

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 20867** *Resolución de 24 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico para tres habitaciones, por haberse solicitado para más habitaciones de las que constan en la descripción registral de la finca y por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda, no pudiéndose dar uso distinto, ni ejercer por tanto en ellos, industria o comercio o profesión liberal u oficio alguno».*

En el recurso interpuesto por don T. H. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico para tres habitaciones, por haberse solicitado para más habitaciones de las que constan en la descripción registral de la finca y por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda, no pudiéndose dar uso distinto, ni ejercer por tanto en ellos, industria o comercio o profesión liberal u oficio alguno».

Hechos

I

El día 4 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para tres habitaciones de la finca registral número 35.286 por don T. H. S.

II

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

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada de fecha 04/04/2025, presentada por T. H. S., solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 09: 15:58 del día 04/04/2025, causando el asiento número 2244 del Tomo 2025 del Diario el día 04/04/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamento de derecho:

Examinado el Registro, resulta que en la descripción de la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, consta de 2 habitaciones, y examinada la documentación presentada, en la Resolución de Inscripción de inicio de Actividad de Vivienda de Uso Turístico constan 3 habitaciones, lo que resulta contradictorio, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, al ser la discrepancia expresada contraria al principio hipotecario de determinación o especialidad, que exige que consten con claridad y precisión el derecho o asiento a que se refiere el documento de referencia,

de conformidad con los Artículos 9, 79 y 103 de la Ley Hipotecaria y 51, 98, 173 y 206 del Reglamento Hipotecario.–

– Que la finca sobre la que se solicita la asiganción [sic] está sometida a las Normas de Comunidad inscritas con fecha 4 de Octubre de 1975 sobre la finca matriz de la que procede registral 7.965-B que causó la inscripción 1.^a, en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, lo siguiente: “II. Los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda, no pudiéndose dar uso distinto, ni ejercer por tanto en ellos, industria o comercio o profesión liberal u oficio alguno, así como les queda prohibido a los propietarios y ocupantes actividades dañosas para la finca, inmorales o insalubres y además se prohíbe: 1.º- Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones.–”, por lo que se suspende la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el defecto indicado, de conformidad con el artículo 1.3 del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, que literalmente dice: “1.3 b) 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 los establecido en la ley 49/1960 de 21 de Julio”, así como la regulación contenida en el RD 1312/2024 de 23 de Diciembre y conforme al Artículo 13 de los citados Estatutos, artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 3 del Código Civil y Sentencias del Tribunal Supremo números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero y número 95/2024 de 29 de Enero de 2024, que se considera una pensión el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido, como lo es una estancia en una vivienda turística, que es estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio.

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

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

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

Se advierte a los interesados su derecho a solicitar (...)

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por don Santiago Molina Minero. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero registrador/a titular de Marbella número tres a día veintiocho de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don T. H. S. interpuso recurso el día 8 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Expone:

Primero. Que el día 28 de abril de 2025, se ha notificado al suscribiente resolución negativa del Registro de la Propiedad n.º 3 de Marbella, suscrita por el Registrador D. Santiago Molina Minero, referente a la solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración de la finca urbana identificada como vivienda situada en (...) Marbella.

Segundo. Que dicha resolución negativa se fundamenta en dos motivos:

1. Supuesta discrepancia relativa al número de habitaciones de la finca, alegando que en la documentación aportada se especifican 3 dormitorios, mientras que en la descripción registral constarían 2.
2. Supuesta prohibición expresa para la actividad de alquiler turístico según normativa comunitaria inscrita en 1975.

Tercero. Que se acompaña a este escrito nota simple actualizada expedida por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Marbella, en la cual puede constatarse claramente que no figura especificado en ningún lugar el número de dormitorios o habitaciones de la citada vivienda, por lo que no puede argumentarse una discrepancia inexistente, careciendo dicho motivo de validez para suspender la inscripción solicitada.

Cuarto. Que en la nota simple aportada tampoco consta referencia alguna a los estatutos comunitarios ni a ninguna normativa interna inscrita que prohíba expresamente el uso turístico o alquiler de corta duración del inmueble mencionado. Dicha prohibición, si existiera, no está adecuadamente inscrita ni publicitada en el Registro, no pudiendo ser alegada contra el suscribiente sin mediar la debida constancia registral.

Quinto. Que, por tanto, considera que la resolución negativa vulnera el principio de seguridad jurídica al basarse en circunstancias no acreditadas registralmente y ajenas al conocimiento del solicitante.

Sexto. Que la prohibición contenida en los estatutos comunitarios del año 1975 menciona específicamente la prohibición de instalar “pensiones”, concepto que tradicionalmente implica el alquiler de habitaciones individuales, habitualmente con prestación de servicios adicionales como manutención y limpieza diaria, y con características claramente diferenciadas del modelo actual de vivienda turística o alquiler vacacional. Es relevante destacar que la figura de la vivienda de alquiler turístico no existía en el año 1975, por lo que dicha prohibición no puede interpretarse extensivamente para incluir actividades diferentes y posteriores, cuya naturaleza es sustancialmente distinta al concepto histórico de pensión.

Por todo lo anteriormente expuesto,
Solicita:

Que teniendo por presentado este escrito junto con la documentación adjunta, se admita este recurso y se proceda a revocar la resolución negativa, ordenando al Registrador que proceda a asignar definitivamente el Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado para la finca referida, por ser de justicia y conforme a derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 8 de mayo de 2025 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; 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 18 de febrero, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: en fecha 4 de abril de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para tres habitaciones de una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación suspensiva, el registrador señala los siguientes defectos: a) por un lado, la existencia de discrepancias entre el número habitaciones que consta en la descripción registral de la finca y el número de habitaciones para que se solicita el número de registro único de alquiler de corta duración turístico, puesto que se solicita para tres habitaciones mientras que en la descripción registral de la finca únicamente consta la existencia de dos habitaciones y, b) por otro, que los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca, inscritos en el folio de la finca matriz el día 4 de octubre del año 1975, establecen que «los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda, no pudiéndose dar uso distinto, ni ejercer por tanto en ellos, industria o comercio o profesión liberal u oficio alguno, así como les queda prohibido a los propietarios y ocupantes actividades dañosas para la finca, inmorales o insalubres y además se prohíbe: 1.º— Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones».

El recurrente alega, en relación con el primero de los defectos, que en la nota simple solicita al Registro «no figura especificado en ningún lugar el número de dormitorios o habitaciones de la citada vivienda, por lo que no puede argumentarse una discrepancia inexistente, careciendo dicho motivo de validez para suspender la inscripción solicitada». Y, en relación con el segundo de los defectos indicados, «que la prohibición contenida en los estatutos comunitarios del año 1975 menciona específicamente la prohibición de instalar “pensiones”, concepto que tradicionalmente implica el alquiler de habitaciones individuales, habitualmente con prestación de servicios adicionales como manutención y limpieza diaria, y con características claramente diferenciadas del modelo actual de vivienda turística o alquiler vacacional». Además, sostiene «que la figura de la vivienda de alquiler turístico no existía en el año 1975, por lo que dicha prohibición no puede interpretarse extensivamente para incluir actividades diferentes y posteriores, cuya naturaleza es sustancialmente distinta al concepto histórico de pensión».

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

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una

regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

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

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

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 el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, la correspondencia entre el número habitaciones que consta en la descripción registral de la finca y el número de habitaciones para que se solicita el número de registro único de alquiler, así como si tal arrendamiento vulnera la prohibición prevista en los estatutos de la propiedad horizontal.

4. En relación con el primero de los defectos, esto es, la existencia de discrepancias entre el número habitaciones que constan en la descripción registral de la finca (dos) y el número de habitaciones para que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler (tres), hemos de partir de la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Así se desprende de la Exposición de Motivos del Real Decreto cuando afirma: «A través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración».

En este sentido, el artículo 2 del Real Decreto nos facilita los conceptos de unidad y número de registro único de alquiler: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de éste cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración», y «Número de registro: el identificador único de una unidad expedido por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad».

Tal necesidad de identificación registral de las unidades de alojamiento con un número de registro no sólo pretende llevar a cabo una contabilización de las habitaciones turísticas ofertadas, sino también, como indica la Exposición de Motivos, «evitar 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». En consecuencia, no es posible proceder a la asignación del número de registro único de alquiler en tanto no conste perfectamente determinada en el Registro la unidad de alojamiento amueblado que pretende ser arrendada mediante su comercialización en plataformas en línea.

5. En relación con el segundo de los defectos, para resolver el presente recurso debemos partir la prohibición contenida en las normas estatutarias inscritas en el folio de la finca matriz el día 4 de octubre del año 1975, con anterioridad la obtención del título habilitante o licencia, la cual reza que: «Los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda, no pudiéndose dar uso distinto, ni ejercer por tanto en ellos, industria o comercio o profesión liberal u oficio alguno, así como les queda prohibido a los propietarios y ocupantes actividades dañosas para la finca, inmorales o insalubres y además se prohíbe: 1.º- Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones». Por consiguiente, únicamente se permitiría el uso de vivienda, tanto para los propietarios como los arrendatarios; concepto, el de arrendamiento de vivienda, por lo demás claramente definido en el artículo 2.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Ciertamente es que, en este caso, la prohibición 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; razón por la cual 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.

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

6. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, 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 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».

7. En apoyo de su pretensión, arguye el recurrente que no existe «ninguna normativa interna inscrita que prohíba expresamente el uso turístico o alquiler de corta duración del inmueble mencionado». A ello cabe oponer que si, en palabras de la propia Sentencia de 18 de febrero de 2025, se alude a la existencia (necesaria) de «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; tal prohibición resulta del mismo tenor literal de los estatutos, cuando disponen que «los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda, no pudiéndose dar uso distinto, ni ejercer por tanto en ellos, industria o comercio o profesión liberal u oficio alguno, así como les queda prohibido a los propietarios y ocupantes actividades dañosas para la finca, inmorales o insalubres y además se prohíbe: 1.º- Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones». En esta línea, y aplicable al caso que nos ocupa, los términos de esta Sentencia del Tribunal Supremo no pueden ser más expresivos: «(...) 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, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión. Ahora bien, en el caso que ahora nos ocupa, no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia, en las que las prohibiciones se refieren a consultorios y clínicas de enfermedades infecto contagiosas y a fines ilegales; instalar motores o maquinarias que no sean los usuales para los servicios del hogar, actividades inmorales, incómodas o insalubres, descartadas por las sentencias de ambas instancias, u ocupar, aunque sea temporalmente, los elementos comunes. Hemos visto, también, que la mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que expresamente lo prohíba o constituya una actividad ilícita (...)». Y 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 (...)». De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica que implica usos distintos del de vivienda y en los concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

En este mismo sentido, cabe citar la Sentencia de 14 de enero 2021, que en relación con el «hospedaje» señala lo siguiente: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 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».

8. Por otro lado, el recurrente sostiene que: «Que la prohibición contenida en los estatutos comunitarios del año 1975 menciona específicamente la prohibición de instalar “pensiones”, concepto que tradicionalmente implica el alquiler de habitaciones individuales, habitualmente con prestación de servicios adicionales como manutención y limpieza diaria, y con características claramente diferenciadas del modelo actual de

vivienda turística o alquiler vacacional». Ante ello, debemos tener en cuenta, además de que los estatutos establecen con toda claridad la prohibición del ejercicio de toda «industria o comercio o profesión liberal» en las viviendas: a) que, la Real Academia Española de la Lengua define «pensión» como: «Casa donde se reciben huéspedes mediante precio convenido»; huésped como: «persona alojada en casa ajena o en un establecimiento de hostelería» (acepciones primera y segunda), y hospedaje como: «Alojamiento y asistencia que se da a alguien. Cantidad que se paga por estar de huésped», y b) que el artículo 2 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, en su letra a, recoge esta definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: 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, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias».

Siguiendo la misma interpretación del término «pensión», 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 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 todo ello, debemos entender que el término «pensión» que recogen los estatutos de la propiedad horizontal incluye las actividades de arrendamiento de viviendas turísticas, siéndole por tanto de aplicación la prohibición estatutaria antes referida.

En consecuencia, no es posible asignar el número de registro único de alquiler y practicar la correspondiente nota marginal en tanto no se modifique dicha prohibición estatutaria de conformidad con el régimen de mayorías previsto en el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que sea bastante la autorización expresa de la comunidad de propietarios prevista en el artículo 7 de la misma norma, al ser la inscripción de la prohibición estatutaria (4 de octubre de 1975) previa a la obtención de la correspondiente licencia o título habilitante.

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