

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15381 *Resolución de 25 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, de una instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don P. R. R. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María Isabel Bañón Serrano, de una instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de la finca registral número 23.322.

Hechos

I

Mediante instancia, presentada telemáticamente el día 26 de febrero de 2025 por don P. R. R., se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración de la finca registral número 23.322 del Registro de la Propiedad de Madrid número 27, local comercial en planta baja denominado tienda derecha, con sótano, señalando como tipo de unidad la finca completa y con la categoría de arrendamiento turístico.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.—Asiento 587 del Diario 2025.

La Instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración presentada telemáticamente el pasado día 26 de febrero de 2025 por don P. R. en calidad de presentante y solicitante, motivando el asiento de presentación 587 del Diario 2025, ha sido calificada negativamente por la Registradora que suscribe, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero: Por la relacionada instancia se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a la finca registral 23.322, CRU 28108000245974, local comercial, en planta Baja, denominado tienda derecha, con sótano, de la casa en Madrid, calle (...) señalando como tipo de unidad la finca completa, con la categoría de arrendamiento turístico y como tipo de residencia de la arrendadora, otros.

La citada finca aparece inscrita a favor de los cónyuges don P. R. y doña G. R., para su sociedad conyugal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario, por título de compra, en virtud de escritura otorgada en Madrid el día veintiséis de junio de dos mil veintitrés ante el Notario Don José Manuel García-Lozano Zulueta, número 1.209.

Dos.—Se acompaña la siguiente documentación:

- Comunicación de la Comunidad de Madrid acreditativa de la inscripción de la finca, con fecha 17 de junio de 2.024 y con el número de referencia correspondiente, en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes.
- Notificación de Resolución de fecha 30 de septiembre de 2.024, de concesión Licencia urbanística de primera ocupación y funcionamiento, expediente Licencia de funcionamiento y actividad, para implantación de actividad de Hospedaje a una Vivienda Turística, del Ayuntamiento de Madrid.

Fundamentos de Derecho:

Uno.—La asignación del Número de Registro Único de Alquiler, regulado en el relacionado Real Decreto 1312/2024, para el alquiler de alojamiento de corta duración que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, es únicamente posible respecto de la viviendas, no para los locales.

Dos.—Según el artículo 13 de los Estatutos del total inmueble del que la finca 23.322 forma parte, queda prohibida la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato. comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial. Tal prohibición fue aprobada por Acuerdo de la Junta General de Propietarios de fecha 25 de junio de 2.020, protocolizado mediante escritura otorgada en Madrid a 6 de octubre de 2.020 ante el Notario Don Francisco Javier Monedero San Martín, número 2.225 de su protocolo que motivó la inscripción 1.^a de la finca matriz 32.132, de modificación del Régimen de Propiedad Horizontal, practicada con fecha 18 de noviembre de 2.020.

Existiendo una cláusula estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que prohíbe el destino a alquiler de uso turístico, y siendo la fecha de adopción de tal acuerdo anterior a la titulación administrativa, no es posible la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, siendo necesario conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de Estatutos.

El primero de los defectos es insubsanable.

Es de advertir que, según establece el artículo 10 del referido Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, conteniendo la calificación desfavorable un defecto insubsanable la 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.

Queda prorrogado el asiento de presentación en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante esta Nota de calificación cabe (...)

Madrid, la Registradora Doña María Isabel Bañón Serrano. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Isabel Bañón Serrano, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27 a día diez de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Leganés número 2, don Francisco Molina Crespo, quien, en fecha 1 de abril de 2025, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don P. R. R. interpuso recurso el día 15 de abril de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que habiéndole sido notificada calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 27 de Madrid, respecto al inicio del procedimiento para la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración de la finca registral 23.322, sita en calle (...) local denominado “Tienda Derecha”.

Que, mostrando su desacuerdo con la calificación emitida por la Sra. Registradora D.ª María Isabel Bañón Serrano, y confirmada mediante calificación sustitutoria del Sr. Registrador de Leganés n.º 2, D. Francisco Molina Vázquez, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa, en base a los siguientes:

Hechos.

Primero. Que mediante instancia presentada telemáticamente el día 26 de febrero de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a favor de la finca registral 23.322, local comercial “Tienda Derecha”, planta baja y sótano de la casa situada en calle (...) Madrid, señalando como tipo de unidad la finca completa, con la categoría de arrendamiento turístico y tipo de residencia “otros”.

Dicha finca consta inscrita a favor de los cónyuges D. P. R. y D.ª G. R., para su sociedad conyugal, en virtud de escritura otorgada el día 26 de junio de 2023, ante el notario de Madrid, D. José Manuel García-Lozano Zulueta, con número de protocolo 1.209.

Segundo. Se acompañó la siguiente documentación:

– Comunicación de la Comunidad de Madrid, acreditativa de la inscripción de la finca en el Registro de Empresas Turísticas, con fecha 17 de junio de 2024 y número de referencia correspondiente.

– Notificación de Resolución del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 30 de septiembre de 2024, por la que se concede licencia urbanística de primera ocupación y funcionamiento para la actividad de hospedaje como vivienda turística.

Tercero. Calificación negativa.

La Sra. Registradora deniega la asignación por los siguientes motivos:

1. Existencia de una cláusula estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que prohíbe expresamente el alquiler turístico en el inmueble al que pertenece la finca registral 23.322.

2. Dicha prohibición figura inscrita en virtud de acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios en fecha 25 de junio de 2020, y elevado a escritura pública el 6 de octubre de 2020, motivando su inscripción en la finca matriz 32.132.

3. Al existir dicha cláusula, y haberse adoptado antes de la entrada en vigor del régimen de titulación administrativa del alquiler turístico, la Registradora considera que concurre un defecto insubsanable a la luz del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024.

Fundamentos del recurso.

Primero. A juicio del recurrente, la calificación no ha ponderado correctamente que la cláusula estatutaria inscrita no resulta aplicable al caso concreto, toda vez que:

– La prohibición estatutaria transcrita afecta exclusivamente a “la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato”, lo cual no incluye ni alude a los locales comerciales como el de autos.

– La interpretación del artículo 13 de los Estatutos debe realizarse con carácter restrictivo, no siendo extensible una prohibición dirigida a viviendas a locales

comerciales, salvo mención expresa, conforme al principio de legalidad registral y al artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Segundo. La calificación vulnera el principio de tipicidad y el carácter taxativo de las prohibiciones estatutarias, que deben ser claras, precisas y estrictamente interpretadas, tal como ha señalado reiteradamente la Dirección General (por ejemplo, en sus resoluciones de 8 de febrero de 2023, 20 de septiembre de 2022, 18 de mayo de 2021, entre otras).

Tercero. No puede considerarse un defecto insubsanable la existencia de dicha cláusula cuando concurren las siguientes circunstancias:

- La finca objeto de la solicitud no es una vivienda.
- No consta oposición expresa de la Comunidad de Propietarios a esta actividad concreta.
- La licencia urbanística concedida por el Ayuntamiento y la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas reconocen expresamente la compatibilidad de uso del local como establecimiento de alojamiento turístico.

Cuarto. El Real Decreto 1312/2024, en ninguno de sus artículos, establece que la mera existencia de una cláusula estatutaria previa impida automáticamente la inscripción del número de registro cuando el uso proyectado no es residencial.

Quinto. La calificación sustitutoria del Registrador de Leganés n.º 2 se limita a reproducir los argumentos de la Registradora sin valorar la naturaleza jurídica del local comercial ni los límites de la cláusula estatutaria, por lo que carece de la motivación reforzada que exige el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

La calificación recurrida ignora el cumplimiento íntegro de la normativa sectorial y autorización administrativa expresa.

La finca objeto del presente recurso ha cumplido con todos los requisitos exigidos por la normativa sectorial autonómica y local en materia de uso turístico. En particular:

- Se ha obtenido licencia de primera ocupación y funcionamiento como vivienda de uso turístico, emitida por el Ayuntamiento de Madrid con fecha 3 de junio de 2024.
- Se ha realizado la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid, con fecha 17 de junio de 2024, bajo el número VT(...) mediante presentación de declaración responsable.
- La finca cuenta con entrada independiente desde la vía pública, lo que permite un uso completamente autónomo, sin afectación a zonas comunes del edificio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 1312/2024, el número de registro de alquiler de corta duración está condicionado a la existencia y validez de los títulos habilitantes otorgados por las Administraciones competentes. En este caso, se ha acreditado dicha habilitación a través de los documentos administrativos referidos, lo cual demuestra el cumplimiento de las condiciones materiales y jurídicas del uso propuesto.

Sexto. Sobre la improcedencia de aplicar la cláusula estatutaria.

Incluso aceptando la existencia de una cláusula estatutaria que prohíba el uso turístico en “viviendas”, tal como fue inscrita en 2020 en la finca matriz, debe destacarse que el inmueble objeto de la solicitud no es jurídicamente una vivienda, sino un local comercial con entrada independiente, que ha sido objeto de cambio de uso autorizado por el Ayuntamiento de Madrid, obteniendo licencia de primera ocupación y funcionamiento como establecimiento de hospedaje en fecha 3 de junio de 2024.

De acuerdo con el RD 1312/2024, sobre la competencia registral, el Registro de la Propiedad no debe entrar a valorar elementos urbanísticos ni establecer límites a la actividad cuando esta ha sido expresamente autorizada por la autoridad competente, ni puede sustituir el criterio técnico de este en cuanto al uso y la compatibilidad con el planeamiento.

Además, el régimen del RD 1312/2024 no impone ninguna prohibición automática por la mera existencia de estatutos, sino que remite a la comprobación de la legalidad urbanística y administrativa, extremos que han sido debidamente acreditados mediante la documentación incorporada por esta parte.

En consecuencia, la cláusula estatutaria no puede operar como defecto insubsanable cuando:

- El local no tiene naturaleza jurídica de vivienda.
- El uso turístico ha sido autorizado por licencia municipal.
- Existe una entrada independiente que refuerza la inexistencia de afección al régimen común.
- La comunidad no ha formulado oposición concreta ni en junta ni en vía judicial.

En virtud de lo expuesto,
Solicito

Que se tenga por presentado este escrito, con los documentos que lo acompañan, y en su virtud, se revoque la calificación recurrida, declarando que no resulta aplicable la cláusula estatutaria invocada y que, en consecuencia, procede la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración solicitado por esta parte en relación con la finca registral 23.322.»

V

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; 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 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 18 de febrero y 9 y 23 de mayo de 2025.

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

Mediante instancia presentada telemáticamente el día 26 de febrero de 2025 por el recurrente, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a la finca registral 23.322, local comercial en planta baja denominado tienda derecha, con sótano, de casa en Madrid, señalando como tipo de unidad la finca completa y con la categoría de arrendamiento turístico.

La calificación negativa pone de manifiesto dos defectos (a los que atribuye distinto alcance):

– «La asignación del Número de Registro Único de Alquiler, regulado en el relacionado Real Decreto 1312/2024, para el alquiler de alojamiento de corta duración que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, es únicamente posible respecto de las viviendas, no para los locales». Defecto que considera insubsanable.

– «Según el artículo 13 de los Estatutos del total inmueble del que la finca 23.322 forma parte, queda prohibida la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial. Tal prohibición fue aprobada por Acuerdo de la Junta General de Propietarios de fecha 25 de junio de 2.020, protocolizado mediante escritura otorgada en Madrid a 6 de octubre de 2.020 ante el Notario Don Francisco Javier Monedero San Martín, número 2.225 de su protocolo que motivó la inscripción 1.^a de la finca matriz 32.132, de modificación del Régimen de Propiedad Horizontal, practicada con fecha 18 de noviembre de 2.020. Existiendo una cláusula estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que prohíbe el destino a alquiler de uso turístico, y siendo la fecha de adopción de tal acuerdo anterior a la titulación administrativa, no es posible la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, siendo necesario conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de Estatutos.»

Confirmada la calificación por la sustitutoria, se recurre en base a los siguientes argumentos:

– «La finca objeto del presente recurso ha cumplido con todos los requisitos exigidos por la normativa sectorial autonómica y local en materia de uso turístico. En particular: – Se ha obtenido licencia de primera ocupación y funcionamiento como vivienda de uso turístico, emitida por el Ayuntamiento de Madrid con fecha 3 de junio de 2024. – Se ha realizado la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid, con fecha 17 de junio de 2024, bajo el número VT-(...) mediante presentación de declaración responsable. – La finca cuenta con entrada independiente desde la vía pública, lo que permite un uso completamente autónomo, sin afectación a zonas comunes del edificio». Y acreditada la habilitación a través de los documentos administrativos referidos, lo cual demuestra el cumplimiento de las condiciones materiales y jurídicas del uso propuesto.

– Considera improcedente aplicar la cláusula estatutaria, ya que «el inmueble objeto de la solicitud no es jurídicamente una vivienda, sino un local comercial con entrada independiente, que ha sido objeto de cambio de uso autorizado por el Ayuntamiento de Madrid, obteniendo licencia de primera ocupación y funcionamiento como establecimiento de hospedaje en fecha 3 de junio de 2024. De acuerdo con el RD 1312/2024, sobre la competencia registral, el Registro de la Propiedad no debe entrar a valorar elementos urbanísticos ni establecer límites a la actividad cuando esta ha sido expresamente autorizada por la autoridad competente, ni puede sustituir el criterio técnico de este en cuanto al uso y la compatibilidad con el planeamiento.»

– «El régimen del RD 1312/2024 no impone ninguna prohibición automática por la mera existencia de estatutos, sino que remite a la comprobación de la legalidad urbanística y administrativa, extremos que han sido debidamente acreditados mediante la documentación incorporada por esta parte. En consecuencia, la cláusula estatutaria no puede operar como defecto insubsanable», toda vez que, además, la comunidad no ha formulado oposición concreta ni en junta ni en vía judicial.

2. Así las cosas, y entrando a conocer del fondo del recurso, hemos de comenzar haciendo referencia a un precepto capital en la regulación contenido en el Real

Decreto 1312/2024, su artículo 10, que impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración, «asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

Y entrando a analizar el primero de los defectos de la calificación, que por cierto la nota califica de insubsanable, hay que poner de relieve que el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que regula el procedimiento de registro único de alojamientos de corta duración, es aplicable a viviendas (siempre que no supongan necesidad permanente para la persona arrendataria); no a locales comerciales, según resulta de la propia Exposición de Motivos de dicho texto legal y de su artículo 4.2, que se refiere a: «Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma».

Dicho lo cual, lo cierto es que la finca consta en el Registro de la Propiedad como local comercial, y para que le fuese asignado el número de registro de alquiler, debería inscribirse previamente la escritura de cambio de uso de local comercial a vivienda. Pero como sería factible inscribir dicho cambio de uso, procede confirmar el defecto, matizando, eso sí, que el mismo es subsanable.

3. Continuando con el segundo defecto, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria respecto del ejercicio de la actividad de vivienda turística. Prohibición inscrita con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada; razón por la cual, la nota indica que se precisaría, conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de estatutos.

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 al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y así, se señala 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».

En esa línea, 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».

Y con anterioridad, 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.

4. Y 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». Precepto que recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, y en cuya virtud la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos –como es ahora el caso– a cualquier propietario.

En atención a lo expuesto, cabe concluir en la conformidad a derecho de la calificación recurrida a la vista de la citada prohibición estatutaria; que claramente comprende la de alquiler turístico y que plenamente queda sujeta a la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024: «(...) el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos». Arrendamiento de temporada respecto del cual la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, determina su exclusión del ámbito de aplicación del arrendamiento de vivienda, pues considera de uso distinto: «La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

Por último, ha de recordarse que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). Y es que la cláusula estatutaria en la que se basa la calificación negativa incluye, (en tanto que actividad económica) la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en dicha esfera, pero no supone ni conlleva la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –

si lo desea— podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico (cfr. artículos 7.3 y 12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida, con la salvedad de que el primer defecto ha de considerarse subsanable.

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