

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 15521** *Resolución de 7 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que: «Se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos».*

En el recurso interpuesto por don M. V. V. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, doña María Jesús Gilabert Álvarez, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que: «Se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos».

Hechos

I

El día 13 de diciembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2 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 Vélez-Málaga número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Jesús Gilabert Álvarez, registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de Vélez-Málaga número dos, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía certifica que:

Se califica negativamente el documento presentado en virtud de las siguientes causas de tipo suspensivo cuya motivación jurídica se ordena a través de lo siguiente:

Hechos:

Primero. A las nueve horas del día quince de diciembre de dos mil veinticinco, se presenta una instancia de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, enviada por M. V. V. y recibida por vía telemática, el pasado día trece de diciembre de dos mil veinticinco, inhábil en esta Oficina, suscrita en Cúllar Vega el día trece de diciembre del año dos mil veinticinco, mediante la que se solicita se haga constar la asignación del número de registro de alquiler turístico en la finca número 15879 del término municipal de Vélez-Málaga 02, que recogerá la identificación de la categoría y tipo de unidad designada por la persona interesada, en unión de la

Resolución de inscripción de inicio de actividad con fines turísticos, expedida el siete de agosto de dos mil veinte por la Delegada de la Delegación Territorial de Turismo en Málaga de la Junta de Andalucía. Entrada 8445/2025. Asiento 4070 Diario 2025.

Segundo. Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe, se han apreciado algunos defectos que impiden la inscripción del mismo, en base a los siguientes.

Fundamentos de Derecho:

Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Primero. En este caso se califica la solicitud antes expresada, observándose que de los libros del archivo del Registro resulta que la finca de referencia, se formó por división horizontal de la finca registral 23.103 del Archivo Común; en dicha finca matriz figuran inscritos los estatutos reguladores de dicho régimen de propiedad horizontal en los que, entre otros, consta lo siguiente: “Se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.”, por lo que a dicha finca no le es de aplicación el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, no siendo suficiente la autorización previa al ejercicio por parte de la CCAA, habida consideración de que supone una modificación estatutaria que requerirá cumplir los requisitos de forma y de inscripción para tener efectos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, no siguiendo el régimen de una autorización sino de una modificación estricta de los estatutos, todo ello de conformidad con el artículo 7.3 de la Ley de 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. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.”

Dicho criterio de calificación está ratificado por las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad y Fe Pública, de fechas 13 de junio de 2025 y 19 de junio de 2025.

Nota: Es necesario inscribir previamente la modificación de estatutos del bloque al que pertenece, en el sentido de autorizar 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.–

Se advierte expresamente que de conformidad con lo dispuesto en 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, “2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos

Sin demora. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior”.

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho acuerdo:

Primero. Suspender la práctica de la nota marginal a que se refiere el artículo 10,1 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.

Segundo. Notifíquese al presentante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones.

Tercero. Contra esta calificación cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Jesús Gilabert Álvarez registrador/a titular de Registro de la Propiedad Vélez-Málaga a día cinco de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. V. V. interpuso recurso el día 10 de febrero de 2026 mediante escrito a con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. Del título presentado.

En diciembre de 2025 se solicitó a este Registro asignación de Número de Registro de Alquiler de corta duración para finca registral 15879 de Vélez Málaga, referencia catastral 2670102VF062750004LJ, en calle (...) Vélez Málaga (Málaga).

Se acompañaba a dicha solicitud como la propia calificación recoge Resolución de inscripción de inicio de actividad con fines turísticos, expedida el siete de agosto de dos mil veinte por la Delegada de la Delegación Territorial de Turismo en Málaga de la Junta de Andalucía (...)

Segundo. De la nota de calificación negativa.

El referido documento fue objeto de calificación negativa por parte del Sra. Registradora, con base en los siguientes defectos:

Primero. En este caso se califica la solicitud antes expresada, observándose que de los libros del archivo del Registro resulta que la finca de referencia, se formó por división horizontal de la finca registral 23.103 del Archivo Común; en dicha finca matriz figuran inscritos los estatutos reguladores de dicho régimen de propiedad horizontal en los que, entre otros, consta lo siguiente: “Se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.”, por lo que a dicha finca no le es de aplicación el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, no siendo suficiente la autorización previa al ejercicio por parte de la CCAA, habida consideración de que supone una modificación estatutaria que requerirá cumplir los requisitos de forma y de inscripción para tener efectos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, no siguiendo el régimen de una autorización sino de una modificación estricta de los estatutos, todo ello de conformidad con el artículo 7.3 de la Ley de 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. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.”

Dicho criterio de calificación está ratificado por las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad y Fe Pública, de fechas 13 de junio de 2025 y 19 de junio de 2025.

Nota: Es necesario inscribir previamente la modificación de estatutos del bloque al que pertenece, en el sentido de autorizar 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.–Se advierte expresamente que de conformidad con lo dispuesto en 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, “2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apañado anterior” (...)

A fin de acreditarla inscripción de dicha vivienda como vivienda de uso turístico (...) se acompaña (...) inscripción en el Registro de Turismo de la Junta de Andalucía, documento oficial que acredita que dicho alojamiento se encuentra inscrito en tal Registro con fecha 07/08/2020, fecha de inicio de actividad.

Dicho Registro se regula en Decreto 162/2016, de 18 de octubre, por el que se modifica el Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía,

Artículo 2. *Naturaleza y fines del Registro.*

1. El Registro tiene naturaleza administrativa y carácter público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad, pública o privada, sin más limitaciones que las establecidas en la legislación sobre protección de datos de carácter personal

Tercero. De la interposición en plazo.

Habiéndose notificado la calificación el día 13/01/2026, el presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes establecido en el Artículo 326. de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

I. Competencia y procedimiento.

El presente recurso se interpone ante el Registro que emitió la calificación para su elevación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, órgano competente

para su resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y 327 de la Ley Hipotecaria.

II. Legitimación.

Esta parte se encuentra plenamente legitimado/a para la interposición del presente recurso, por ser la persona a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción/asignar Número de Registro de alquiler de corta duración, de acuerdo con lo previsto en el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria.

III. Sobre el fondo del asunto (motivos de impugnación).

Esta parte considera que la calificación registral impugnada no es conforme a Derecho, por los motivos que a continuación se exponen, refutando los defectos señalados:

Fundamentos:

Sostiene la calificación que es necesario efectuar la modificación de los Estatutos de la Comunidad, toda vez que de los libros del archivo del Registro resulta que la finca de referencia, se observa que figuran inscritos los estatutos reguladores de dicho régimen de propiedad horizontal en los que, entre otros, consta lo siguiente. “Se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.”, por lo que a dicha finca no le es de aplicación el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, no siendo suficiente la autorización previa al ejercicio por parte de la CCAA, habida consideración de que supone una modificación estatutaria que requerirá cumplir los requisitos de forma y de inscripción para tener efectos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, no siguiendo el régimen de una autorización sino de una modificación estricta de los estatutos, todo ello de conformidad con el artículo 7.3 de la Ley de 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.

Concluyendo que es necesario inscribir previamente la modificación de estatutos del bloque al que pertenece, en el sentido de autorizar 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.–

Consideramos dicho argumento incorrecto ya que los Estatutos al parecer prohíben instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos”, es decir, no es una prohibición absoluta sino tan sólo en aquellos casos en que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos, ninguna prueba tiene la Señora Registradora calificante de que exista tal situación, que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o moleste o perturbe la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.

Por otra parte, a ella no le corresponde interpretar los Estatutos de la Comunidad, sino a su Junta de Vecinos, quien precisamente lo hizo en reunión de 10/08/2024 (...) en la que aprueba incluso un Reglamento Regulador del alquiler vacacional:

7.º Propuesta de Reglamento Regulador del alquiler vacacional. que deberá ser aprobado conforme a la mayoría presunta de 3/5 prevista en el art. 17-8, de la vigente

L.P.H. Se podrá modificar cada propuesta de dicho Reglamento por igual mayoría. Se advierte que se propone la subida en un 20% de la cuota ordinaria a las viviendas destinadas alquiler vacacional. Tanto las normas reguladoras del alquiler vacacional como la subida del 20% propuesta, afectarán únicamente a aquellas viviendas que en el momento de la aprobación no consten como “de alquiler vacacional” (...)

La presente propuesta está sometida en cuanto a su aprobación a lo previsto en el art. 17 aptdos, 8 y 12 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, debiendo contar en esta primera votación con el voto favorable de la mayoría de los asistentes. El acuerdo así adoptado se notificará a todos los propietarios para que los ausentes, en plazo de 30 días manifiesten, si así lo estiman, su oposición al mismo mediante comunicación hecha al Administrador de la Comunidad; aquellos que no comuniquen nada, se entenderá que están a favor del acuerdo. Transcurridos los 30 días, el Administrador computará los votos negativos recibidos y se dará el acuerdo por aprobado si los votos favorables alcanzan los tres quintos del total de propietarios y cuotas de participación. Una vez aprobado definitivamente el acuerdo, se elevará a público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente, quedando facultada la Presidencia para otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en ejecución de este acuerdo, así como para su inscripción en el Registro de La Propiedad.

La propuesta es debatida por la Asamblea poniéndose de manifiesto posturas a favor y en contra de la misma. Asimismo, hay propietarios que manifiestan su disconformidad con que se vuelva a traer esta propuesta, si ya fue tratada y votada en la Junta del año 2023.

Tras la discusión, la propuesta fue sometida a votación quedando aprobada por mayoría, con 57 votos a favor, 11 en contra y dos abstenciones.

Uno de los votos en contra corresponde a la propietaria del (...) la cual pide expresamente salva de voto.

Se da cuenta también que el art. 8 de los Estatutos del Conjunto, establecen la prohibición de realizar actividades comerciales en la [sic] viviendas del edificio.

La Junta de Propietarios es el órgano supremo de la comunidad y tiene competencia para decidir sobre todos los asuntos de interés general, tal y como se desprende del Artículo catorce de la Ley sobre propiedad horizontal. Los estatutos, a su vez, son la “ley privada” que rige la comunidad, siempre dentro de los límites de la ley.

Por tanto, cuando una cláusula estatutaria es ambigua o su aplicación a un caso concreto genera dudas, la Junta de Propietarios tiene la facultad de fijar su correcta interpretación a través de un acuerdo.

– Fundamento: La jurisprudencia considera que la comunidad, al ser la autora de sus propias normas (los estatutos), es también la primera llamada a interpretarlas. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 294/2018,

Roj: SAP M 14777/2018 - ECLI:ES:APM:2018:14777 Id Cendoj: 28079370252018100324 Órgano: Audiencia Provincial sede: Madrid Sección: 25 Fecha: 30/07/2018 N.º de Recurso: 68/2018 N.º de Resolución: 294/2018 Procedimiento: Recurso de apelación Ponente: Ángel Luis Sobrino Blanco Tipo de Resolución: Sentencia

al describir la jerarquía normativa interna, refuerza la idea de que la Junta es el “primero y principal órgano de gobierno”, cuya voluntad se plasma en los acuerdos. A su vez señala que el reglamento o normas de régimen interior se refiere, como precisó la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 2008, a cuestiones de mero funcionamiento de los servicios y elementos comunes; constituyendo el conjunto de normas que regulan los detalles de convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, dentro de los límites establecidos por la Ley, el Título Constitutivo y los Estatutos. Estas normas tienen un doble límite normativo, consecuencia del principio de jerarquía normativa y del carácter imperativo de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que no podrán regular materias reservadas por Ley a los Estatutos, ni contradecir lo establecido por la legislación aplicable, especialmente la Ley de Propiedad Horizontal, ni en los Estatutos

Principio de Interpretación Restrictiva: La jurisprudencia del Tribunal Supremo, ha reiterado que las limitaciones a las facultades dominicales deben constar de manera expresa y ser interpretadas restrictivamente. Extender por analogía una prohibición de “pensiones” a “viviendas de uso turístico” podría contravenir este principio.

– Diferencias Conceptuales: Existen diferencias técnicas entre una “pensión” y una “vivienda de uso turístico”.

Una pensión es un establecimiento de alojamiento que puede ofrecer servicios adicionales (limpieza, recepción) y alquilarse por habitaciones.

Una VUT, según la definición del artículo 5 e) de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, implica la cesión temporal de la vivienda, sin que necesariamente se presten servicios hoteleros.

– Necesidad de Prohibición Expresa: La jurisprudencia menor ha sido reacia a validar prohibiciones genéricas. Desde esta óptica, la prohibición de “pensiones” no sería suficiente para denegar la actividad de VUT, y la comunidad necesitaría un acuerdo específico para ello.

Por todo lo expuesto,

Suplico al Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez Málaga (Málaga)

Que tenga por presentado este escrito junto con sus documentos, lo admita y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la nota de calificación de fecha nota de calificación negativa de fecha 5/01/2026, notificada el día 13/01/2026, recaída en el expediente relativo a la entrada 8445/2025, asiento 4070, diario 2025, relativa a Asignación de Número de Registro de alquiler de corta duración de la finca registral de mi propiedad 15879 de Vélez Málaga, y, previos los trámites legales oportunos, incluido el informe del Sra. Registrador, eleve el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que, en su día, dicte Resolución por la que, estimando el presente recurso, se revoque la nota de calificación impugnada y se ordene la práctica del asiento solicitado en el título presentado».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 17 de febrero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

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; 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; 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, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto, 2, 3, 4 y 11 de septiembre, 1, 10 y 22 de octubre y 11 de diciembre de 2025.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de asignar número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico una finca integrante de una propiedad horizontal cuyos estatutos inscritos disponen la siguiente limitación: «Se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos». La registradora suspende la asignación, exigiendo la previa inscripción de la modificación estatutaria correspondiente.

El recurrente contraargumenta:

- a) que la registradora se ha excedido en su función de calificación;
- b) que la interpretación de la cláusula estatutaria no corresponde a la registradora, sino a la propia junta, que en su reunión de 10 de agosto de 2024 aprobó un reglamento regulador del alquiler vacacional; y
- c) que las prohibiciones deben ser interpretadas restrictivamente, como señala la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

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 añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento».

Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho la registradora, si tal arrendamiento vulnera la cláusula contenida en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal, conforme a la cual: «Se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos».

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.

5. 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 (cfr. 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 de 14 de enero de 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 julio 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».

6. 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 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.

A mayor abundamiento, la Resolución de este Centro Directivo de 22 de octubre de 2025 se ocupa de una prohibición idéntica a la ahora analiza -también con ocasión de un recurso contra una calificación del Registro de la Propiedad de Vélez Málaga número 2- y concluye lo siguiente: «Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: “Se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número

de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos". El diccionario de la Real Academia Española define, en su cuarta acepción, la palabra pensión como "Casa donde se reciben huéspedes mediante precio convenido", y enumera como sinónimos los de "fonda, pupilaje, hostel, hospedería, posada". En consecuencia, y a la vista de las resoluciones antes citadas, no cabe duda de que la prohibición de instalar en las viviendas negocios o pensiones determina la imposibilidad de ejercer en ellas la actividad turística, y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único de alquiler de corta duración turístico correspondiente».

En consecuencia, con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición de «instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos» impide el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico. Este defecto es subsanable mediante la previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

7. 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 turístico no está prohibido por la citada cláusula estatutaria. Fundamenta su discrepancia en la junta de propietarios celebradas el día 10 de agosto de 2024. Según indica el recurrente, en dicha junta se aprobó un Reglamento de regulación del alquiler vacacional, por lo que es evidente que la Junta no consideraba que tal actividad estuviese prohibida. Se acompaña acta de dicha junta.

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, 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) (...) 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. Asimismo, que la documentación aportada no es una escritura pública, ni siquiera una certificación de los acuerdos de la junta, sino simplemente un acta firmada por el vicepresidente y el secretario. Se trata, por tanto, de un documento privado que en ningún caso cumple los requisitos de titulación auténtica establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria ni puede servir para desvirtuar una prohibición ya inscrita.

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 (cfr. 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 (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria)».

En consecuencia, cualquier acuerdo que pretenda flexibilizar una prohibición clara (como 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 «pensiones» que ya publica el Registro con efectos «erga omnes». De este modo se evita que la actividad se inicie sobre la base de datos inexactos o incompletos, o a una interpretación errónea de los estatutos, realizada por personas distintas de aquellas que los redactaron, por haberse transmitido las viviendas independientes con posterioridad a la constitución e inscripción de la propiedad horizontal, siendo así que tales adquirentes sucesivos solo estarán vinculados por la cláusula inscrita y no por cualesquiera interpretaciones que puedan realizar de ella los órganos sociales, eludiendo el cumplimiento de los requisitos para la oponibilidad a terceros establecidos en el párrafo tercero del artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad».

8. Por último, y a título aclaratorio, debe advertirse que el presente expediente no guarda identidad de razón con el que motivó la Resolución de 1 de octubre de 2025. En el supuesto de hecho de dicha Resolución, el artículo 11 de los estatutos inscritos prohibía «destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o explotación agrícola o ganadera», una limitación que, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, parecería impedir el arrendamiento turístico de corta duración y la asignación del número de registro único de alquiler correspondiente. Sin embargo, el siguiente artículo 12, también inscrito, de los estatutos establecía un régimen económico específico para la actividad de alquiler vacacional. Ante esta aparente contradicción entre ambas cláusulas estatutarias, la citada Resolución confirmó la interpretación del recurrente y señaló que la comunidad está regulándola: «Al establecer un régimen económico específico para la actividad de alquiler vacacional, la Comunidad está regulándola. Esto constituye un acto concluyente que demuestra la voluntad inequívoca de permitir esta actividad,

desplazando cualquier interpretación ambigua que el artículo 11 pudiera ocasionar (...) Es decir, que en este caso existe una norma especial en los estatutos (artículo 12) que desplazaría, en el punto concreto del alquiler turístico, la previsión general -prohibitiva- del artículo 11. No otra conclusión puede derivarse del examen conjunto de ambos preceptos, cuyos proclamados efectos no retroactivos necesariamente han de extenderse a la aplicación -de futuro- de ese recargo adicional que prevé a las cuotas comunitarias; más no a que, desde entonces, y no antes, se permitieran unas actividades que en este caso ya se ejercían, se han continuado ejerciendo después de la modificación estatutaria del artículo (recordemos, debidamente inscrita), y que en modo alguno se prohíbe en el modificado artículo 12 (norma especial que en este punto concreto desplazaría la general del artículo 11)».

Sin embargo, como ya se ha adelantado, en el supuesto de hecho que motiva el presente recurso, la supuesta interpretación auténtica de la prohibición estatutaria no deriva (como ocurría en la Resolución de 1 de octubre de 2025) de otra cláusula estatutaria, también inscrita, sino de un mero acta de la junta, que ni siquiera consta en certificación, ni se ha elevado a escritura pública, ni mucho menos ha causado inscripción alguna en el Registro. El registrador solo puede basar su calificación en la dicción de los estatutos publicados por el Registro, y tal dicción es clara al prohibir la instalación de «negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos». Para modificar dicha interpretación, es precisa la inscripción de la modificación estatutaria correspondiente.

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, 7 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.