

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24775 *Resolución de 2 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que suspende la asignación definitiva del número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña V. V. contra la calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, por la que suspendía la asignación definitiva del número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 2 de abril de 2025 por doña V. V. se solicitó la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 55.080 del Registro de la Propiedad de Marbella número 3.

II

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

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente instancia, de fecha 02/04/2025, que fue presentada el día 02/04/2025, con el número de entrada 4878, causando el asiento número 2161, del tomo 2025 del Libro Diario y que fue presentado por V. V., con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la Asignación Definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, en base a los siguientes hechos y fundamento de derecho:

La finca objeto de solicitud de dicha Asignación, finca número 55.080, forma parte como uno de los elementos independientes en que fue dividida en régimen de propiedad horizontal la finca registral número 52.815, y dicha finca:

1.º) En la inscripción 4.^a de fecha 19 de Diciembre de 2.000, de la finca matriz 52.815, se encuentran inscritos los Estatutos que regulan el Complejo (...), y en su artículo 18, se recoge lo siguiente “Queda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial, a excepción de la vivienda situada en (...) finca registral 50.228, del Registro de la Propiedad de Marbella, para el cual se autoriza el destino de oficina de ventas, conservación, mantenimiento, etc.–Queda autorizada el ejercicio de actividades profesionales dentro de las viviendas. En todo caso, el ejercicio de estas actividades requerirá el cumplimiento de la Normativa vigente aplicable a las mismas. Para la instalación de cualquier otra actividad comercial no mencionada anteriormente, se requerirá el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios.” con anterioridad a la obtención del título habilitante de la Licencia de Vivienda de Uso Turístico, obtenida con fecha 1 de abril de 2025, 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 lo establecido en la ley 49/1960 de 21 de Julio", así como la regulación contenida en el RD 1312/2024 de 23 de diciembre, artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 3 del Código Civil y Sentencias del Tribunal Supremo números 1671/2023 de 29 de noviembre y 105/2024 de 30 de Enero y artículo 24 de la Ley Hipotecaria, que señala que se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta deba producir, la fecha del asiento de presentación.

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

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

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

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 tres a día veintidós de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. V. interpuso recurso el día 5 de junio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 24 de abril de 2025 me fue notificada la calificación negativa del titular de este Registro en relación con la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración de la finca de Marbella núm. 55080, inscrita al tomo 1963, libro 937, folio 71 de este Registro, que se describe como urbana.–Número doscientos setenta y uno.–Vivienda situada en la planta segunda (...) de este término municipal de Marbella.

Que, estando disconforme con la calificación emitida, frente a la misma, la compareciente, en su condición de titular de la finca y solicitante de dicha asignación, y al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, vengo a interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Pública y Fe Pública, y ello en base a los siguientes

Fundamentos de hecho.

Primero.–Que mediante instancia suscrita el pasado 3 de abril de 2025, se solicitó ante este registro la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta duración, instancia que se acompañó de la correspondiente Licencia de alquiler turístico aprobada por la Junta de Andalucía con número de firma RTA: (...)

Segundo.–Que, presentados los citados documentos en este Registro, la citada instancia fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

La finca objeto de solicitud de dicha Asignación, finca número 55.080, forma parte como uno de los elementos independientes en que fue dividida en régimen de propiedad horizontal la finca registral número 52.815, y dicha finca:

1.º) En la inscripción 4.^a de fecha 19 de diciembre de 2.000, de la finca matriz 52.815, se encuentran inscritos los Estatutos que regulan el Complejo (...), y en su artículo 18, se recoge lo siguiente "Queda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial, a excepción de la vivienda situada en (...),

finca registral 50.228, del Registro de la Propiedad de Marbella, para el cuál se autoriza el destino de oficina de ventas, conservación, mantenimiento, etc.–Queda autorizada el ejercicio de actividades profesionales dentro de las viviendas. En todo caso, el ejercicio de estas actividades requerirá el cumplimiento de la Normativa vigente aplicable a las mismas. Para la instalación de cualquier otra actividad comercial no mencionada anteriormente, se requerirá el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios.” Con anterioridad a la obtención del título habilitante de la Licencia de Vivienda de Uso Turístico, obtenida con fecha 1 de abril de 2025, 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 lo establecido en la ley 49/1960 de 21 de julio”, así como la regulación contenida en el RD 1312/2024 de 23 de Diciembre, artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 3 del Código Civil y Sentencias del Tribunal Supremo números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero y artículo 24 de la Ley Hipotecaria, que señala que se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta deba producir, la fecha del asiento de presentación.

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

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

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

En Marbella, a fecha de firma electrónica.

El Registrador,

Fdo. Electrónicamente por Don Santiago Molina Minero.

Tercero.–Considera esta parte que el Sr. Registrador, dicho sea con los debidos respectos y en estrictos términos de defensa, no ha tenido en cuenta que lo realmente prohibido son las actividades empresariales de manera genérica, sin especificar el uso turístico de los apartamentos.

Aquí simplemente recordar que el alquiler turístico de un apartamento no implica un cambio de uso de no transforma el uso del inmueble de residencial a empresarial. Además de que, un alquiler de corta duración puede no tener la consideración de actividad empresarial mientras no exista una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa (art. 27 de LIRPF).

Cuarto.–Que los propios Reglamentos de Régimen Interno de la Comunidad de Propietarios contemplan la posibilidad de existencia de alquileres de corta duración en las propiedades.

Así pues, el Reglamento de Régimen interno general (...) expone en su artículo 5 que “Los propietarios que no residan en su vivienda por períodos superiores a dos meses o que alquilen su propiedad deberán proporcionar al Administrador los datos de contacto de una persona que disponga de las llaves de su apartamento”.

Por su parte, el artículo 11 expone “Si Usted alquila su propiedad, está obligado a exhibir estas normas en el interior de su apartamento, ya sea en formato impreso o mediante código QR digital”; práctica ampliamente extendida entre los alquileres de corta duración o alquileres vacacionales

En este mismo sentido, este Reglamento tiene un apartado dedicado a “Propiedades que son alquiladas o cedidas por los propietarios a invitados” en cuyo artículo 18 especifica que “Todas las propiedades alquiladas o cedidas a corto plazo deben ser declaradas mediante el Formulario A al Presidente o a la Administración. Se debe

proporcionar un nombre y número de contacto de emergencia disponible 24/7, en caso de incidencias o emergencias que infrinjan las Normas de la comunidad, como ruidos, comportamientos abusivos o alborotadores, etc. Esto es para asegurar que los conflictos puedan resolverse de forma inmediata por parte del agente de alquiler 24 horas o el propietario”

Asimismo, también existen normas adicionales al Reglamento de Régimen Interno dedicado exclusivamente a los alquileres de corta duración (anexo 5.3) (...)

De todo esto se deduce que los alquileres vacaciones o alquileres de corta duración están, no solo permitidos por la comunidad de propietarios, sino que están debidamente regulados por la Comunidad.

Por ello carece de sentido la denegación de la inscripción del registrador mediante la alegación de que la comunidad prohíbe este tipo de prácticas.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

Fundamentos jurídico procesales.

I.–Competencia: Corresponde a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública resolver de los recursos que contra las calificaciones negativas de los registradores se interpongan según el art. 324 de la Ley Hipotecaria.

II.–Capacidad y Legitimación. Esta parte ostenta capacidad y legitimación conforme a los artículos 4.1 y 2 de la Ley 36/2015, de Procedimiento Administrativo Común, así como el propio el art. 324 de la Ley Hipotecaria, en tanto que parte interesada al ser propietaria del inmueble sobre el que se interesó la calificación y solicitante de la misma.

III.–Impugnabilidad del acto recurrido: La calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de es un acto administrativo impugnable, conforme a lo previsto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, lo que también se deduce de lo previsto en los artículos 325 y 326 de la misma ley, así como del artículo 112 de la Ley 39/2015, aplicable con carácter supletorio, que reconoce la posibilidad de recurrir los actos administrativos cuando así lo prevea una norma con rango de ley.

Fundamentos jurídico materiales.

Argumenta el Señor registrador que existe una prohibición de actividad empresarial en los estatutos que impide la asignación del número de registro de alquiler.

Sin embargo, hemos de recordar que existe consolidada jurisprudencia que argumenta que las prohibiciones o limitaciones de la propiedad realizadas por la comunidad deben estar determinadas de manera expresa y no de forma genérica.

En este sentido, traemos a colación en sentencia 729/2014, de 3 de diciembre, que se reproduce en la más reciente sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, 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...”.

En este mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 264/2025 de 18 de febrero la cual estipula que:

La mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento (...) y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos.

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 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.

No existiendo pues una estipulación que prohíba en estatutos expresamente los alquileres turísticos sino una mención genérica sobre actividades económicas.

Además de ello, existen reglamentos de régimen interno que expresamente regulan el supuesto en que los propietarios constituyan alquileres de corta duración en las propiedades.

De esta manera, si bien los Estatutos constituyen una norma de rango superior, dada la generalidad de sus términos y la interpretación restrictiva que hemos argumentado se les debe dar, sus estipulaciones deben ser completada con la interpretación que otorgan los Reglamentos de Régimen Interno, los cuales también constituyen una norma con fuerza vinculante para regular aspectos concretos de la convivencia y el uso, en este caso, los alquileres de corta duración.

Siendo además que este Reglamento interno establece un procedimiento para la autorización de alquileres turísticos, este proceso debe ser respetado. La denegación de estos derechos a la propietaria basándose únicamente en una norma estatutaria puramente genérica y no específica, puede traducirse en una aplicación arbitraria de estos que iría en contra del principio de seguridad jurídica, buena fe y proporcionalidad.

Además de ello, debemos tener en consideración que no siempre un alquiler turístico comporta una actividad empresarial en sentido estricto.

Primero de todo, puesto que la propiedad pretende dedicarse a alquiler de corta duración sin por ello dejar la propietaria de tener disponibilidad del inmueble en los plazos en los que el inmueble no esté arrendado.

Así pues, nuestra propia legislación tributaria afirma que no puede considerarse el alquiler como una actividad empresarial sino cuando existe una persona asalariada a jornada completa dedicada a dicha explotación, en caso contrario no estaríamos ante una actividad empresarial sino ante un mero rendimiento de capital mobiliario (artículo 27.2 en relación con los artículos 22 y 23 de Ley de IRPF).

En este sentido, la propietaria e interesada no está dada de alta como autónoma para el ejercicio de actividades económicas, ni en el impuesto de actividades económicas, ni tiene tampoco asignado código de cuenta de cotización para emplear a ninguna persona (...)

Por todo lo expuesto, solicito, que teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompaña, se sirva para admitirlo y en su virtud, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la resolución de denegación de asignación de número de registro [sic] de la finca registral número 52.815 y, tras los trámites legales oportunos, se estime el recurso, se anule la resolución impugnada y se ordene la inscripción y asignación del correspondiente número de registro de la citada finca, por ser la misma conforme a derecho.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE)

2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 18 de febrero, 9 de mayo, 13, 18,19 de junio y 10 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada el día 2 de abril de 2025 por doña V. V., se solicitó la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 55.080 del Registro de la Propiedad de Marbella número 3.

La solicitud fue objeto de calificación negativa, denegándose la asignación definitiva del número solicitado en base a base a: «La finca objeto de solicitud de dicha Asignación, finca número 55.080, forma parte como uno de los elementos independientes en que fue dividida en régimen de propiedad horizontal la finca registral número 52.815, y dicha finca: 1.º).—En la inscripción 4.^a de fecha 19 de Diciembre de 2.000, de la finca matriz 52.815, se encuentran inscritos los Estatutos que regulan el Complejo (...), y en su artículo 18, se recoge lo siguiente “Queda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial, a excepción de la vivienda situada en (...) finca registral 50.228, del Registro de la Propiedad de Marbella, para el cuál se autoriza el destino de oficina de ventas, conservación, mantenimiento, etc.—Queda autorizada el ejercicio de actividades profesionales dentro de las viviendas. En todo caso, el ejercicio de estas actividades requerirá el cumplimiento de la Normativa vigente aplicable a las mismas. Para la instalación de cualquier otra actividad comercial no mencionada anteriormente, se requerirá el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios.” con anterioridad a la obtención del título habilitante de la Licencia de Vivienda de Uso Turístico, obtenida con fecha 1 de abril de 2025, 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 lo establecido en la ley 49/1960 de 21 de Julio”, así como la regulación contenida en el RD 1312/2024 de 23 de Diciembre, artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 3 del Código Civil y Sentencias del Tribunal Supremo números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero (...).».

Se recurre la calificación, alegándose:

– que «no ha tenido en cuenta que lo realmente prohibido son las actividades empresariales de manera genérica, sin especificar el uso turístico de los apartamentos. Aquí simplemente recordar que el alquiler turístico de un apartamento no implica un cambio de uso de no transforma el uso del inmueble de residencial a empresarial.

Además de que, un alquiler de corta duración puede no tener la consideración de actividad empresarial mientras no exista una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa (art. 27 de LIRPF)».

– que «los propios Reglamentos de Régimen Interno de la Comunidad de Propietarios contemplan la posibilidad de existencia de alquileres de corta duración en las propiedades». Cita en su apoyo el reglamento de régimen interno general, en concreto sus artículos 5, 11 y 18, existiendo, además, normas adicionales al reglamento de régimen interno dedicado exclusivamente a los alquileres de corta duración (anexo 5.3).

– aportaba, igualmente, una carta del administrador de la comunidad en la que expresamente declara que están permitidos los alquileres turísticos en la comunidad, deduciendo de todo ello que los alquileres vacacionales o alquileres de corta duración están, no solo permitidos por la comunidad de propietarios, sino que están debidamente regulados por la comunidad.

– que no existe, por tanto, «una estipulación que prohíba en estatutos expresamente los alquileres turísticos sino una mención genérica sobre actividades económicas». Y si «los estatutos constituyen una norma de rango superior, dada la generalidad de sus términos y la interpretación restrictiva que se les debe dar, sus estipulaciones deben ser completada con la interpretación que otorgan los Reglamentos de Régimen Interno, los cuales también constituyen una norma con fuerza vinculante para regular aspectos concretos de la convivencia y el uso, en este caso, los alquileres de corta duración».

– que «no siempre un alquiler turístico comporta una actividad empresarial en sentido estricto», pues la propiedad pretende dedicarse a alquiler de corta duración sin por ello dejar la propietaria de tener disponibilidad del inmueble, en los plazos en los que el inmueble no esté arrendado. A mayores, «la propia legislación tributaria afirma que no puede considerarse el alquiler como una actividad empresarial sino cuando existe una persona asalariada a jornada completa dedicada a dicha explotación, en caso contrario no estaríamos ante una actividad empresarial sino ante un mero rendimiento de capital mobiliario (artículo 27.2 en relación con los artículos 22 y 23 de Ley de IRPF)».

2. Así las cosas y antes de entrar a analizar el fondo del recurso, hay que reiterar que conforme prevé el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el objeto del recurso es la calificación y el análisis de los documentos tenidos en cuenta para formularla, sin que por tanto tengan relevancia aquellos otros documentos no presentados en tiempo y forma antes de emitirla.

Referencia que procede, tanto respecto del que la recurrente denomina reglamento de régimen interior (por cierto, el texto aportado al escrito del recuso indica que coexiste con los estatutos, y que éstos serán actualizados una vez el reglamento sea aprobado por los propietarios); como de la carta suscrita por quien se dice es el administrador, también aportada al escrito. Y todo ello, y a mayor abundamiento, sin olvidar el distinto alcance que la vigente Ley sobre propiedad horizontal confiere a estatutos (que son los afectan a terceros si están inscritos y es el instrumento normativo en base al cual, en casos como el presente, ha de basar el registrador su calificación) y al reglamento de régimen interior (recuérdese que su objeto es regular detalles de la convivencia), conforme prevén los artículos 5 y 6 de dicho texto legal.

Aclarado lo anterior y entrando a resolver el fondo del recurso, 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 entre 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 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 cumplen con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

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

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del real decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para

suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. Para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 18 de las normas estatutarias (inscritas en fecha 19 de diciembre de 2000), que dispone: «Queda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial, a excepción de la vivienda situada en (...), finca registral 50.228, del Registro de la Propiedad de Marbella, para el cuál se autoriza el destino de oficina de ventas, conservación, mantenimiento, etc.– Queda autorizada el ejercicio de actividades profesionales dentro de las viviendas. En todo caso, el ejercicio de estas actividades requerirá el cumplimiento de la Normativa vigente aplicable a las mismas. Para la instalación de cualquier otra actividad comercial no mencionada anteriormente, se requerirá el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios».

Cierto 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.

5. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 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».

6. En apoyo de su pretensión, arguye la recurrente que la calificación no ha tenido en cuenta que lo realmente prohibido son las actividades empresariales de manera genérica, sin especificar el uso turístico de los apartamentos; «el alquiler turístico de un apartamento no implica un cambio de uso de no transforma el uso del inmueble de residencial a empresarial. Además de que, un alquiler de corta duración puede no tener la consideración de actividad empresarial mientras no exista una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa (art. 27 de LIRPF)».

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 18 de los estatutos, cuando dispone que «queda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial, a excepción de la vivienda situada en el (...), finca registral 50.228, del Registro de la Propiedad de Marbella, para el cuál se autoriza el destino de oficina de ventas, conservación, mantenimiento, etc.—Queda autorizada el ejercicio de actividades profesionales dentro de las viviendas (...»).

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 empresarial y la misma está expresamente prohibida.

7. Ha de tenerse igualmente en cuenta que el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, modificado por 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 recoge, en su artículo 3 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 (...);»; e igualmente en su artículo 2 dispone: «1. El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y con lo establecido en el presente decreto. 2. Asimismo, las viviendas de uso turístico estarán sujetas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias».

Ahora bien, y dejando sentado que una eventual calificación administrativa –de existir–, sobre el carácter de vivienda de uso turístico no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente, ni por supuesto la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024); la cláusula estatutaria en la que se basa la calificación negativa es muy similar a las enjuiciadas por el Tribunal Supremo en Sentencias como las reseñadas, e incluye la prohibición de alquiler turístico, por lo que la calificación recurrida se ajusta plenamente a las previsiones del citado real decreto.

Recuérdese en tal sentido (como ya hemos declarado con anterioridad) que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; y será la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

8. Por último, la recurrente también alega que «nuestra propia legislación tributaria afirma que no puede considerarse el alquiler como una actividad empresarial sino cuando existe una persona asalariada a jornada completa dedicada a dicha explotación, en caso contrario no estaríamos ante una actividad empresarial sino ante un mero rendimiento de capital mobiliario (artículo 27.2 en relación con los artículos 22 y 23 de Ley de IRPF). En este sentido, la propietaria e interesada no está dada de alta como autónoma para el ejercicio de actividades económicas, ni en el impuesto de actividades económicas, ni tiene tampoco asignado código de cuenta de cotización para emplear a ninguna persona. En prueba de lo anterior se portan (...) certificado de situación censal, certificado del IAE y Denegación de certificado de estar sujeto a IVA de la propietaria e interesada».

No obstante, tal alegación se desenvuelve bajo una perspectiva tributaria, y se centra en una interpretación y análisis con fines exclusivamente fiscales y de interpretación de

la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, puesto que el artículo 23.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, dispone que «en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá (...»). Pero sin que de dichas consecuencias fiscales se deriven efectos civiles, toda vez que la calificación ha de ceñirse a los parámetros perfectamente delimitados por el artículo 10.1 del citado Real Decreto 1312/2024, y la que es objeto de recurso ha sido correctamente emitida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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