa prohibición equivaldría a prohibir incluso el arrendamiento tradicional por la mera cesión temporal de uso, lo cual es absurdo y contrario al art. 348 CC (interpretación restrictiva de las limitaciones del dominio).

6) Motivación insuficiente y extralimitación de la calificación.–La nota impugnada no desvirtúa la doctrina citada ni identifica prohibición literal en estatutos; sustituye la exigencia legal por una analogía no permitida. Procede la revocación (arts. 324–326 LH).

III. Suplico.

Que se estime el presente recurso y se revoque la calificación negativa, declarando que no procede denegar la constancia/asignación del número de registro de alquiler de corta duración sobre la finca 44.220 (C.R.U. 29035000826751) por inexistencia de prohibición estatutaria expresa.

Subsidiariamente, que se ordene la práctica de la anotación preventiva procedente (arts. 42.9 y 323 LH) para salvaguardar la prioridad en tanto se resuelve definitivamente.

IV. Documentos que se acompañan (...).»

IV

El registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2 emitió informe en defensa de la nota el día 16 de octubre de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General, ratificándose en su calificación. Asimismo, manifestó que: «Consta solicitada calificación sustitutoria por escrito de 15 de agosto de 2025, resuelta el 10 de septiembre de 2025, por el Registrador Mercantil III, don José Miguel Crespo Monerri, confirmatoria de la nota de calificación desfavorable».

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, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto y 2 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 18 de junio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico. El registrador suspende la asignación por constar en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal a que pertenece la finca que «Queda expresamente prohibido destinar las viviendas que comprenden el conjunto objeto de los presentes estatutos a actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, time sharing o similares». El

recurrente contraargumenta que no procede extender dicha prohibición, por analogía, más allá de sus términos estrictos, y que «el aprovechamiento por turno (Ley 4/2012) no es equiparable al arrendamiento de corta duración; así lo recuerda la jurisprudencia menor (p. ej., SAP Palma 210/2022). Extender esa prohibición equivaldría a prohibir incluso el arrendamiento tradicional por la mera cesión temporal de uso, lo cual es absurdo y contrario al art. 348 CC».

2. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado real decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el real decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

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

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho real decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del

Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

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

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

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

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

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

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

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

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

7. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realiza una recopilación de la doctrina del Alto Tribunal, al conocer de otros recursos de casación, en

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

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

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

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

8. Asimismo, este Centro Directivo ya ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la Ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «en las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones

estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal». Y conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente (...)». Concluye la citada Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio de 2025: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. En consecuencia, se deniega la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico.

9. Procede ahora resolver el presente recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «Queda expresamente prohibido destinar las viviendas que comprenden el conjunto objeto de los presentes estatutos a actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, time sharing o similares». Con carácter previo, debe notarse que la inclusión final de la palabra «similares» da entrada a la analogía por voluntad expresa de quienes redactaron los estatutos, de modo que una interpretación analógica de dicha cláusula es conforme con la interpretación auténtica y teleológica de la misma.

El registrador reconoce en su informe que la prohibición de time sharing o aprovechamiento por turno de bienes inmuebles establecida en la fecha de aprobación de los estatutos puede incardinarse en el régimen de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Incluso en la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo, de 14 de enero de 2009. Y añade que la sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sección Quinta, 210/2022, de 20 de abril dice que «la prohibición del club de vacaciones o tiempo compartido no es suficiente para extenderla a todo tipo de alquiler turístico, pues se trata de figuras jurídicas distintas», tal y como argumenta el recurrente en su escrito.

Mayor complejidad, sin embargo, reviste la delimitación de las denominadas «actividades de tiempo compartido», y si estas incluyen o no el alquiler de corta duración turístico, ya que su nomenclatura no aparece como tal en las definiciones que presentan las normas relacionadas. Esto permite suponer que la utilización del concepto reflejado entre comillas tiene una acepción vulgar, que va más allá de definiciones y tiene como punto de partida el interés jurídico de la comunidad, al determinar la prohibición expresa que se produzcan usos compartidos. Por esta razón, la esencia de la prohibición es que se sucedan en el tiempo usos diversos por personas diferentes, sucesivamente, sin solución de continuidad. Debe advertirse que la relación contemplada, lejos de ser restrictiva, como deben serlo las prohibiciones, según jurisprudencia reiterada, es ejemplificativa y extensiva, como dice la prohibición a actividades «similares». «Actividades» según el diccionario de la Real Academia Española es el «conjunto de operaciones o tareas de una persona o entidad». «Compartir» es según el mismo diccionario «hacer a otra (persona) partícipe de algo que es suyo» (propio). De ello se deduce que el uso de la posesión que puede ser solidario, se divide en el tiempo entre varias personas, y esto es precisamente lo que veda la prohibición y lo que se produce en el alquiler de uso turístico. Los estatutos de una propiedad horizontal deben interpretarse como estipulaciones que tienen fuerza de ley entre las partes (artículo 1091 del Código Civil), siempre que no contravengan la ley, la moral, ni el orden público y presididas en el caso de los derechos de propiedad por el principio de función social de

la misma (artículo 348 del Código Civil). De aquí se deduce que debe tenerse en cuenta la realidad social del momento en que sean aplicables (artículo 3.1 del Código Civil) y la intención de la comunidad (artículo 1281 y 1282 del Código Civil). Por esto resulta de utilidad analizar los caracteres esenciales de la naturaleza del derecho de aprovechamiento compartido, para ver si coinciden en su esencia y en el interés jurídico de la comunidad que se pretende a través de la prohibición.

10. El artículo 1 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, reguladora del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico da un concepto de este derecho: «...la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios». Desde este punto de vista se observa que en ambos concurren los caracteres de disfrute exclusivo, por un período específico, alojamiento con utilización independiente, dotado de mobiliario. También comparten el carácter oneroso. Lo mismo cabe conforme al actual artículo 2 de la ley actual Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. Según este precepto: «Se entiende por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación». El hecho de que el ámbito de duración de los derechos del titular del derecho de aprovechamiento sea de larga duración no parece esencial a los efectos de descartar de la prohibición de «las actividades de tiempo compartido», precisamente porque en el concepto de actividad no prima el carácter duradero de la misma, pues se define por el diccionario de la Real Academia Española como «conjunto de operaciones o tareas», que se compadece perfectamente con los sucesivos arrendatarios de uso turístico que disfrutan con carácter temporal y sucesivo y porque el derecho de los distintos arrendatarios se sucede indefinidamente en el tiempo.

Y es precisamente esta sucesión de arrendamientos de corta duración el carácter esencial que impide su sujeción al régimen general de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tal como resulta del artículo 5.e) de esta norma, y que también se produce en el derecho de aprovechamiento por turno: «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». Debe hacerse hincapié en la interpretación teleológica de la prohibición. La prohibición del aprovechamiento compartido se relaciona con la finalidad de la protección de la misma. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo 255/2018, de 27 de junio, dice que puede prohibirse un uso cuando se afecte el destino del inmueble o el funcionamiento de la comunidad. De esta suerte, la expresión «actividades a tiempo compartido» se refiere a cualquier fórmula en la que distintas personas disfrutan de una vivienda en distintos períodos de tiempo. Lo que se pretende prohibir es la cesión posesoria intensiva, en cortos períodos de tiempo, rotativa, de manera no ocasional, sino reiterada, que perturbe el normal desenvolvimiento de la convivencia en la comunidad. El hecho de que la norma prohibitiva se refiere también a actividades a tiempo compartido y a supuestos similares, indica la posibilidad de aplicación de la prohibición ante una laguna legal al momento de su aprobación, porque no existía una regulación expresa de los arrendamientos de uso turístico.

Esta laguna legal no impide la aplicación del precepto, en tanto que la prohibición se refiere a un supuesto semejante con identidad de razón y que la propia prohibición llama a su aplicación en caso de supuestos semejantes (vid. al respecto la jurisprudencia reiterada sobre la identidad de razón, resumida en el fundamento quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo número 1671/2023, de 29 de noviembre). En el supuesto que

motiva el presente expediente, es patente la idea de limitar el aprovechamiento compartido de las viviendas por diferentes personas en el tiempo, con expresa admisión de la analogía mediante la inclusión del sintagma «y similares», y este elemento esencial de la prohibición concurre en el arrendamiento de uso turístico. En consecuencia, no es posible asignar número de registro único de alquiler de corta duración turístico a una finca afectada por la citada prohibición.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 5 de enero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.