

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21417 *Resolución de 29 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 cuatro 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 las viviendas «no podrán ser utilizadas para ejercer en ellas ninguna actividad comercial, industrial o profesional».*

En el recurso interpuesto por doña G. S. M. 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 cuatro 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 las viviendas «no podrán ser utilizadas para ejercer en ellas ninguna actividad comercial, industrial o profesional».

Hechos

I

El día 15 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 cuatro habitaciones de la finca registral número 54.562 por la mercantil «Juris Gasteiz Asesoría de Empresas, S.L.», como representante de doña G. S. M.

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 15/04/2025, presentada por Juris Gasteiz Asesoría de Empresas SL., solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 13:34:56 del día 15/04/2025, causando el asiento número 2488 del Tomo 2025 del Diario el día 15/04/2025, 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 3 habitaciones, y examinada la documentación presentada, en la Resolución de Inscripción de inicio de Actividad de Vivienda de Uso Turístico constan 4 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 objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 8 de Septiembre de 2000 sobre la finca matriz de la que procede registral 47447 que causaron la inscripción 3% en la que consta con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, “Artículo 27. Las viviendas de los edificios objeto del condominio podrán ser usadas por los propietarios, teniendo presente la configuración de Unidad residencial, siendo, exclusivamente su uso para viviendas. No podrán ser utilizadas para ejercer en ellas ninguna actividad comercial, industrial o profesional.”, 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 27 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, 105/2024 de 30 de Enero y número 725/2025 de 18 de Febrero de 2025, que se considera prohibido al constar cláusula de exclusividad y exclusión expresa de otros usos.

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

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

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

Se advierte a los interesados (...).

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por Don 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 seis de mayo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña G. S. M. interpuso recurso el día 21 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Que ha recibido la calificación negativa, suspendiendo la inscripción solicitada, de su solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración (...) y no estando conforme con la misma, interpone en tiempo y forma recurso potestativo ante esta Dirección General, en base a los siguientes,

Fundamentos [sic] de hecho.

Se aceptan los de la calificación recurrida, dado que, a nuestro juicio, se trata de una mera cuestión jurídica, sin perjuicio de ampliar o puntualizar a continuación algunos hechos.

Básicamente, esta parte solicitó la asignación de número registro e alquiler de corta duración, siendo esta denegada por cuanto los estatutos de la comunidad de propietarios, en su artículo 27, prohíben “ejercer en ellas ninguna actividad comercial, industrial o profesional”.

A los efectos que se dirá en los fundamentos de derecho posteriores, entendemos conveniente completar lo anterior con el artículo 28 de los estatutos, con la siguiente redacción:

Artículo 28. El propietario del piso está obligado a poner en conocimiento del Presidente y/o Administrador de la Comunidad el usufructo, derecho de uso y habitación, arrendamiento o cesión efectuada a terceros, respondiendo directamente o en forma solidaria por los daños cometidos por el ocupante y personas que con él convivan. Debiendo abstenerse en todo momento de no incumplir el artículo 20 de este Estatuto.

Igualmente, se deniega la inscripción por cuanto en la descripción de la vivienda figuran 3 habitaciones (dormitorios) y en la resolución de inscripción de inicio e Actividad de vivienda de Uso Turístico constan 4 habitaciones.

Que la descripción registral de la vivienda es la siguiente.

Urbana. Número dos. Fase 1. Bloque (...) sobre la parcela de terreno en el partido de (...) en término de Marbella. Esta vivienda es dúplex con parte de la planta primera, con la que se comunica interiormente por escalera. Consta, en planta baja, de hall, salón comedor y cocina, office, lavadero y terraza cubierta y en planta primera, tres dormitorios y tres cuartos de baños, con superficie construida de ciento setenta y siete metros cincuenta y seis decímetros cuadrados más cincuenta y siete metros veintinueve decímetros cuadrados de terraza cubierta y ocho metros un decímetros cuadrados de lavadero. Tiene su frente y entrada por rellano de escalera, lindando también con la vivienda A de esta planta y mirando desde dicho frente: linda: en planta baja: derecha entrando e izquierda, zona ajardinada y fondo, vivienda A del portal 2 y en planta primera: frente, vivienda de planta primera; derecha e izquierda, zona ajardinada y fondo, vivienda de esta planta del portal.

Siendo que, la habitación denominada “office”, es utilizada como dormitorio, en ejercicio de las facultades que confiere a los propietarios el artículo séptimo, apartado primero, de la Ley de Propiedad Horizontal, sin que ningún artículo de los estatutos limite tal derecho. Este office es una habitación independiente de la cocina y cuenta con ventana al exterior desde la compra de la vivienda al constructor.

Así, el único artículo limitativo de las facultades dominicales en la parte privativa, figura en el artículo 23 de los estatutos, con la siguiente redacción:

Artículo 23. Todo condueño deberá comunicar al Presidente y/o Administrador las obras modificaciones o reparaciones que pretende realizar en su piso privativo, a fin de comprobar que no afectan a elementos o servicios comunes o a la estética o aspecto exterior del inmueble.

Queda expresamente prohibido realizar la cubrición de terrazas descubiertas así como el acristalamiento o la colocación de cualquier paramento en toda la superficie de las terrazas cubiertas debiéndose además respetar escrupulosamente las paredes de edificios, tal y como han sido entregados, sin que nada sobresalga al exterior de los mismos.

Este office que es utilizado como habitación fue entregado así desde la compra de la vivienda, por lo que no se han realizado obras posteriores a la compra de la vivienda.

A los anteriores hechos, resultan de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Previa. Sobre la calificación realizada.

A juicio de esta parte, el Registrador se excede en la función encomendada por el Real Decreto 1312/2024, que más allá del régimen de recursos, no tiene naturaleza registral o hipotecaria (supletoria, no directamente aplicable), sino administrativa.

El Registrador no debe realizar un asiento registral, sino asignar un número administrativo que se incorpora por nota marginal tras verificar el cumplimiento de lo establecido por el artículo 9 de dicho Real Decreto.

Así, la función del Registrador es la siguiente:

“3. Con la presentación de la solicitud y documentación señalada en los apartados anteriores, el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles, según la naturaleza de la unidad, procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada. A estos efectos, en su caso, podrá ser de aplicación el régimen de recursos aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras conforme a la normativa hipotecaria.”

Es decir, que el Registrador tan sólo está facultado para comprobar la corrección de la solicitud y documentación aportada, no su correspondencia registral.

Marca igualmente la labor de calificación el artículo 10 del Real Decreto:

“En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, 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.”

Por este motivo, entendemos que no cabe denegar la inscripción, por ejemplo, por meras discrepancias descriptivas sobre la finca.

Primero. Sobre la discrepancia [sic] en el número de habitaciones o dormitorios.

Que de conformidad con el artículo séptimo, apartado primero, de la Ley de Propiedad Horizontal, los propietarios están autorizados a realizar las obras que consideren oportunas:

“1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.”

Quedando por tanto igualmente facultados para dar a cada uno de los habitáculos de la vivienda el uso que deseen, máxime en casos como el presente, en que al habitáculo denominado “office”, se le da uso de habitación, y no el uso que corresponda a dicha palabra anglosajona.

Que se deniega la calificación por cuanto en la declaración administrativa figuran 4 dormitorios, mientras que en la descripción registral figuran sólo 3. Entendemos que dicha discrepancia, en un elemento meramente de uso, no debe impedir la asignación del número de registro, dado que no afecta a los elementos esenciales, sino a la mera utilización.

De la misma forma, entendemos que el registrador se excede de su función al realizar una comprobación no requerida para la concesión del número de registro,

entrando a valorar y calificar circunstancias no requeridas por este trámite meramente administrativo, por más que encomendado a los Registradores de la Propiedad.

Segundo. Sobre la prohibición [sic] estatutaria.

Como hemos expuesto en los fundamentos de hecho anteriores, los estatutos no prohíben la realización de actividades económicas, sino la realización de “actividad comercial, industrial o profesional”.

Que la actividad de arrendamiento de corta duración o turístico no encaja en ninguna de las actividades prohibidas, las comerciales, industriales o profesionales.

Que el arrendamiento es una actividad expresamente permitida en virtud del artículo 28 de los estatutos, sin limitación alguna, y que la ubicación sistemática precisamente a continuación de las actividades prohibidas, no deja lugar a dudas sobre la admisibilidad de este uso.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo es clara en este aspecto y la prohibición debe ser clara e indubitada. Así, la Sentencia 1671/2023, de 29 de noviembre, valora el siguiente texto estatutario:

“Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado.”

Concluyendo lo siguiente:

“Lo señalado permite, como bien dice la Audiencia, concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad incluida en la prohibición estatutaria, pues es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.”

Sin embargo, no es una actividad industrial, profesional o comercial. Obviamente, los estatutos no han prohibido todas las actividades económicas, sino sólo algunas de ellas, dado que se incluye una lista no ejemplificativa, sino limitativa.

Por este motivo, no puede concluirse que los arrendamientos con finalidad turística quedan prohibidos, dado que no existe una prohibición clara, precisa y expresa; máxime leído dicho artículo en relación con el artículo siguiente, que de forma expresa regula los arrendamientos sin introducir limitación alguna más allá de la mera comunicación.

De hecho, la tercera de las Sentencias invocadas por el Señor Registrador, de 18 de febrero de 2025, permite realizar la actividad de vivienda turística tras valorar que existe una lista limitativa, no meramente enunciativa, de las actividades prohibidas en la comunidad por los estatutos:

“Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no 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.

Es por ello por lo que la citada sentencia 728/2011, de 24 de octubre, afirma que: ‘Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa’.

(iii) La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia (sentencias de 6 de febrero de 1989; 7 de febrero de 1989; de 24 de julio de 1992; de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997 (...)).

3.2 Examen de las circunstancias concurrentes y estimación del recurso.

Es cierto que, en este caso, se describe el destino de los pisos del inmueble '(a) viviendas del titular propietario o arrendatario con o sin oficinas o despachos propios de la profesión del habitante'.

Ahora bien, nos hemos pronunciado, con reiteración, que la mera descripción del inmueble, con la indicación del destino de sus pisos o locales, no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que su eficacia queda condicionada a que exista una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa que la establezca. Y dentro de las actividades prohibidas en los estatutos no se encuentra la que constituye el objeto de este proceso; es decir, el alquiler turístico, cuya explotación, tal y como se viene desarrollando, según se ha declarado en primera y segunda instancia tras la valoración de la prueba practicada, no conforma una actividad incómoda o molesta.

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."

En definitiva, no existiendo una prohibición clara de la actividad de vivienda turística en los estatutos de la comunidad, no puede considerarse la misma prohibida.

Y en base a lo anterior, solicito:

Que habiendo por presentado este escrito, tenga por interpuesto recurso potestativo contra la calificación del Registrador, a fin de que éste rectifique la calificación realizada o formen expediente remitiéndolo a la Dirección General, a fin de que ésta resuelva el mismo, ordenando en su día que se proceda a la asignación del número de registro solicitado».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 22 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 13 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 15 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 cuatro 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 cuatro habitaciones mientras que en la descripción registral de la finca únicamente consta la existencia de tres habitaciones y, b) por otro, que los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca, inscritos el día 8 de septiembre del año 2000, establecen en su artículo 27 que las viviendas «no podrán ser utilizadas para ejercer en ellas ninguna actividad comercial, industrial o profesional».

La recurrente alega, en relación con el primero de los defectos, que «la habitación denominada “office”, es utilizada como dormitorio, en ejercicio de las facultades que confiere a los propietarios el artículo séptimo, apartado primero, de la Ley de Propiedad Horizontal, sin que ningún artículo de los estatutos limite tal derecho». Además, sostiene que el registrador se excede en la función encomendada por el Real Decreto 1312/2024, pues «tan sólo está facultado para comprobar la corrección de la solicitud y documentación aportada, no su correspondencia registral». Y, en relación con el segundo de los defectos indicados, afirma que «la actividad de arrendamiento de corta duración o turístico no encaja en ninguna de las actividades prohibidas, las comerciales, industriales o profesionales».

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 el artículo 27 de 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 consta en la descripción registral de la finca y el número de habitaciones para que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler, 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».

Frente a tal necesidad de identificación registral de las unidades de alojamiento, el recurrente sostiene que los propietarios están facultados para dar a «cada uno de los habitáculos de la vivienda el uso que deseen, máxime en casos como el presente, en que al habitáculo denominado “office”, se le da uso de habitación, y no el uso que corresponda a dicha palabra anglosajona». Así, afirma que «la habitación denominada “office”, es utilizada como dormitorio, en ejercicio de las facultades que confiere a los propietarios el artículo séptimo, apartado primero, de la Ley de Propiedad Horizontal, sin que ningún artículo de los estatutos limite tal derecho». Sin embargo, tal argumentación no puede sostenerse habida cuenta de que la identificación de cada unidad 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». Antes esto, teniendo en cuenta que la Real Academia Española define «office» como «Pieza que está aneja a la cocina y en la que se prepara el servicio de mesa», no podemos entender que tal espacio cumpla los requisitos de habitabilidad establecidos por la normativa sectorial aplicable para el uso pretendido en la medida en que tal modificación no se inscriba en el Registro acreditando el cumplimiento de todos los requisitos legales y administrativos correspondientes.

5. En relación con el segundo de los defectos, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 27 de las normas estatutarias, que dispone: «Las viviendas de los edificios objeto del condominio podrán ser usadas por los propietarios, teniendo presente la configuración de Unidad residencial, siendo, exclusivamente su uso para viviendas.–No podrán ser utilizadas para ejercer en ellas ninguna actividad comercial, industrial o profesional». Ciertamente es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; 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 la recurrente que «la actividad de arrendamiento de corta duración o turístico no encaja en ninguna de las actividades prohibidas, las comerciales, industriales o profesionales (...) dado que no existe una prohibición clara, precisa y expresa». 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 del artículo 27 de los estatutos, cuando dispone que: «No podrán ser

utilizadas para ejercer en ellas ninguna actividad comercial, industrial o profesional». 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 comercial y la misma está expresamente prohibida.

En este mismo sentido, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 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».

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