

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21623 *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 Málaga n.º 12, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión».*

En el recurso interpuesto por don A. M. A., abogado, en nombre y representación de doña C. S. L., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 12, don José Ignacio Marquina Sánchez, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión».

Hechos

I

El día 1 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia.

N.º de entrada: 1521/2025.

N.º de asiento: 778 del diario 2025.

N.º de finca: 26663 (C.R.U.: 29019001026112).

Previo examen y calificación del precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes Hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Con fecha 01/04/2025 se presenta en este Registro de la Propiedad a mi cargo el documento que se indica en la “referencia”, causando el asiento de presentación 778 del Libro Diario 2025. En el día de hoy, y dentro del plazo máximo previsto en el artículo 18 LH es objeto de calificación desfavorable al observarse que: al observarse que La finca para la que se solicita la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, registral 26959/A sección 2.ª procede por división horizontal de la finca matriz 22047 sección 2.ª en cuya inscripción 7.ª de rectificación del Régimen de Propiedad Horizontal, de fecha 3/07/2008 en los estatutos el artículo 4, letra a) señala: “Se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas y locales: destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la

tranquilidad de los demás propietarios". La fecha de la Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía (que se acompaña) es de 16/11/2028. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho:

Primero. De conformidad con el párrafo primero del art. 18 de LH "los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro", Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral que, en relación con los documentos judiciales, contempla el art. 100 del RH y, en cuanto a los administrativos, el art. 99 del mismo texto reglamento.

Segundo. En cuanto a la circunstancia de que la finca respecto de la que se solicita la referida asignación de número de registro se encuentra sujeto, según el Registro a una prohibición estatutaria inscrita que excluye la posibilidad de dedicar los elementos del régimen de propiedad horizontal a que pertenece a la actividad de alquiler con fines turísticos, hay que considerar que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo, tal y como determina el art. 71 de su Estatuto de Autonomía de modo que siendo esto así, a efectos de considerar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos habrá que estar a la normativa andaluza y, en particular, a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y al Decreto 28/2016 de 2 de febrero por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

Señala el art. 3.1 del Decreto 28/2016 de 2 de febrero que "Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos. El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista en el artículo 9. Sólo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos.

Señala el art. 1.3 de dicha norma que "No podrán ser viviendas de uso turístico:

a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

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 lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.

d) Las viviendas reconocidas en situación de "asimilado a fuera de ordenación", salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental".

Al respecto del caso de este documento ahora calificado señala la STS Sala 1.^a de fecha 30-01-2024 que se asimila la hospedería al alquiler vacacional en los estatutos de propiedades antiguas. - El Supremo aprueba el veto de los pisos turísticos en propiedades antiguas que no incluyen en sus estatutos la prohibición expresa pero sí otras similares. En estos casos, se entiende que dicha regulación no existe porque los estatutos son anteriores al auge de las viviendas turísticas. Para ello, equipara el término "hospedería" a piso turístico. La sentencia consideró que, pese a que los estatutos no

contemplan prohibición expresa, se debe atender a la finalidad, intención y espíritu de la redacción. la presente sentencia del Supremo establece 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” Establece la equiparación del término “hospedería” con el uso turístico. En el caso, tanto las definiciones establecidas como la jurisprudencia de la Sala (STS 1643/2023, de 27 de noviembre y la STS 1671/2023, de 29 de noviembre) se encuentran encaminadas a asimilar ambos conceptos: “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”. Por ello, la presente sentencia del Supremo establece 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”. Se establece la equiparación del término “hospedería” con el uso turístico, y se prohíbe la realización de dicha actividad en la vivienda.

Continúa el TS señalando que “son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el “alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio”.

Junto a ella, la STS 29 enero 2024 establece en el caso ahí estudiado que “La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidades destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio. Prevalece por tanto la prohibición estatutaria, ya que la la [sic] actividad realizada en la vivienda de la recurrida estaba prohibida por el art. 5 de los estatutos de la comunidad al asemejarse mucho más a una actividad de hostelería u hospedaje (pensión) que a un arrendamiento, puesto que no goza del elemento de la prolongación en el tiempo, correspondiéndose, como su propio nombre indica, a un alojamiento para turistas], que la cesión del uso del inmueble, aunque no tiene por finalidad satisfacerla necesidad permanente de vivienda no deja de ser residencial, y que los estatutos no establecen de forma precisa y expresa la prohibición de destino a la actividad de alojamiento turístico, y, por lo tanto, que la misma no puede entenderse comprendida dentro del ámbito de las limitaciones de su art. 5”.

Junto a ellas y como colofón la STS 18 febrero 2025 (725/2025) recoge diferentes antecedentes del propio Tribunal Supremo en relación con la prohibición o no de alquileres turísticos a que se refieren el art. 17.12 LPH en relación con el art. 5) e de la Ley de Arrendamientos Urbanos. “Así, por ejemplo, en la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula establecía con respecto a los pisos: “(n)o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial”.

En la STS 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: “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”.

En el supuesto enjuiciado por la STS 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: “Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia o cualquier otra causa”.

En el litigio resuelto por la STS 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: “(l)os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca”.

Por último, en el recurso resuelto por la STS 105/2024, de 30 de enero, constaba en los estatutos que estaba prohibido: “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 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”.

Toda esta jurisprudencia del TS valida dicha [sic] prohibición, en términos que podemos señalar como similares, por no decir iguales, a la expresión recogida en el expediente que estamos calificando cuando prohíbe “destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión”.

En base a los precedentes Hechos y Fundamentos de Derecho se deniega la asignación de número de registro por la concurrencia del defecto señalado insubsanable. Al ser insubsanable (existencia de norma estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que prohíbe el alquiler turístico en los términos del art. 17.12 LPH y 5.e) de la LAU en los términos establecidos en la normativa sectorial turística) el Registrador que suscribe suspenderá la validez del número de registro provisional afectado y comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamiento, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte Resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tenga publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra la presente nota podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ignacio Marquina Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 12 de Málaga a día veinticinco de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota calificación, don A. M. A., abogado, en nombre y representación de doña C. S. L., interpuso recurso el día 3 de junio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Que en fecha 5 de mayo de 2025, le ha sido notificada a mi mandante calificación negativa del registro de la propiedad N.º 12 de Málaga, respecto de su instancia de asignación número de registro de alquileres de corta duración, presentada por doña C.

M. T. S. L., a las doce horas y cuarenta y dos minutos, de forma personal, de fecha uno de abril del año dos mil veinticinco, por la que solicita la asignación del código de comercialización registral para alquileres de corta duración, a la finca número 26663 del término municipal de Málaga, Sección 2.ª, ubicada dentro de la demarcación territorial del referido Registro (...)

Que mostrando su respetuoso desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad número 12 de Málaga, dentro del plazo legal, se interpone recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 25 de abril de 2025, notificada el pasado 5 de Mayo de 2025, en base a los siguientes:

Hechos:

Primero.—Que la interesada presentó el presente documento:

Referencia n.º de entrada: 1521/2025.

N.º de asiento: 778 del diario 2025.

N.º de finca: 26663 (C.R.U.: 29019001026112).

Que el propósito de dicha presentación fue la obtención, para la finca de su propiedad, con número 26.663, del Registro al que me dirijo, de la Asignación del número de Registro de Alquileres de Corta Duración, mediante la inscripción de ésta en el Registro Único de Arrendamientos (...)

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Málaga, número 12, es objeto de calificación negativa con defecto no subsanable, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Previo examen y calificación del precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos:

Con fecha 01/04/2025 se presenta en este Registro de la Propiedad a mi cargo el documento que se indica en la "referencia causando el asiento de presentación 778 del Libro Diario 2025. En el día de hoy, y dentro del plazo máximo previsto en el artículo 18 LH es objeto de calificación desfavorable al observarse que: al observarse que La finca para la que se solicita la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, registral 26959/A sección 2.ª procede por división horizontal de la finca matriz 22047 sección 2.ª en cuya inscripción 7.ª de rectificación del Régimen de Propiedad Horizontal, de fecha 3/07/2008 en los estatutos el artículo 4, letra a) señala: "Se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas y locales: destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, afines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios". La fecha de la Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía (que se acompaña) es de 16/11/2028. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad. Fundamentos de Derecho: Primero. De conformidad con el párrafo primero del art. 18 de LH "los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro", Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral que, en relación con los documentos judiciales, contempla el art. 100 del RH y, en cuanto a los administrativos, el art. 99 del mismo texto reglamento. Segundo. En cuanto a la circunstancia de que la finca respecto de la que se solicita la referida asignación de número de registro se encuentra sujeto, según el Registro a una prohibición estatutaria inscrita que excluye la posibilidad de dedicar los elementos del régimen de propiedad horizontal a que pertenece a la actividad de alquiler con fines turísticos, hay que considerar que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene

atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo, tal y como determina el art. 71 de su Estatuto de Autonomía de modo que siendo esto así, a efectos de considerar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos habrá que estar a la normativa andaluza y, en particular, a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y al Decreto 28/2016 de 2 de febrero por el que se regulan las viviendas de uso turístico. Señala el art. 3.1 del Decreto 28/2016 de 2 de febrero que “Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos. El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista en el artículo 9. Sólo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos. Señala el art. 1.3 de dicha norma que “No podrán ser viviendas de uso turístico: a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica. 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 lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio. d) Las viviendas reconocidas en situación de “asimilado afuera de ordenación”, salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental”. Al respecto del caso de este documento ahora calificado señala la STS Sala 1.ª de fecha 30-01-2024 que se asimila la hospedería al alquiler vacacional en los estatutos de propiedades antiguas. - El Supremo aprueba el veto de los pisos turísticos en propiedades antiguas que no incluyen en sus estatutos la prohibición expresa, pero sí otras similares. En estos casos, se entiende que dicha regulación no existe porque los estatutos son anteriores al auge de las viviendas turísticas. Para ello, equipara el término “hospedería” a piso turístico. La sentencia consideró que, pese a que los estatutos no contemplen prohibición expresa, se debe atender a la finalidad, intención y espíritu de la redacción. la presente sentencia del Supremo establece 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” Establece la equiparación del término “hospedería” con el uso turístico. En el caso, tanto las definiciones establecidas como la jurisprudencia de la Sala (STS 1643/2023, de 27 de noviembre y la STS 1671/2023, de 29 de noviembre) se encuentran encaminadas a asimilar ambos conceptos: “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”. Por ello, la presente sentencia del Supremo establece 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”. Se establece la equiparación del término “hospedería” con el uso turístico, y se prohíbe la realización de dicha actividad en la vivienda. Continúa el TS señalando que “son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el “alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio”. Junto a ella, la STS 29 enero 2024 establece en el caso ahí estudiado que “La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidades destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está

destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio. Prevalece por tanto la prohibición estatutaria, ya que la actividad realizada en la vivienda de la recurrida estaba prohibida por el art. 5 de los estatutos de la comunidad al asemejarse mucho más a una actividad de hostelería u hospedaje (pensión) que a un arrendamiento, puesto que no goza del elemento de la prolongación en el tiempo, correspondiéndose, como su propio nombre indica, a un alojamiento para turistas], que la cesión del uso del inmueble, aunque no tiene por finalidad satisfacerla necesidad permanente de vivienda no deja de ser residencial, y que los estatutos no establecen de forma precisa y expresa la prohibición de destino a la actividad de alojamiento turístico, y, por lo tanto, que la misma no puede entenderse comprendida dentro del ámbito de las limitaciones de su art. 5." Junto a ellas y como colofón la STS 18 febrero 2025 (725/2025) recoge diferentes antecedentes del propio Tribunal Supremo en relación con la prohibición o no de alquileres turísticos a que se refieren el art. 17.12 LPH en relación con el art. 5) e de la Ley de Arrendamientos Urbanos. "Así, por ejemplo, en la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula establecía con respecto a los pisos: "(n)o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial". En la STS 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: "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". En el supuesto enjuiciado por la STS 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: "Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares o inquilino o terceras personas ninguna actividad profesional, comercial o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de 'residencia familiar'. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia o cualquier otra causa'. En el litigio resuelto por la STS 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: '(l)os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca'. C.S.V.: (...) Por último, en el recurso resuelto por la STS 105/2024, de 30 de enero, constaba en los estatutos que estaba prohibido: '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 afines vedados por la moral por la Ley'. 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.' Toda esta jurisprudencia del TS valida dicha prohibición, en términos que podemos señalar como similares, por no decir iguales, a la expresión recogida en el expediente que estamos

calificando cuando prohíbe “destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión”. En base a los precedentes Hechos y Fundamentos de Derecho se deniega la asignación de número de registro por la concurrencia del defecto señalado insubsanable. Al ser insubsanable (existencia de norma estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que prohíbe el alquiler turístico en los términos del art. 17.12 LPH y 5.e) de la LAU en los términos establecidos en la normativa sectorial turística) el Registrador que suscribe suspenderá la validez del número de registro provisional afectado y comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamiento, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte Resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tenga publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

A este respecto ha de señalarse que la calificación contiene dos errores, entendemos no relevantes para el presente, pero que deben ser manifestados. 1. El número de finca registral de la recurrente expresado en el previo examen, no es correcto, siendo el correcto el de la referencia, acreditado por la Nota Simple que se acompaña. 2) La fecha de autorización de alquiler turístico para la recurrente, es del año 2018, no 2028, como claramente por error involuntario refleja la calificación en el mismo apartado previo examen.

Segundo.—En el precedente documento se solicita por parte de la interesada la Asignación al meritado inmueble, del Número de Registro de Alquileres de Corta Duración, por el Registro Único de Arrendamientos, por causa de la obligación legal recientemente impuesta por motivo de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028, que regula que el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028, y se registrará por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria, que obliga al Registrador competente a verificar toda la documentación presentada, 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 de Propiedad Horizontal.

En este caso, como ha quedado descrito por la referencia a la calificación realizada, el registrador deniega dicha Asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración o Código de comercialización registral para alquileres de corta duración, por considerar, como defecto no subsanable, que dicha actividad está prohibida expresamente por los estatutos de la Comunidad de la que forma parte, aplicando así la interpretación jurisprudencial que en su calificación refleja, a lo que esta parte, respetuosamente se opone, considerando que el Registrador se excede en la aplicación de la referida doctrina casacional, que no resulta aplicable al caso.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Error en la aplicación de la jurisprudencia referida.

Que el fundamento de la calificación que se recurre radica en que el señor Registrador considera, como único defecto, no subsanable, la existencia de una prohibición estatutaria inscrita que excluye la posibilidad de dedicar los elementos del régimen de propiedad horizontal a que pertenece a la actividad de alquiler con fines turísticos, por lo que deniega a la asignación del correspondiente número de Registro o Comercialización de alquileres de corta duración.

Es necesario recordar a estos efectos principios fundamentales sobre los que se asienta la seguridad jurídica que proporciona el sistema registral español, como son el principio de legalidad y el de calificación registral responsable, proclamados en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

En virtud de dichos principios, el registrador no está vinculado por calificaciones anteriores, ni propias, ni ajenas, siendo su obligación, y expresión del principio de legalidad, el poner de manifiesto los defectos que se observen.

Si bien, en base a estos principios, el registro tiene independencia en su ejercicio, sin verse vinculado por previas calificaciones, de terceros o propias, y debe poner de manifiesto los defectos que se observen, como de forma correcta hace en este caso, y su explicación de los motivos jurídicos que impiden la actuación registral solicitada.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 enero de 1998, con cita de una previa del Tribunal Constitucional de 17 de julio de 1981, declara literalmente que:

“...no es un simple requisito de carácter meramente formal, sino que lo es de fondo e indispensable, cuando se exige, porque sólo a través de los motivos pueden los interesados conocer las razones que justifican el acto... y porque sólo expresándolos puede el interesado dirigir contra el acto las alegaciones... que correspondan.

En otras palabras, constituye una garantía del derecho a la defensa del interesado, de la tutela efectiva de sus derechos e intereses, pues le facilita los datos fácticos y jurídicos necesarios para que pueda decidir si considera o no conforme a derecho el acto administrativo y, en este sentido, si va a proceder o no a su impugnación.

De todo esto es clara, por un lado, la independencia del Registrador en su calificación, pero, por otro lado, su sometimiento al ordenamiento jurídico, de forma que, conocidas las argumentaciones jurídicas que motiva la decisión en un sentido u otro, puedan ser debatidas si no se comparten sus fundamentos de Derecho.

No pretende este recurso realizar un análisis sobre la naturaleza de la calificación registral, si asemejarla a la actuación decisoria judicial, si considerarla como un [sic] suerte de jurisdicción voluntaria, pero queda fuera de todo debate que la calificación debe someterse al imperio de la ley. Y este es el motivo del recurso, que la interpretación que el Registrador hace del supuesto de hecho, dentro de sus competencias, y que como tal refleja en su calificación, ofreciendo los elementos de hecho, y derecho, para llegar a la misma, arroja una solución que no tiene correcto amparo conforme a Derecho, por una errónea aplicación de la Jurisprudencia al asunto que nos ocupa, dicho sea, en estrictos términos de defensa.

Siendo el desacuerdo con la fundamentación jurídica el motivo principal del recurso procede un análisis conciso del supuesto de hecho.

El Sr. Registrador interpreta, siguiendo la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, que la existencia de una limitación estatutaria expresa referida en los siguientes términos, que son 'destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, afines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios' ha de considerarse que también es aplicable a la actividad de alquiler turístico, aunque expresamente no se refiera.

Así, ofrece en apoyo de su razonamiento la doctrina elaborada por resoluciones del Tribunal Supremo, principalmente la STS Sala 1.^a de fecha 30-01-2024 que se asimila la hospedería al alquiler vacacional en los estatutos de propiedades antiguas, y a las que añade la STS 29 enero 2024 que considera que el alquiler turístico se asemeja mucho más a una actividad de hostelería u hospedaje (pensión) que a un arrendamiento, o la STS de 18 febrero 2025 (725/2025) recoge diferentes antecedentes del propio Tribunal Supremo en relación con la prohibición o no de alquileres turísticos a que se refieren el art. 17.12 LPH en relación su consideración como actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales cuando así está prohibido por los estatutos.

Si bien de la lectura de estas sentencias, podría parecer claro que la jurisprudencia del Tribunal Supremo es clara en cuanto que las actividades de fonda, pensión u hospedería, pueden equipararse a la realización de alquileres turísticos, y por tanto, si prohibidas por los estatutos, ha de entenderse igualmente prohibido el éste último, dicha jurisprudencia ha de ser aplicada con la adecuada cautela, porque la misma es de aplicación a supuestos de hecho similares, en circunstancias similares, en momentos similares, para poder extrapolar de ellas la consecuencias pretendidas, máxime cuando la jurisprudencia, debatida doctrinalmente su condición de fuente del Derecho, e incluso de así considerarse, supone una adaptación no regulada de una norma existente, una extensión o limitación de sus efectos, una suerte de “legislación” de hecho por vía del

poder judicial que, por su mayor inmediatez al devenir de las relaciones jurídicas, ofrece un complemento interpretativo a la norma. Pero es esta naturaleza particular de la jurisprudencia como fuente del Derecho la que hace que sea necesario extremar la cautela en su aplicación.

Afirma el art 1.6 del Código Civil que “La Jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico, con la doctrina que, de modo reiterado, establezca el TS al interpretar y aplicar la Ley, la costumbre y los Principios Generales del Derecho”.

Del contenido de este precepto, se deduce que para que la doctrina a la que se refiere el art 1.6 del Código Civil se convierta en jurisprudencia, es necesario que sea reiterada, salvo las sentencias propias del pleno o las fijadas por interés casacional, pero además, y es esencial para que su aplicación sea efectiva como fuente del derecho, y con ello, razonamiento jurídico suficiente para motivar una resolución en un sentido no expresamente regulado en la norma, como la que es objeto de recurso, y que deniega derechos a los interesados, debe existir identidad entre los casos concretos decididos por las sentencias, sin que baste una mera similitud o analogía.

Y aquí es donde yerra el Sr. Registrador, lo que se manifiesta con el debido respeto y a los solos efectos de defensa, en no tener en consideración lo siguiente:

– No estamos ante un debate judicial entre una Comunidad interesada en prohibir una determinada actividad y un propietario que quiere desempeñarla, que obligue a una necesaria interpretación de los estatutos en el sentido de obligar al Juez a pronunciarse tras un estudio de los mismos, su fecha y circunstancias en las que se aprueba, tanto internas como de realidad social, contenido y literalidad, argumentos de las partes a favor y en contra de sus intereses y prueba practicada en sede de un proceso que llegue a una decisión judicial valorativa conforme a esos concretos hechos,

No, en este caso, el Registrador, que tiene la obligación de denegar la asignación del número de registro para el caso de que los estatutos tengan expresamente prohibido el alquiler turístico, realiza una interpretación de los estatutos, aplicando la referida jurisprudencia, a una persona que lo solicita, como un nuevo requerimiento impuesto por norma estatal, persona que además viene ejercitando con normalidad dicha actividad, con conocimiento y consentimiento de la comunidad, como muchos otros comuneros, Comunidad en que incluso se ha regulado en Junta cómo debe desarrollarse dicha actividad y que no la ha prohibido, ni ha considerado que sus estatutos la prohíban, ni ha iniciado acción judicial alguna para que los propietarios cesen en dicha actividad.

Por lo tanto, la denegación se hace por el Registrador no habiendo un debate que obligue a hacer la necesaria interpretación del supuesto de hecho, sin que la Comunidad supuestamente perjudicada haya pretendido dicha denegación, lo que entendemos que constituye un exceso en la calificación, y que el registrador debe limitarse al cumplimiento de su función calificadora, sometida a la norma en su sentido literal, esto es, a si existe o no prohibición expresa del alquiler turístico, y si no la hay, otorgar el correspondiente número de registro.

El realizar una interpretación de los estatutos, acudir a jurisprudencia creada en situaciones de debate y desacuerdo entre dos partes procesales, tras la valoración de ambas posiciones en sede judicial, el interpretar sin solicitud de ninguna parte perjudicada unos estatutos de la forma restrictiva a los derechos dominicales, aduciendo una serie de precedentes legales, que además no son aplicables, constituye, dicho sea, en estrictos términos de defensa, un exceso en cuanto al mandato que su cargo le confiere.

– No existe identidad de hechos que justifiquen la aplicación de las referidas sentencias, como se acredita con lo siguiente:

a) El primero y principal, como se ha dicho, es que no existe un debate entre la Comunidad y la interesada. De hecho, en la comunidad se vienen explotando numerosas viviendas como apartamento turístico, sin que a dichos efectos la comunidad haya, o acordado su prohibición expresa, como consta al no existir la misma. Luego no

existiendo debate, como sí lo existe en las Sentencias citadas, no se requiere la aplicación analógica o la aplicación jurisprudencial, alejándose del contenido concreto y literal de la norma.

De hecho, en la pasada reunión celebrada el veinte de julio de dos mil veintitrés, se debatió sobre estas actividades, sobre su naturaleza, posibles limitaciones o prohibiciones, acordándose finalmente en dicha Junta que la actividad quedase regulada, estableciendo lo siguiente:

- a) Establecer horario de entrada y salida que no afecten al descanso de los propietarios.
- b) Cumplimiento de la normativa municipal vigente referente a las normas de convivencia en los edificios privados.
- c) Contratación de un seguro de responsabilidad civil que cubra daños de los inquilinos/ocupantes de la vivienda.
- d) Instalación de dispositivos que permitan medir los decibelios en la vivienda y que los resultados (en caso de sobrepasarse) se comuniquen al propietario que tendrá que hacer las correspondientes advertencias a los inquilinos/ocupantes de las viviendas.
- e) Número máximo de huéspedes por dormitorios es de dos.
- f) Estar al corriente de los pagos para poder disfrutar de los elementos comunes. g) No conceder más licencias turísticas en esta comunidad, salvo las existentes al día de la fecha.

b) Tampoco se ha interpuesto, a pesar de la Sentencias referidas tener más de un año y medio desde su publicación, demanda o actuación alguna comunitaria en relación con dichos alquileres que se venían y vienen ejerciendo. Es decir que, si bien a principios de 2024, ya había una corriente jurisprudencial que permitiría a la Comunidad, si no contaba con la unanimidad en su pretensión de prohibir expresamente en los estatutos la explotación turística, a instar las acciones judiciales concretas contra los propietarios tendentes a solicitar su cese, por ser contraria a los estatutos, según dichas Sentencias citadas, ello no ha sido considerado por la Comunidad, que ninguna acción al respecto ha acordado.

Dicha inactividad es comprensible, siendo que la Comunidad no solo no ha instado su prohibición, sino que ha regulado la forma de llevar a cabo esa actividad y no ha pedido su cese judicial, por falta de voluntad, y entendemos con buen criterio, porque las Sentencias referidas no le son de aplicación directa, por no concurrir en dicha Comunidad y sus estatutos, la similitud de hechos necesaria para poderse aplicar.

Por lo tanto, el Registrador se convierte en este caso en órgano decisorio de si una actividad está o no permitida por los estatutos, sin que la Comunidad lo solicite, o lo inste, sino “motu proprio” limitando, con su denegación y revocación del número de registro, el legítimo uso dominical de la interesada, y ejerciendo, de hecho, competencias que le son ajenas y que además no son siquiera estatales, sino autonómicas, que serían en todo caso, revisados los estatutos por los órganos competentes, quienes debieran decidir si otorgan o no la preceptiva autorización. No se pondría en duda dicha denegación si los estatutos expresamente refieran la prohibición al alquiler turístico, lo que se cuestiona es, sin debate alguno, sin controversia en la Comunidad, el denegar el registro teniendo que realizar un ejercicio de interpretación, de posible aplicación jurisprudencial y de necesaria valoración adicional, que se entiende innecesario para el asunto de autos.

c) Las Sentencias referidas no se aplican a la Comunidad donde se ubica el inmueble del que se solicita el Registro.

La Sentencia cuyo contenido principal se aplica, esta es la STS Sala 12 de fecha 30-01-2024 que se asimila la hospedería al alquiler vacacional en los estatutos de propiedades antiguas, debe ser estudiada con la debida profundidad.

No es baladí, a efectos del presente y parte esencial del fallo que nos ocupa, que el asunto debatido en la referida sentencia no es la mera equiparación entre la actividad de hospedería y el uso turístico, sino que en dicho asunto los estatutos contemplan una

norma por la que está prohibido: “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”. Es decir, que hay una prohibición de cambio de uso de vivienda habitual y permanente a local comercial, industrial y otras actividades prohibidas, siendo la alegación del recurrente que el uso turístico no está expresamente referido.

Es por ello por lo que dicha sentencia, en su razonamiento, solo llega al análisis de la cuestión de similitud entre las referidas actividades, como complemento a una vulneración posible de otra norma expresa estatutaria, que es la prohibición del cambio de uso o de desarrollo de actividades. Por ello, también justifica otros extremos del supuesto hecho, y por ello refiere la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, en un caso similar en que la norma estatutaria establecía: “no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial”

Es decir, que lo que el asunto debatido refiere no es la absoluta equiparación de dichas actividades como similares en todo caso, sino aquellos en los que en los estatutos haya prohibición de realizar actividades económicas, o cambiar el uso del inmueble de residencia a comercial, valorando que no opera tanto esa necesidad de que la prohibición sea expresa, sino que ha de atenderse que el cambio de residencia a esa actividad, aunque la actividad no esté expresamente referida, siendo que son similares, debe necesariamente considerarse comprendido en la prohibición de realización de actividades o de cambio de destino o uso de la vivienda.

Por lo tanto, de la propia argumentación de la calificación, que no refiere tal prohibición en el asunto presente, se deriva que no hay la necesaria identidad de hecho para su aplicación general, sistemática y absoluta en todos los estatutos que contengan la expresión de “pensión, fonda u hospedería”.

A mayor abundamiento, de la lectura de las Sentencias citadas, se extraen los supuestos en los que se puede considerar que expresiones estatutarias no expresas pueden ser interpretadas como prohibición del alquiler turístico.

1) Uno, es su remisión a estatutos antiguos de palabras como hospedería o pensión puede equipararse a arrendamiento turístico, siendo más parecida esta actividad de hostelería que al arrendamiento, y esto para casos de estatutos con prohibición expresa de cambiar la naturaleza residencial de la vivienda.

2) Que el uso turístico puede ser considerado una actividad económica, lo que lo puede hacer prohibido si dichas actividades económicas están prohibidas de forma absoluta.

En el asunto que nos ocupa, no es argumento del Registrador que los estatutos refieran prohibición a actividades económicas en general, en términos absolutos, o inmutabilidad del destino residencial, como se acredita por la propia calificación, sino que solo existe un listado cerrado de actividades concretas prohibidas, además de aquellas que pudieran causar molestias o ser inmorales. Por lo tanto, no estando prohibida la actividad económica en general en los inmuebles, no suponiendo el abandono de uso residencial de la vivienda a otro diferente una actuación expresamente prohibida, no siendo unos estatutos antiguos que justifiquen la necesaria interpretación de la voluntad comunitaria en aquella época, no resulta de aplicación dicha interpretación jurisprudencial al asunto de autos.

Y este es el problema de la calificación recurrida, que realiza interpretaciones que no obedecen ni a la real necesidad, ni a la voluntad comunitaria, ni que quedan amparadas por la necesaria responsabilidad en la calificación.

Una prohibición estatutaria inscrita en 2008 no es antigua, ni anterior al auge de este tipo de actividad, como dice la calificación. Esta parte podría entender que, si en los años 70 u 80 se hablase de pensión u hospedería, actividades más frecuentes por ese entonces, y que no son exactamente arrendamientos turísticos, deba hacerse ese

ejercicio interpretativo, pero dentro de los parámetros de la Sentencia (limitación de cambio de uso, prohibición genérica de actividades, sentir de la comunidad en aquella época). Pero en una situación más actual, como es la del presente recurso, no se justifica interpretar que, por no existir el concepto de alquiler turístico siquiera planteado en los estatutos, se tenga que hacer ese ejercicio interpretativo de cuál era la pretensión real de la comunidad, y extrapolarlo a momentos actuales.

La prohibición estatutaria es reciente, de 2008, por lo que dicha interpretación no puede ser la misma. La explotación de arrendamientos de uso turístico, en términos similares a los actuales, no es de reciente creación. Puede observarse la existencia de debates sobre este tipo de arrendamientos en momentos muy anteriores a la aprobación de los estatutos de la Comunidad que nos ocupa, antecedentes que se plasman de diversa forma.

– En la publicación 'Acción pública y consumo colaborativo. Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto p2p' Nicolás Alejandro Guillén Navarro - Tatiana Íñiguez Berrozpe - Escuela de Turismo Universitaria de Zaragoza (España) - Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural. ISSN 1695-7121.

“Unido a estos datos, tal y como podemos apreciar en el gráfico 3, si analizamos la evolución del número de turistas extranjeros que se han alojado en viviendas alquiladas en España durante el período 2008-2014, podemos apreciar un incremento del 55,6% frente al 11% de los hoteles hecho que nos indica en la actualidad un verdadero boom en el uso de viviendas alquiladas por parte de turistas extranjeros en nuestro país.”

La práctica de alquileres de corta temporada, o días, a turistas, nacionales o extranjeros, asemejada a la que conocemos actualmente, viene dándose incluso antes de dicha fecha, como se acredita con Sentencias que regulaban cuestiones relativas al uso turístico de apartamentos, su publicitación en portales de internet, prestación de servicios, como:

La STSJ Islas Baleares (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.ª) 799/2006 de 5 octubre. Confirma la sanción impuesta por la inspección de Turismo conforme a la legislación anterior (Orden Ministerial de 17 de enero de 1967, y Ley 2/1999). La sancionada alegó que había celebrado un contrato de arrendamiento de temporada a una empresa turística (Interhome). El arrendamiento fue de 3 edificios y un total de 12 apartamentos, que estaban abiertos al público. La inspección presentó como prueba el folleto publicitario de los apartamentos, que hacía referencia expresa a los servicios que se prestaban, y una copia de la página de internet donde se anuncian las características del establecimiento y sus unidades, los servicios que se ofrecen y los precios de cada uno de ellos.

La sentencia del Juzgado Contencioso-Administrativo -173- n.º 3, 148/2010 de 1 de junio, confirmó la sanción impuesta por la inspección. El sancionado había cedido el uso de la vivienda a dos alemanes durante 7 días. La inspección levantó acta presencial y añadió la prueba sobre la comercialización en un portal de viviendas turísticas en internet (www.ferienhausmiete.de). En este portal se describía el inmueble y los servicios que se prestaban, fechas de disponibilidad y precio.

La STSJ Islas Baleares, (Sala de lo Contencioso-Administrativo) 237/1999 de 13 abril, destaca que, aunque se utilicen canales de comercialización turísticos, cabe que no sea estancia turística por ser una situación esporádica de vivienda. La sancionada aportó contratos escritos y solicitaron que se recabara una testifical que el inspector ni siquiera tuvo en cuenta al imponer la sanción. Se revocó la sanción.

La STSJ Islas Baleares, (Sala de lo Contencioso-Administrativo) 422/1997 de 31 julio. Tienen el carácter de turísticas las villas en las que de modo habitual se ejerza la actividad de facilitar alojamiento a las personas mediante precio, presumiéndose la habitualidad tanto cuando se hiciese publicidad por cualquier medio como cuando se facilitase alojamiento en dos o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que en conjunto exceda de un mes -artículos 1.1 y 3 de la Orden Ministerial de 17 enero 1967.

Estas Sentencias se citan, no por ser aplicables al caso, sino por acreditar una realidad conocida y notoria, como era que el alquiler turístico de viviendas propias a

extranjeros, de corta duración, con uso vacacional o turístico no era desconocido en 2008 puesto que fue en los noventa cuando se generaliza el turismo extrahotelero (apartamentos, casas rurales) y comercializadas por canales de oferta, generalmente online o agencias de viajes.

Este tipo de actividad, alquilando apartamentos en verano por semanas, por fines de semana, a turistas, son muy anteriores a 2008, sin perjuicio de que su expansión motive el inicio de una regulación sectorial más detallada, con sus primeras expresiones en dichas fechas, incluso no mucho más tarde en Andalucía, por la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y al Decreto 28/2016 de 2 de febrero por el que se regulan las viviendas de uso turístico en 2011, es decir, poco tiempo después de la prohibición regulada en los estatutos, momento en el que ya existía conocimiento y debate sobre este tipo de actividad.

Lo que es necesario resaltar es que, y es un hecho notorio que puede apreciar el Sr. Registrador, la realidad social de la fecha en la que se inscribe la prohibición, existiendo ya de forma generalizada el uso turístico de las viviendas, no permite entender, en una normal coherencia, que la Comunidad al prohibir expresamente en 2008, no ya la actividad económica en general, o la exclusividad del uso residencial, sino convertir las viviendas en “casas de huéspedes o pensión” quiso referirse a turismo vacacional, cuando no lo hizo así expresamente, caso distinto a los causantes de la jurisprudencia aducida.

La prohibición se hizo en un momento además en el que sí estaba generalizado el uso turístico extrahotelero, existían desde hace más de una década canales de comercialización de apartamentos, internet, agencias de viajes y, sin embargo, lo que había quedado en desuso eran las “casas de huéspedes o pensiones”. Por lo tanto, pretender aplicar a esta Comunidad la [sic] sentencias referidas a estatutos antiguos, con otras limitaciones, es obviar uno de los principales requisitos para la aplicación jurisprudencial, que es la identidad entre los supuestos de hecho.

Ese [sic] fecha es igualmente relevante en otro sentido. En 2008, cuando se acuerda dicha prohibición, mediando no cabe duda el oportuno asesoramiento del abogado o administrador de la comunidad, filtrado por el Notario, se hace una mención concreta y expresa a actividades que deben excluirse.

En dicha fecha la propia jurisprudencia aplicable y que debía ser conocida era la interpretación rigorista y restrictiva del contenido estatutario, y además perfectamente detallada en la propia Sentencia de 30 de enero de 2024 referida, confirma que deben considerándose excluidas únicamente las actividades que expresamente se detallan en los estatutos, y de necesaria interpretación restrictiva, al decir...

“De esta manera, por ejemplo, en sentencia 729/2014, de 3 de diciembre, hemos señalado que: ‘1. 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, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa: la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: ‘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 privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa.’”

A éstas se unen Sentencias de 30 de junio de 1996, 30 de julio de 1997, 29 de enero de 2015, 6 de diciembre de 1985, 30 de septiembre de 1970, 9 de mayo de 1989) que preconizan que “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, deberán ser interpretadas de un modo restrictivo” (STS 145/2013 de 4.3).

Por lo tanto, en el asunto que nos ocupa, y en el tiempo en que se propone y acuerda la prohibición, la norma aplicable era la exacta y específica determinación de la actividad prohibida, para poder limitar el derecho del propietario, por lo que su falta, debe entenderse como voluntaria y expresa, siendo que la norma y su interpretación obligaban a la detallada relación de las actividades limitantes.

Es por ello por lo que la Sentencias referidas llega a la conclusión en un asunto diferente, con una antigüedad estatutaria, limitaciones de actividad o cambio de uso residencia, y por ello, hacen la necesaria analogía entre esas actividades, que no operan en el presente.

Por todo lo expuesto, se ha acreditado que, en 2008, fecha de inscripción de la prohibición estatutaria, existía y era sobradamente conocida, habitual y notoria la posibilidad de realizar alquileres turísticos de inmuebles, no cabía la posibilidad de confundir dicha actividad con la fonda o pensión, ya en desuso y en dicha fecha estaba consolidada la interpretación jurídica de que las prohibiciones estatutarias sobre usos, debían hacerse de forma expresa y literal para que pudieran constituir un límite al derecho dominical, sin constar además prohibición de hacer actividades, sino unas concretas y expresas.

Entiendo esta representación que, en este caso, la aplicación de la jurisprudencia referida no puede proceder, cuando para ello es necesario hacer un ejercicio excesivo de interpretación, obviar elementos del supuesto de hecho que lleva al fallo, acreditar si es la realidad aplicable al caso es la misma, ejercicio al que debe ser ajeno el Registrador, y que lo hace, incluso no siendo una cuestión debatida en la Comunidad, lo ha de resultar en la firme oposición a los razonamientos de la calificación realizada, cuando para llegar a la misma ha tenido que alejarse del tenor literal de la norma, realizando una interpretación particular, aplicando sentencias falladas en asuntos que no pueden identificarse con el presente, ni son aplicables a todas las circunstancias, tanto de realidad social, tenor literal, limitaciones fechas de realización, jurisprudencia imperante en el momento, razonamientos, que requieren tal subjetividad en el criterio que lleva a la calificación, y que requiere ponderar, sin haber mediado una práctica de prueba efectiva, criterios tan variados como la voluntad real de la comunidad, la realidad social de la época, la génesis de la prohibición, el efecto de la falta de prohibición expresa posterior a esa prohibición, o incluso debate judicial al respecto instado por la Comunidad, tantas variables diferentes, que entendemos que exceden el principio de calificación registral responsable.

Por todo ello, se solicita que se tenga a bien admitir este recurso y seguido su trámite y traslado a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se estime el mismo y acuerde, revocando la calificación realizada, ordenar que por el Sr. Registrador de la Propiedad número 12 de Málaga, se inscriba el inmueble con número de finca 26.663 en Registro único de Arrendamientos, asignándole el número de Registro o comercialización de alquiler de corta duración solicitado, y ello sin perjuicio de que el propio Registrador, en su Derecho, recibido el presente y teniendo en consideración las alegaciones realizadas, se sirva modificar la calificación e inscribir la petición realizada por el interesado.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 11 de junio 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; el

Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero y 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 1 de abril de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación suspensiva, el registrador señala que la finca para la que se solicita dicha asignación procede por división horizontal de la finca matriz 22.047, en cuyos estatutos inscritos consta que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión». La fecha de la inscripción 4.ª de obra nueva y división horizontal donde consta la prohibición es de 3 de julio 2008 y la fecha de la resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía es de 16 de noviembre de 2018, por lo tanto, de fecha posterior a la inscripción registral en que se contiene la prohibición estatutaria citada.

El recurrente sostiene que entre las prohibiciones mencionadas en los estatutos no se encuentran los pisos o apartamentos turísticos y que estos no pueden asemejarse a una casa de huéspedes o pensión. Se argumenta que «si bien de la lectura de estas sentencias [las Sentencias citadas en la calificación], podría parecer claro que la jurisprudencia del Tribunal Supremo es clara en cuanto que las actividades de fonda, pensión u hospedería, pueden equipararse a la realización de alquileres turísticos, y por tanto, si prohibidas por los estatutos, ha de entenderse igualmente prohibido el éste último, dicha jurisprudencia ha de ser aplicada con la adecuada cautela». Añade que del artículo 1.6 del Código Civil se deduce que para que la jurisprudencia sea fuente de Derecho «debe existir identidad entre los casos concretos decididos por las sentencias, sin que baste una mera similitud o analogía». Según el recurrente, en el presente caso no se da dicha similitud, pues: a) las Sentencias citadas se han dictado en «situaciones de debate y desacuerdo entre dos partes procesales», mientras que, en el presente caso, «no existiendo debate, como sí lo existe en las Sentencias citadas, no se requiere la aplicación analógica o la aplicación jurisprudencial, alejándose del contenido concreto y literal de la norma», y b) las Sentencias aludidas entienden que la «remisión a estatutos antiguos de palabras como hospedería o pensión puede equipararse a arrendamiento turístico» pero, siempre según el recurrente, «una prohibición estatutaria inscrita en 2008 no es antigua, ni anterior al auge de este tipo de actividad, como dice la calificación».

2. La resolución del presente recurso pasa por precisar el sentido y extensión del término «huéspedes» o «pensión». En especial, la actividad de «hospedaje», cuya prohibición se refleja en los estatutos de la comunidad. Para ello debemos tener en cuenta de lo siguiente: a) que, a día de hoy, 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».

A destacar que este real decreto (que entró en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma), carece de disposiciones transitorias. Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado real decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo el artículo 10 de real decreto en cuestión: «Verificación del número de registro. 1. (...) 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». Ciertamente es que, en este caso, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad no alude, literalmente, a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas. Por ello, para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, cabría apostillar, en intensidad y extensión).

3. La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 pone de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios».

En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la 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. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, 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.

Además, el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al excluir el uso de la vivienda como arrendamiento, caracteriza dicha actividad empresarial como: «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». Las sentencias dictadas en primera y segunda Instancia interpretaron que los estatutos vedaban el destino de las viviendas al uso turístico, mediante la utilización de un persuasivo conjunto argumental, conforme al cual la prohibición estatutaria del destino a «hospederías» proscribía la actividad desempeñada por la sociedad demandada; puesto que si hospedería, según la Real Academia Española, es una «casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de la demandada por la existencia de identidad de razón. Y declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «Dicha interpretación no la podemos considerar errónea o extensiva, contraria la finalidad pretendida, cuando el propio Decreto 101/2018, de 3 de julio, del País Vasco, con referencia a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de dicha comunidad autónoma, –que si bien no es aplicable al presente caso–, anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, y configura a las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico como empresas turísticas de alojamiento (...) Por otro lado, son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el “alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio”, según la misma fuente de la RAE. En definitiva, 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».

5. Pero hemos de recordar, de nuevo, que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de

constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Dicho artículo recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito y, en consecuencia, que la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos, a cualquier propietario. En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario hospedaje («industria de hospedaje»), y sin duda, para tal finalidad y como elemento de interpretación, no es ocioso acudir a la definición del mismo que se contiene en normas de obligado cumplimiento y reciente aprobación.

Así, el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación produjeron efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo 2 determina: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España». Por su parte, el capítulo II de dicho real decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación («partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos»); que van referidas a «las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma». Esta norma, dictada en fecha tan reciente como 2021, desvirtúa la alegación del recurrente, conforme al cual el criterio jurisprudencial defendido en la calificación solo sería aplicable a estatutos de mayor antigüedad, pues supone una actualización del concepto de hospedería en el ámbito de la actual normativa sectorial turística.

6. La consecuencia que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas. Tal y como alega la recurrente, la jurisprudencia puede ser tanto fuente de Derecho como complemento de las demás fuentes (en este caso, la normativa citada por el registrador), de conformidad con el artículo 1.6 del Código Civil, como también lo es la analogía, en el ámbito del artículo 3 del mismo cuerpo legal. Y en este sentido, debe notarse que las sentencias citadas en la calificación no emplean como «ratio decidendi» la antigüedad de los estatutos. De hecho, las sentencias número 90/2024 y 105/2024 ni siquiera mencionan la fecha de la prohibición estatutaria, ni consideran que estén actualizando sus términos al contexto actual, sino que se limitan a efectuar una interpretación teleológica y sistemática de dichos estatutos.

Tampoco obsta a esta conclusión la alegación del recurrente, relativa a la conformidad tácita de la Comunidad con el uso turístico de las viviendas. Para que dicha conformidad pueda desvirtuar una prohibición estatutaria inscrita debe constar

fehacientemente, mediante el otorgamiento de la oportuna escritura de modificación de estatutos y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad. Como ha recordado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, rigiendo la exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), exigencia que se extiende a todos los extremos del negocio que han de reflejarse en el asiento (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 5 de marzo de 1999), sin que por tanto dicha prueba fehaciente pueda ser suplida por consentimientos presuntos. En este sentido se pronuncian, entre otras las Resoluciones de 3 de abril de 2018 y 5 de junio de 2025. En tanto no se modifiquen registralmente los estatutos inscritos, eliminando la prohibición objeto de este expediente, cumpliendo todos los requisitos necesarios para ello, no puede sino confirmarse el criterio del registrador y denegar la asignación del número de registro único de alquiler solicitado.

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.