

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14966** *Resolución de 6 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad interina de Benalmádena n.º 2, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, solicitado para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don M. E. C. R. contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad interina de Benalmádena número 2, doña María Virginia Salto Téllez, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, solicitado para una finca registral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la finca registral número 16.899, con código registral único 29035000534212.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por María Virginia Salto Téllez, Registrador/a interino del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 8970 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. 29035000534212 o finca registral número 16899 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, por C. E., M. E. a las 14:25:31 horas del día 13/06/2025, Número: 8970 del Libro de Entrada, Asiento: 4378/2025 del Libro Diario de Operaciones. Se acompaña resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha veinticuatro de mayo del año dos mil veintitrés.

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

1.º Según los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios recogidos en la finca 16.839, fmatriz [sic] de la que procede, por división horizontal, la finca registral 16.899: -Artículo dieciséis. Se prohíbe especialmente a los propietarios y ocupantes en cualquier concepto de viviendas: Destinar las viviendas a casas de

huéspedes, colegios, academias, clubes gimnasios, a fines molestos, insalubres o inmorales y, en general, cualquier uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios...

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. Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025.

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 (...)

En Benalmádena. El Registrador interino. Fdo. María Virginia Salto Téllez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Virginia Salto Téllez registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena a día veintiuno de junio del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. E. C. R. interpuso recurso el día 14 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Hechos.

I. Que con fecha de día 21 de junio de 2025, se dictó calificación negativa por parte de la Registradora de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena en relación con la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de corta duración, respecto de la finca Registral número 16899.

II. Que dicha denegación se fundamenta en que en los estatutos de la comunidad de propietarios (artículo 16 de la finca matriz 16839) se establece que “Se prohíbe especialmente a los propietarios y ocupantes en cualquier concepto de viviendas: destinar las viviendas a casa de huéspedes, colegios, academias, clubes; gimnasios, afines molestos; insalubres, o inmorales y, en general, cualquier uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios...”

III. Que, no estando conforme con dicha calificación, mediante el presente escrito, interpongo recurso gubernativo al amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria, y lo hago sobre la base de los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Interpretación restrictiva de la prohibición estatutaria.

Que la vivienda de uso turístico es una propiedad residencial en donde se puede alternar entre uso turístico, personal, temporal o de larga duración, es gestionada por un particular y no ofrece servicios complementarios como los servicios hoteleros, por lo que no entra en descripción de “casa de huéspedes”.

Que está definida y regulada, en el caso de Andalucía, por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, como un inmueble de uso residencial, que se ofrece para estancias cortas, de forma habitual y con fines turísticos, pero sin servicios propios de la industria hotelera, tales como limpieza diaria, restauración, recepción o atención continuada. Su explotación no exige licencia de apertura, sino la inscripción, en el Registro de Turismo de Andalucía y obtención de asignación de número de registro.

Que en su artículo 1.3.b. establece que “no podrán ser viviendas de uso turístico, las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre propiedad horizontal”.

Que hacer una prohibición expresa significa establecer de forma clara, directa y sin ambigüedades que algo está prohibido. En derecho el Principio de claridad exige que las normas sean comprensibles, precisas y accesibles para todos los ciudadanos, siendo una garantía fundamental del Estado de Derecho que permite que los ciudadanos conozcan sus derechos y obligaciones sin necesidad de interpretación especializada. *In claris non fit interpretatio*.

Que el artículo 33 de la Constitución española garantiza el derecho a la propiedad privada y su libre uso, salvo limitaciones expresas y válidas. La interpretación extensiva de una cláusula ambigua y general vulnera este principio.

Que salvo que exista una prohibición expresa y válida, no siendo este el caso, el propietario tiene derecho a disponer libremente de su vivienda, conforme el artículo 348 del código civil.

Que el artículo 16 del Estatuto por el que la Registradora dicta una calificación negativa dice así:

“Se prohíbe especialmente a los propietarios y ocupantes en cualquier concepto de viviendas: Destinar las viviendas a casas de huéspedes, colegios, academias, clubes gimnasios, a fines molestos, insalubres o inmorales y, en general, cualquier uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios...”

Que la interpretación amplia del término “ocupante” en Derecho Civil se refiere a quien usa o posee un inmueble, con o sin título legal. Los inquilinos turísticos, tienen un contrato de cesión temporal, lo que les otorga legitimidad posesoria durante su estancia.

El Código Civil no distingue entre ocupantes por arrendamiento tradicional o turístico, por lo que el inquilino o cesionario de una vivienda turística es un “ocupante en cualquier concepto de vivienda” y, por lo tanto, tal y como dice el artículo 16; “se le prohíbe al igual que a un propietario, destinar la vivienda que ocupe a casa de huéspedes, colegios, academias... en general, cualesquiera de las actividades que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios”.

Continuando con el análisis del artículo. Se observa que prohíbe expresamente Destinar las viviendas a casas de huéspedes, colegios, academias, clubes gimnasios, a fines molestos, insalubres o inmorales y, en general, cualquier uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios...”. El ejercicio de estas actividades tiene un denominador común: entradas y salidas constantes de personas, licencia de aperturas, transformación funcional de uso residencial, actividades molestas, y que pueden perturbar la tranquilidad de los propietarios.

Sin embargo, la existencia de una vivienda de uso turístico no implica, por sí misma, una perturbación de la convivencia ni una infracción de las normas comunitarias. Esta modalidad de arrendamiento está regulada por la normativa autonómica y estatal vigente, y su ejercicio legítimo no puede presumirse como actividad molesta, insalubre o peligrosa conforme al artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, y dice así: “Al propietario o al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble 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”.

## II. Compatibilidad del uso turístico con la normativa comunitaria.

Que la Comunidad de Propietarios de la urbanización (...), donde se encuentra sita la finca objeto de este recurso, ha convocado una reunión ordinaria que tendrá lugar el día 15 de julio a las 17:30 horas en la planta de garajes.

Que, en esta orden del día, firmada por el presidente de dicha Comunidad, en su punto 10 dice literalmente: “Información sobre Turismo vacacional en la Comunidad de Propietarios, información artículo 16 de los Estatutos y acuerdos que procedan.”

Que es la propia orden del día la que diferencia entre el turismo vacacional y lo establecido en el artículo 16, ya que en su punto 10 hace una enumeración de aspectos relevantes separados por signos de puntuación, como es la coma, lo que indica que todo forma parte del mismo bloque de discusión, pero que el artículo 16 no hace referencia al turismo vacacional y por eso se hace una alusión expresa aparte.

Que la intención de esta orden del día es informar sobre estas materias, sus reformas y llegar a acuerdos específicos sobre las mismas.

Que esta [sic] orden del día es una prueba documental válida de que no existía, ni existe hoy en día, una prohibición expresa con anterioridad sobre las viviendas turísticas en los estatutos de dicha comunidad de propietarios al no estar recogido este tipo de uso de forma expresa en su artículo 16, como tampoco consta su prohibición.

### III. Cumplimiento de normativa, plazos y ausencia de prueba en contrario.

Que la vivienda objeto del presente procedimiento se encuentra inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía, cumpliendo con la normativa vigente en materia de vivienda de uso turístico que marca la Junta de Andalucía, y se ha presentado en plazo la solicitud ante el registro a través de ventanilla única siguiendo lo estipulado en el artículo 9 del Real Decreto 1312/2024.

Que la vivienda ha venido desarrollando la actividad de vivienda de uso turístico con anterioridad a la entrada en vigor el día 3 de abril de 2025 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, y conforme a la normativa sectorial vigente de la Junta de Andalucía.

Que, en virtud de lo dispuestos en la disposición adicional segunda de dicha ley, la actividad queda amparada por el principio de irretroactividad de las normas restrictivas y por el artículo 9.3 de la Constitución Española que consagra la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables.

### IV. Jurisprudencia.

La sentencia STS 1671/2023 establece que el arrendamiento turístico no puede equipararse automáticamente a un establecimiento hotelero, salvo que así lo indiquen expresamente los estatutos o se acredite una transformación del uso.

El Tribunal Supremo ha dictado la sentencia 264/2025 que establece que las comunidades de propietarios solo pueden prohibir el alquiler turístico si dicha restricción está explícitamente recogida en sus estatutos.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha diferenciado, en resoluciones como la de 9 de mayo de 2025, entre el arrendamiento de vivienda para uso turístico y el alojamiento reglado. Solo cuando los estatutos prohíben de forma explícita el uso como vivienda con fines turísticos puede impedirse su inscripción y añade:

“El uso turístico de una vivienda no puede equipararse sin más al uso como establecimiento de hospedaje, salvo que concurren elementos propios de este último, como la prestación de servicios complementarios o la transformación funcional del inmueble”.

“La mera cesión temporal del uso de una vivienda, conforme a la normativa autonómica sobre viviendas con fines turísticos, no implica por sí sola el ejercicio de una actividad de hospedaje sujeta a prohibición estatutaria”.

### V. (...)

Y en virtud de lo expuesto,  
Suplico:

Que se tenga por interpuesto el presente recurso gubernativo, se admita a trámite conforme a Derecho, y, previa la sustanciación del procedimiento legalmente establecido, se dicte resolución por la que se revoque la calificación registral impugnada, declarando la procedencia de la inscripción de la cesión del inmueble como vivienda destinada a fines turísticos, toda vez que dicho uso no se encuentra prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, no constituye una casa de huéspedes ni un establecimiento de hospedaje en los términos exigidos por la normativa sectorial aplicable, y no ha quedado acreditada la existencia de actividad alguna que perturbe la tranquilidad, salubridad o convivencia vecinal.»

### IV

El registrador de la Propiedad titular de Benalmádena número 2, Joaquín María Larrondo Lizarraga, mantuvo la calificación en su día emitida por la registradora de la Propiedad interina y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5, 7.2 y 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16, 17, 24, 29 y 30 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, solicitado para la finca registral número 16.899, con código registral único 29035000534212.

La calificación negativa se basa en: «(...) Según los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios recogidos en la finca 16.839, matriz [sic] de la que procede, por división horizontal, la finca registral 16.899: -Artículo dieciséis. Se prohíbe especialmente a los propietarios y ocupantes en cualquier concepto de viviendas: Destinar las viviendas a casas de huéspedes, colegios, academias, clubes gimnasios, a fines molestos, insalubres o inmorales y, en general, cualquier uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios...».

Se recurre la calificación mediante el recurso más arriba transcrito, que concluye así: «(...) Suplico: Que se tenga por interpuesto el presente recurso gubernativo, se admita a trámite conforme a Derecho, y, previa la sustanciación del procedimiento legalmente establecido, se dicte resolución por la que se revoque la calificación registral impugnada, declarando la procedencia de la inscripción de la cesión del inmueble como vivienda destinada a fines turísticos, toda vez que dicho uso no se encuentra prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, no constituye una casa de huéspedes ni un establecimiento de hospedaje en los términos exigidos por la normativa sectorial aplicable, y no ha quedado acreditada la existencia de actividad alguna que perturbe la tranquilidad, salubridad o convivencia vecinal».

2. Así las cosas y ante entrar a resolver el recurso, por lo que respecta a los documentos acompañados al recurso que no lo hubieran sido a la solicitud de asignación, recordar una vez más que, por así disponerlo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, 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; todo ello, sin perjuicio, obviamente de que sean presentados caso de solicitarse nueva calificación.

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».

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».

En consecuencia, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único de alquiler. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho la registradora, si tal arrendamiento de corta duración turístico vulnera la prohibición prevista en el artículo 16 de los estatutos de la propiedad horizontal.

4. Para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo que pone de manifiesto la nota de calificación: «(...) Según los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios recogidos en la finca 16.839, fmatriz [sic] de la que procede, por división horizontal, la finca registral 16.899: -Artículo dieciséis. Se prohíbe especialmente a los propietarios y ocupantes en cualquier concepto de viviendas: Destinar las viviendas a casas de huéspedes, colegios, academias, clubes gimnasios, a fines molestos, insalubres o inmorales y, en general, cualquier uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios...».

Cierto es que, en este caso, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad no alude, literalmente, a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas. Por ello, para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) 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, cabría apostillar, en intensidad y extensión).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 pone 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 Sentencia 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.

5. Como declaró esta Dirección General en su Resolución de 28 de julio de 2025: «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, a cualquier propietario».

En el caso que motiva este recurso, la cuestión principal gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario «casas de huéspedes» (expresión sin duda trasladable y referible a la industria de hospedaje) y, para tal finalidad y como elemento de interpretación, no es ocioso acudir a la definición del mismo que se contiene en normas de obligado cumplimiento y reciente aprobación.

Así, el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación produjeron efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo 2 determina: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España».

Por su parte, el capítulo II de dicho real decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación («partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos»); que van referidas a «las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma».

La conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas, lo que conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: «Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...) y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte 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». El hecho de que al aprobarse la norma estatutaria no existiera una regulación del alquiler de viviendas de uso turístico, no quiere decir que deba aprobarse una nueva prohibición, cuando encaje en el ámbito de la prohibición, por mucho que falte el *nomen* atribuido en la nueva legislación. En consecuencia, debe confirmarse la calificación recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 6 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.