

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**14963** *Resolución de 27 de febrero 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 Marbella n.º 3, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal una limitación.*

En el recurso interpuesto por doña M. Y. S. G., en nombre y representación de don P. E. L., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la siguiente limitación: «La Comunidad tiene como finalidad fundamental (...) establecer y exigir el cumplimiento de los Estatutos, las Ordenanzas, etc., tanto legales como de régimen interior tendentes a conservar el carácter y categoría de comunidad y uso residencial (...) queda expresamente prohibido aunque se obtenga autorización administrativa lo siguiente: (...) Instalar oficinas o industrias dentro de las viviendas».

#### Hechos

I

El día 7 de octubre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.

II

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

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada de fecha 07/10/2025, presentada por R. P, solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 11:06:49 del día 07/10/2025, causando el asiento número 7481 del Tomo 2025 del Diario el día 07/10/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1. Examinada la documentación presentada, resulta que la dirección específica que consta en la solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración “vivienda 27” es distinta a la que consta en este Registro “Apartamento 2712, planta Baja, Bloque 27”, lo que resulta contradictorio, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, al ser la discrepancia expresada contraria al principio hipotecario de determinación o especialidad, que exige que consten con claridad y precisión el derecho o asiento a que se refiere el documento de referencia, de conformidad con los Artículos 9, 79 y 103 de la Ley Hipotecaria y 51, 98, 173 y 206 del Reglamento Hipotecario.–

2. Examinado el Registro, resulta que la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 22 de Enero de 1992 sobre la finca matriz de la que procede registral 21634 que causaron la inscripción 2.<sup>a</sup>, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo 4.º- Fines.–La Comunidad tiene como finalidad fundamental:...c) Establecer y exigir el cumplimiento de los Estatutos, las Ordenanzas, etc., tanto legales como de régimen interior tendentes a conservar el carácter y categoría de comunidad y uso residencial.–... Capitulo IV.–Prohibiciones.–Artículo 14.º–..., queda expresamente prohibido aunque se obtenga autorización administrativa lo siguiente:...p) Instalar oficinas o industrias dentro de las viviendas.–", resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado; Todo ello, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.º, del artículo 9.2,a), del R.D. 1312/2024, de 23 de Diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, así como de lo establecido en el precitado artículo de los Estatutos relacionados, de los cuales resultan "la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal", y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal, en relación el artículo 3 del Código Civil; En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3,b) del R.D. 28/2016, de 2 de Febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de Noviembre, 90/2024 de 24 de Enero, 105/2024 de 30 de Enero y número 196/2024 de 24 de Enero de 2024, que se considera prohibido al constar cláusula de exclusividad o exclusión expresa de otros usos y así como Resoluciones de 13, 18 y 19 de Junio y 10 y 17 de Julio y 27 de Octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.–

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

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

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

Se advierte a los interesados (...)

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por Don Francisco Manuel Álvarez Moreno. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador/a titular de Marbella número tres a día doce de noviembre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. Y. S. G., en nombre y representación de don P. E. L., interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«Que mediante el presente escrito, y al amparo de la legislación vigente, interpone recurso potestativo de reposición contra la Resolución de fecha 12 de noviembre de 2025, dictada en el expediente con número de entrada 15545, del Registro de la propiedad número tres de Marbella, por la que se acuerda la suspensión de la

asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración para la vivienda sita en (...) Marbella, con referencia catastral 9523102UF2492S0036RU (...)

Se fundamenta el presente recurso en los siguientes

Hechos.

Primero. De la solicitud inicial. En fecha 07/10/2025, se solicitó ante el organismo competente, la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración para la vivienda propiedad de Don P. E. L., con el fin de destinarla a arrendamiento turístico, cumpliendo con todos los requisitos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

Segundo. De la resolución impugnada. En fecha 12/11/2025 el Registro de la Propiedad número 3 de Marbella, emitió resolución por la que acordaba la suspensión del procedimiento. Dicha resolución fundamenta su decisión en los siguientes motivos:

a) La dirección específica que consta en la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de corta duración “vivienda 27” es distinta a la que consta en el Registro “Apartamento 2712, planta Baja, Bloque 27”, lo que resulta contradictorio, por lo que se suspende la asignación definitiva del número de Registro de Alquiler de corta duración. Aun cuando este [sic] contradicción en la dirección ha sido subsanada en el Registro, adjunto (...) copia de la nota simple de la vivienda, a fin de subsanar dicho extremo, y acreditar la titularidad del pleno dominio de la vivienda objeto de este procedimiento.

b) La existencia de una prohibición en los estatutos de la comunidad de propietarios, inscritos el 22 de enero de 1992, que impide la instalación de “oficinas o industrias” en las viviendas.

Tercero. Sobre la actividad de alquiler turístico La actividad que se pretende desarrollar consiste en la cesión temporal de la vivienda, amueblada y equipada, para su uso con fines de alojamiento ocasional, sin que ello implique en modo alguno la instalación de una “oficina” o una “industria”. La actividad no conlleva un proceso productivo, de transformación de materias, ni tampoco una actividad administrativa o de gestión empresarial abierta al público, sino que se limita a satisfacer una necesidad de alojamiento, manteniendo en todo momento el uso residencial del inmueble.

Cuarto. Certificado de la Comunidad de Propietarios A fin de acreditar la voluntad de la comunidad y la correcta interpretación de sus normas internas, se aporta un certificado emitido por el Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios, en el que se hace constar expresamente que no existe en la actualidad ninguna norma estatutaria ni acuerdo de la junta que prohíba o limite el uso de las viviendas para arrendamiento de corta duración o turístico. Asimismo, se especifica que la Comunidad no ha adoptado ninguna media ni cuenta con normativa interna que restrinja el uso de las viviendas con fines de arrendamiento de corta duración o turístico (...)

Fundamentos de Derecho.

Primero. Sobre la interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho de propiedad El derecho de propiedad, reconocido en el artículo 33 de la Constitución Española, confiere a su titular un haz de facultades de uso y disfrute que solo pueden ser limitadas por las leyes o por pactos expresos. La jurisprudencia, de manera constante, ha establecido que cualquier limitación o prohibición al dominio debe ser explícita, clara e interpretada de forma restrictiva, sin que quepan interpretaciones extensivas o analógicas que restrinjan las facultades del propietario más allá de lo estrictamente pactado.

Segundo. Inadecuada asimilación del alquiler turístico a “oficina” o “industria” La resolución impugnada realiza una interpretación extensiva y anacrónica de los estatutos de 20 de diciembre 1991, registrados en fecha 22 de enero de 1992. Los conceptos de “oficina” e “industria” tienen un significado jurídico y económico preciso que no guarda relación con el alquiler turístico:

– Industria: Implica una actividad de producción, fabricación o transformación de bienes.

– Oficina: Se refiere a un lugar donde se desarrollan actividades administrativas, burocráticas o profesionales de gestión. El alquiler turístico es una forma de ejercicio del derecho de uso y disfrute de la propiedad, que mantiene el carácter residencial del inmueble, pues su fin es el alojamiento. Asimilar esta actividad a una “industria” u “oficina” es forzar la interpretación de una norma restrictiva, contraviniendo la doctrina jurisprudencial.

Tercero. La voluntad de la Comunidad de Propietarios y la correcta aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma introducida por la Disposición final cuarta. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre la propiedad horizontal, “3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar 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, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.” Dicha aprobación expresa ha sido obtenida (...)

Asimismo, la modificación del apartado 12 del artículo 17 establece un mecanismo específico para que las comunidades puedan limitar, condicionar o prohibir el alquiler turístico. Este mecanismo requiere un acuerdo adoptado por una mayoría cualificada de tres quintas partes de propietarios y cuotas.

La existencia de esta vía legal específica demuestra que cualquier prohibición debe ser expresa y adoptada conforme a dicho procedimiento. En el presente caso, no solo no existe tal acuerdo prohibitivo, sino que la Comunidad ha certificado expresamente lo contrario. La Administración no puede oponerse a la voluntad de la Comunidad, e imponer una prohibición donde no la hay, basándose en una interpretación extensiva de una cláusula estatutaria genérica y obsoleta (recordar que los Estatutos están registrados con fecha 22 de enero de 1992).

Asimismo, la propia Dirección General a la que me dirijo ha sostenido en reiteradas resoluciones como la resolución de 16 de junio de 2020, que la vía del artículo 17.12 es la idónea para establecer estas limitaciones.

Cuarto. Vulneración del principio de igualdad y de la doctrina de los actos propios. Consta a esta parte que a otros propietarios de la misma urbanización, sujetos a estatutos idénticos, sí se les ha concedido la correspondiente licencia o número de registro para el alquiler turístico. La denegación en este caso, basada en una interpretación novedosa y restrictiva, supone un agravio comparativo y una vulneración del principio de igualdad ante la ley (artículo 14 de la Constitución) y de confianza legítima.

La resolución impugnada, al denegar la asignación del número de registro solicitado, no solo se fundamenta en una interpretación errónea y extensiva de las limitaciones estatutarias, sino que además incurre en una vulneración del principio de igualdad y de la doctrina de los actos propios, generando un claro agravio comparativo para esta parte.

Infracción del Principio de Igualdad y No Discriminación en la Actuación Administrativa. La Administración Pública está estrictamente vinculada por el principio de igualdad, que obliga a tratar de la misma manera situaciones jurídicas y fácticas idénticas, sin que quepan diferenciaciones arbitrarias o carentes de una justificación objetiva y razonable.

La actuación de la Administración debe ser coherente y no discriminatoria. En este sentido, el artículo 4 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público establece que las medidas que establezcan las Administraciones Públicas no pueden producir “diferencias de trato discriminatorias”. Al conceder autorizaciones a unos propietarios y denegársela a otro que se encuentra en la misma posición, la Administración está introduciendo una diferenciación de trato injustificada. La única razón esgrimida es una “interpretación novedosa y restrictiva” de los Estatutos, lo cual no constituye una causa objetiva y razonable que justifique la vulneración al principio de igualdad, evidenciando una actuación arbitraria.

Vulneración del Principio de Confianza Legítima y la Doctrina de los Actos Propios. El Artículo 3 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público consagra en su apartado 1 e) los principios de “Buena fe, confianza legítima y lealtad institucional” como rectores de la actuación administrativa, debiendo proteger, según el principio de confianza legítima, a los ciudadanos frente a cambios inesperados e injustificados en la actuación de la Administración.

Al haber concedido licencias con anterioridad en supuestos idénticos, la Administración generó una expectativa legítima en los demás propietarios de que, cumpliendo los mismos requisitos, obtendrían el mismo resultado. La actuación precedente de la Administración constituye un “acto propio” que la vincula y le impide alterar su criterio de forma sorpresiva y perjudicial para el administrado que ha confiado en la coherencia de su proceder.

La resolución aquí recurrida no concuerda con el criterio mantenido hasta la fecha, sin que haya mediado un cambio normativo o una motivación de interés público que lo justifique, defraudando la confianza depositada por mi representado en la predictibilidad y coherencia de la actuación administrativa, lesionando sus derechos e intereses legítimos.

Por todo ello, la resolución impugnada es nula no solo por su incorrecta fundamentación jurídica respecto a la interpretación de los Estatutos, sino también por ser un acto arbitrario que vulnera los principios de igualdad, no discriminación y confianza legítima.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso potestativo de reposición contra la resolución de fecha 11/11/2025 y, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que:

1. Estime el presente recurso.
2. Revoque y deje sin efecto la resolución impugnada.
3. Acuerde proceder a la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado para la vivienda objeto del expediente (...).

#### IV

El registrador la Propiedad emitió informe el día 26 de diciembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General, añadiendo que:

«En el recurso interpuesto, el recurrente en el Fundamento de Derecho Cuarto, alega la vulneración del Principio de Igualdad y de la Doctrina de los Actos Propios, al constarle que otros propietarios de la misma urbanización, sujetos a estatutos idénticos, sí se les ha concedido el número de registro para alquiler turístico, extremo que no acredita documentalmente; El Registrador que suscribe no está de acuerdo con lo alegado ya que no se corresponde con la realidad, prueba de ello es que este Registro ha procedido a revisar todas las fincas que forman parte de la división horizontal de la finca matriz 21634 de la que procede la finca objeto de solicitud y no existe ninguna asignación de número de registro de alquiler alguno».

#### 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, 3 y 4 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: el día 7 de octubre de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico. El registrador suspende la asignación por constar las siguientes cláusulas en los estatutos de la propiedad horizontal.

2. Dicha documentación fue objeto de calificación negativa, emitida el día 12 de noviembre de 2025, con base en: a) la existencia de una contradicción en la dirección de la vivienda, que impedía su perfecta identificación, y b) la constancia de la siguiente cláusula en los estatutos de la propiedad horizontal, inscritos el día 22 de enero de 1992: «Artículo 4.º- Fines.–La Comunidad tiene como finalidad fundamental:...c) Establecer y exigir el cumplimiento de los Estatutos, las Ordenanzas, etc., tanto legales como de régimen interior tendentes a conservar el carácter y categoría de comunidad y uso residencial.–... Capítulo IV.–Prohibiciones.–Artículo 14.º-..., queda expresamente prohibido aunque se obtenga autorización administrativa lo siguiente:...p) Instalar oficinas o industrias dentro de las viviendas».

El recurrente solo impugna el segundo defecto indicado. A tal efecto, argumenta lo siguiente:

a) que las limitaciones al derecho de propiedad deben interpretarse restrictivamente.

b) que los conceptos de «oficina» e «industria» tienen un significado jurídico y económico preciso que no guarda relación con el alquiler turístico.

c) que se aporta un certificado emitido por el secretario-administrador de la comunidad de propietarios, en el que se hace constar expresamente «que no existe en la actualidad ninguna norma estatutaria ni acuerdo de la junta que prohíba o limite el uso de las viviendas para arrendamiento de corta duración o turístico. Asimismo, se especifica que la Comunidad no ha adoptado ninguna media ni cuenta con normativa interna que restrinja el uso de las viviendas con fines de arrendamiento de corta duración o turístico».

d) se añade también que el propietario ha obtenido la autorización prevista en el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal.

e) y, finalmente, se alega que se ha vulnerado el principio de igualdad y de la doctrina de los actos propios: «Consta a esta parte que a otros propietarios de la misma urbanización, sujetos a estatutos idénticos, sí se les ha concedido la correspondiente licencia o número de registro para el alquiler turístico», afirmación esta que no se acredita documentalmente y que el registrador desmiente en su informe.

3. 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».

4. 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».

5. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador si tal arrendamiento vulnera la cláusula contenida en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal.

En este sentido, cabe citar 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, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalaba en tales resoluciones: «(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».

También, 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 la misma 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, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (*cf.* 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); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, “hospederías”, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente».

En este mismo sentido, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 14 de enero 2021, que en relación con el «hospedaje» señala lo siguiente: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 de julio de 2001 del suelo de Madrid (...)». Y continúa señalando que «ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso».

7. Asimismo, este Centro Directivo 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 ya mencionada 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».

8. Expuesta la doctrina jurisprudencial y potestativa, debe recordarse que el tenor literal de la cláusula estatutaria objeto del presente recurso es el siguiente: «Artículo 4.º Fines.–La Comunidad tiene como finalidad fundamental:...c) Establecer y exigir el cumplimiento de los Estatutos, las Ordenanzas, etc., tanto legales como de régimen interior tendentes a conservar el carácter y categoría de comunidad y uso residencial. – ... Capítulo IV.–Prohibiciones. –Artículo 14.º– ..., queda expresamente prohibido aunque se obtenga autorización administrativa lo siguiente:...p) Instalar oficinas o industrias dentro de las viviendas».

A la luz de la doctrina anterior, resulta claro que la prohibición de instalar oficinas o industrias, añadida a la expresa indicación de que la comunidad tiene como «finalidad fundamental (...) conservar el carácter y categoría de comunidad y uso residencial», es incompatible con el arrendamiento turístico de corta duración.

Con base en los argumentos anteriores, no puede sino confirmarse la calificación registral. La cláusula estatutaria inscrita impide el arrendamiento de corta duración turístico, y por tanto impide la asignación del número de registro único de alquiler correspondiente a la finca.

9. Frente a los pronunciamientos del Tribunal Supremo y la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre la interpretación de este tipo de cláusulas estatutarias, el recurrente contraargumenta que el arrendamiento vacacional o de corta duración no turístico no está prohibido por la citada cláusula estatutaria. Fundamenta su discrepancia en una certificación expedida por el administrador de la comunidad, con el siguiente tenor literal: «Se hace constar que, según nuestros archivos, P. E. L. consta como propietario de la propiedad identificada como 27.12 de esta comunidad, a la fecha, no existe acuerdo alguno en la Comunidad de Propietarios que prohíba la realización de actividades de alquiler vacacional dentro del conjunto residencial. Asimismo, se deja constancia de que la Comunidad no ha adoptado ninguna medida ni cuenta con normativa interna que restrinja el uso de las viviendas con fines de arrendamiento de corta duración o turístico, siempre que la vivienda cuente con la correspondiente licencia vigente, previa a la entrada en vigor de la normativa legal aplicable». Esta acta no hace referencia alguna, en contra de lo sostenido por el recurrente, a la autorización prevista por el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, artículo al que el registrador calificador no alude en ningún momento, pues nos encontramos ante un supuesto de prohibición estatutaria ya inscrita.

En primer lugar, en cuanto a la aportación extemporánea de estos documentos, debe recordarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece de forma taxativa que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». En este sentido, la Resolución de esta Dirección General de 13 de abril de 2023 dispone que «conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no puede ser tenido en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida. (*vid.*, entre otras muchas, la Resolución de 22 de noviembre de 2021). Además, alegan los recurrentes que «se presentó en el Registro de la Propiedad tanto la escritura de herencia de nuestra madre, como testimonio de la sentencia en la que el Juez acuerda la inscripción en el Registro de la Propiedad»; pero, según consta en la nota de calificación y en el informe del registrador, este testimonio no ha sido presentado independientemente antes, sino tan solo acompañando al escrito de interposición del recurso. Por tanto, la resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en el registro en el momento de la calificación». «Ello sin perjuicio, lógicamente», como indica la Resolución de 7 de mayo de 2025, «de que pueda presentarse nuevamente la documentación con la referida sentencia y obtener una nueva nota de calificación que podrá ser positiva o negativa».

En cualquier caso, y en virtud del principio «pro actione», debe señalarse que la interpretación subjetiva supuestamente expuesta en dichos documentos no reúne los requisitos formales suficientes para desvirtuar el contenido del registro. Como recuerda la Resolución de 11 de julio de 2013, el registrador no puede basar su calificación en conjeturas ni en la voluntad presunta de las partes extraída de documentos no inscritos, sino en la dicción literal de los estatutos publicados por el Registro, y tal dicción es clara al limitar el uso de las viviendas exclusivamente al «residencial».

En este sentido, cabe citar la Resolución de 30 de julio de 2025, que establece lo siguiente: «En efecto, la modificación estatutaria controvertida consta inscrita en los libros del Registro de la Propiedad y el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que “los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”. Consecuentemente con este principio básico de la Ley Hipotecaria, el artículo 40.d) de la misma ley determina que “cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial”. Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, como señala la Resolución de este Centro Directivo de 10 de enero de 2023. Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación. Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (*cf.* por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (*cf.* artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria)».

En consecuencia, cualquier acuerdo que pretenda flexibilizar la prohibición inscrita (y permitir el alquiler de corta duración turístico) requiere una modificación formal de los estatutos inscritos, con todos los requisitos exigidos para ello en la legislación hipotecaria. A falta de esta nueva inscripción, prevalece la prohibición de uso no residencial permanente que ya publica el Registro con efectos *erga omnes*.

10. Por último, en cuanto a la alegación del recurrente relativa a la vulneración del principio de igualdad y la doctrina de los actos propios, ya que «consta a esta parte que a otros propietarios de la misma urbanización, sujetos a estatutos idénticos, sí se les ha concedido la correspondiente licencia o número de registro para el alquiler turístico», cabe señalar lo siguiente:

a) Que esta circunstancia no se acredita documentalmente en el recurso y el registrador señala en su informe que no se corresponde con la realidad.

b) Que, como señala la constante doctrina de esta Dirección General, los principios de independencia y responsabilidad determinan que el registrador no esté vinculado por las calificaciones de sus predecesores o de otros registradores, ni por las propias respecto de documentos similares. En este sentido, Resoluciones de 18 de junio de 2010, 8 de mayo de 2012, 10 de octubre de 2017 y 1 de febrero de 2018, entre otras muchas.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 27 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.