

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26082 *Resolución de 17 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Orihuela n.º 2, por la que se deniega la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña N. S. S. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Orihuela número 2, don Francisco Gaspar Riquelme Rubira, por la que se deniega la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 13 de mayo de 2025 en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 2, doña N. S. S. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico para la finca registral número 128.842 del término municipal de Orihuela, código registral único 0305800057812.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba reseñado, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

I. Hechos.

1. Se solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración para uso turístico, de la finca registral número 128.842 del término municipal de Orihuela. CRU: 0305800057812.

2. La cláusula sexta de las Normas de Comunidad que rigen la propiedad horizontal donde se integra la finca, dice lo siguiente: “Las viviendas habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad industrial, mercantil o profesional, sin autorización de la comunidad de propietarios”.

Por tanto, existe una cláusula estatutaria que determina que las viviendas del conjunto deben destinarse exclusivamente a uso residencial.

II. Fundamento de Derecho.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite 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.”.

Sentencias del Tribunal Supremo: “STS 1643/2023, de 27 de noviembre, 1671/2023 de 29 de noviembre, 105/2024 de 30 de enero o STS 95/2024, de 29 de enero.”

Artículo 10. *Verificación del número de registro. 1. (...).*

2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior.

III. Resuelvo. En su virtud acuerdo denegar la práctica del Número de asignación de Registro de Alquiler turístico en base al Fundamento de Derecho dicho de existir cláusula estatutaria que determina que las viviendas del conjunto deben destinarse exclusivamente a uso residencial, considerándose este defecto insubsanable.

Advertencia: Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a este número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos.

Contra la presente nota del Registrador (...)

Queda prorrogado el asiento de presentación arriba indicado por el plazo de 60 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de la última notificación de la presente calificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, introducidos por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y de Orden Social.

Orihuela, a la fecha que consta en el sello electrónico que a continuación se expresa. El Registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Gaspar Riquelme Rubira registrador/a titular de Registro de Orihuela 2 a día veintinueve de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. S. S. interpuso recurso el día 18 de junio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Yo, N. S. S., propietaria de la finca sita en (...) interpongo recurso gubernativo contra la calificación negativa emitida el 29 de mayo de 2025 por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Orihuela, que deniega la inscripción del número de registro de vivienda turística otorgado por la Generalitat Valenciana, alegando que los estatutos de la comunidad prohíben dicha actividad.

1. Inexistencia de prohibición estatutaria expresa. La cláusula sexta de los estatutos establece que las viviendas deben destinarse a uso residencial y prohíbe desarrollar actividades industriales, mercantiles o profesionales sin autorización comunitaria. Sin embargo, no menciona ni prohíbe el arrendamiento turístico, ni lo califica como actividad mercantil o profesional.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 462/2020 y STS 527/2018) es clara al exigir que toda limitación al uso del inmueble debe figurar en los estatutos de forma expresa, clara y debidamente inscrita, lo cual no se cumple en este caso.

Además, el artículo 14 de los estatutos reconoce expresamente el derecho de los propietarios a arrendar sus viviendas sin necesidad de autorización de la comunidad, lo que refuerza la plena legalidad del alquiler turístico, al no existir limitación alguna.

2. Normativa comunitaria posterior permite el uso turístico.

Las Normas Generales aprobadas por la comunidad el 24 de mayo de 2024 establecen, en su punto 21, que las propiedades alquiladas con fines comerciales deben cumplir con la normativa de la Autoridad Valenciana de Turismo, lo que incluye licencia, seguro, información para el inquilino y un recargo del 20% en los gastos comunes.

Esto demuestra que la comunidad permite y regula expresamente el uso turístico. No se trata de una tolerancia pasiva, sino de una normativa aprobada en junta general que reconoce la existencia del arrendamiento turístico y lo somete a requisitos específicos.

En consecuencia, carece de fundamento sostener una prohibición implícita en los estatutos cuando existe regulación expresa posterior adoptada por la propia comunidad.

3. Existencia de licencia turística vigente. La vivienda dispone de licencia turística activa, otorgada por la Generalitat Valenciana el 19 de junio de 2016, anterior al Decreto 10/2021.

Dicha licencia fue obtenida conforme a derecho y conforme a la normativa vigente en ese momento, por lo que no puede verse afectada por una calificación registral basada en normas o interpretaciones posteriores.

El principio constitucional de irretroactividad de las disposiciones restrictivas (art. 9.3 CE) protege el mantenimiento de derechos adquiridos, como el que ahora se pretende denegar.

4. Ausencia de motivación suficiente en la calificación negativa.

La resolución impugnada no acredita que el alquiler turístico vulnere el uso residencial ni prueba que se trate de una actividad mercantil o profesional. Tampoco justifica de qué manera afecta a la comunidad, ni valora que esta misma comunidad ha aprobado normas que permiten dicha actividad.

Se trata, por tanto, de una calificación basada en una interpretación extensiva de una cláusula genérica, en contra del criterio consolidado del Tribunal Supremo, que exige restricciones claras y registradas.

En conclusión, no existe ninguna prohibición expresa en los estatutos que impida el arrendamiento turístico; por el contrario, la comunidad ha regulado esta actividad mediante normas aprobadas en 2024, y la recurrente dispone de licencia turística en vigor emitida conforme a derecho.

Solicito a esa Dirección General que, previos los trámites oportunos, revoque la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 2 de Orihuela, y ordene la inscripción del número de registro de vivienda turística otorgado por la Generalitat Valenciana, por cuanto no existe prohibición estatutaria expresa ni fundamento jurídico que lo impida.»

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; 2 y 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 y 30 de enero de 2024, 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, 14 y 21 de abril, 9 de mayo de 2025, 13, 18 y 19 de junio y 10 y 17 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 2 el día 13 de mayo de 2025, la recurrente solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la finca registral número 128.842 del término municipal de Orihuela, código registral único 0305800057812.

La calificación negativa deniega la asignación, alegando que la cláusula sexta de las normas de comunidad que rigen la propiedad horizontal, donde se integra la finca, dispone: «Las viviendas habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad industrial, mercantil o profesional, sin autorización de la comunidad de propietarios».

En consecuencia –objeta– existe una cláusula estatutaria que determina que las viviendas del conjunto deben destinarse exclusivamente a uso residencial.

La solicitante recurre la calificación, alegando:

– «Inexistencia de prohibición estatutaria expresa. La cláusula sexta de los estatutos no menciona ni prohíbe el arrendamiento turístico, ni lo califica como actividad mercantil o profesional. La jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 462/2020 y STS 527/2018) es clara al exigir que toda limitación al uso del inmueble debe figurar en los estatutos de forma expresa, clara y debidamente inscrita, lo cual no se cumple en este caso. Además, el artículo 14 de los estatutos reconoce expresamente el derecho de los propietarios a arrendar sus viviendas sin necesidad de autorización de la comunidad, lo que refuerza la plena legalidad del alquiler turístico, al no existir limitación alguna».

– «Las Normas Generales aprobadas por la comunidad el 24 de mayo de 2024 establecen, en su punto 21, que las propiedades alquiladas con fines comerciales deben cumplir con la normativa de la Autoridad Valenciana de Turismo, lo que incluye licencia, seguro, información para el inquilino y un recargo del 20% en los gastos comunes. Esto demuestra que la comunidad permite y regula expresamente el uso turístico. No se trata de una tolerancia pasiva, sino de una normativa aprobada en junta general que reconoce la existencia del arrendamiento turístico y lo somete a requisitos específicos. En consecuencia, carece de fundamento sostener una prohibición implícita en los estatutos cuando existe regulación expresa posterior adoptada por la propia comunidad».

– «Existencia de licencia turística vigente. La vivienda dispone de licencia turística activa, otorgada por la Generalitat Valenciana el 19 de junio de 2016, anterior al Decreto 10/2021. Dicha licencia fue obtenida conforme a derecho y conforme a la normativa vigente en ese momento, por lo que no puede verse afectada por una calificación registral basada en normas o interpretaciones posteriores. El principio constitucional de irretroactividad de las disposiciones restrictivas (art. 9.3 CE) protege el mantenimiento de derechos adquiridos, como el que ahora se pretende denegar».

– «Ausencia de motivación suficiente en la calificación negativa. La resolución impugnada no acredita que el alquiler turístico vulnere el uso residencial ni prueba que se trate de una actividad mercantil o profesional. Tampoco justifica de qué manera afecta

a la comunidad, ni valora que esta misma comunidad ha aprobado normas que permiten dicha actividad. Se trata, por tanto, de una calificación basada en una interpretación extensiva de una cláusula genérica, en contra del criterio consolidado del Tribunal Supremo, que exige restricciones claras y registradas».

2. Antes de entrar a analizar el fondo de recuso, es preciso hacer referencia a unas «Normas Generales aprobadas por la comunidad el 24 de mayo de 2024», que la recurrente invoca en su escrito.

A señalar que, en el expediente, obra un documento, con membrete de lo que se diría es una «administración de fincas», sin firma y que reza así: «Comunidad de propietarios (...) Las siguientes normas son de obligado cumplimiento para todos los usuarios de las instalaciones de la calma, propietarios, inquilinos e invitados, del 24 de mayo de 2024 en adelante. La junta directiva será informada sobre cualquiera que incumpla estas normas y tomará las acciones necesarias de acuerdo con la vigente Ley de propiedad horizontal. Normas generales de la urbanización (...) 21. Todas las propiedades alquiladas con fines comerciales deben cumplir con las normas de la Autoridad Valenciana de Turismo. Todas las propiedades de este tipo estarán sujetas a un recargo del 20% en concepto de gastos de Comunidad. Todas las propiedades deben estar aseguradas correctamente. La Comunidad (...) no se hace responsable de las reclamaciones de los inquilinos (...)».

Como se ve, el documento en cuestión no indica el origen o procedencia de dichas «normas» (que se diría son de orden interno), ni si derivan de un acuerdo de la asamblea de propietarios, o de la aludida junta directiva. Por consiguiente, y sin olvidar lo que dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria («el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma»), las invocadas normas ni constan elevadas a público (mediante la correspondiente escritura), ni haber tampoco haber causado (pues no pueden hacerlo sin más) asiento registral alguno.

La única normativa comunitaria inscrita en el Registro, por tanto, es la que cita el registrador en su calificación, y a ella ha de atenerse este Centro Directivo a la hora de resolver el recurso. Esto es, la cláusula sexta de las normas comunitarias, a cuyo tenor: «Las viviendas habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad industrial, mercantil o profesional, sin autorización de la comunidad de propietarios».

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

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

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

4. 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».

Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable para la asignación del número de registro único de alquiler que habilitará su comercialización mediante plataformas en línea. Así se desprende con toda claridad del artículo 9.2.a).5.º del Real

Decreto: «Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable (...)».

5. Entrando ahora en el ámbito específico de las prohibiciones estatutarias contenidas en regímenes inscritos de propiedad horizontal, debemos partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y así, se señala en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

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

Y con anterioridad, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal; de tal forma que los copropietarios no

pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras.

6. En el supuesto de hecho que motiva este recurso, la nota de calificación señala lo siguiente: «La cláusula sexta de las Normas de Comunidad que rigen la propiedad horizontal donde se integra la finca, dice lo siguiente: “Las viviendas habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad industrial, mercantil o profesional, sin autorización de la comunidad de propietarios”. Por tanto, existe una cláusula estatutaria que determina que las viviendas del conjunto deben destinarse exclusivamente a uso residencial».

La recurrente, por contra, alega: inexistencia de prohibición estatutaria expresa; normativa comunitaria posterior que permite el uso turístico; existencia de licencia turística vigente, y ausencia de motivación suficiente en la calificación negativa.

Este Centro Directivo no puede sino confirmar la calificación recurrida, a la vista de la definición contenida en el artículo 2 del Real Decreto 1312/2024, letra a: «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 en su artículo 10: «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».

Cierto es que, en este caso, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad es anterior a las nuevas obligaciones que derivan del Real Decreto 1312/2024 ya citado; por tal razón, y para delimitar 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.

7. Así las cosas, y tal como pone de relieve la calificación (basada en la transcrita norma estatutaria), y a la vista del completo tenor de la cláusula, la referencia «uso residencial» excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración. Alquiler que por definición no es compatible con el concepto que se deriva de la recta interpretación de la norma estatutaria citada; y conclusión que queda igualmente avalada por el restante contenido del precepto estatutario, al consignar la prohibición de desarrollar (en las viviendas) cualquier actividad industrial, mercantil o profesional, sin autorización de la comunidad de propietarios.

Y ambos párrafos de la citada cláusula sexta han de interpretarse de manera conjunta, pues, conforme al artículo 1285 del Código Civil, «las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas». Exégesis conjunta que no hace sino reforzar el criterio del registrador, de modo que puede concluirse que la obligación de destinar las viviendas a «uso residencial» es incompatible con la posibilidad de destinar tales viviendas a un alquiler de corta duración.

Por lo demás, la propia cláusula sexta contiene la prohibición de realizar dicha actividad sin autorización de la comunidad de propietarios; autorización que no costa aportada al Registro (en orden a una eventual calificación), en debida forma, extensión, y alcance suficiente, para alzar la prohibición inscrita, pues –reiteramos– no hay elemento alguno que permita apreciar su existencia y adopción conforme a derecho ni su constancia documental en debida forma.

8. Puntualizar, igualmente, que esta norma estatutaria no es disconforme con la más reciente jurisprudencia, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, que exige «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; prohibición que, en el caso es clara a la vista del tenor literal del artículo décimo citado. En esta línea y aplicable al caso que nos ocupa, los términos de esta Sentencia del Tribunal Supremo (en el caso en ella analizado no había una prohibición expresa, como ahora sucede) 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 (...)». Por consiguiente, esta Sentencia sirve claramente de apoyo a la postura mantenida en la calificación, toda vez que hay una norma estatutaria claramente prohibitiva. También, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo tribunal, señaló: «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 lo expuesto cabe concluir que, a la luz de la más reciente jurisprudencia y en el caso analizado, la redacción de los estatutos es incompatible con la asignación de número de registro único de alquiler a la finca para la que se solicita, en tanto no se practique la correspondiente la inscripción de modificación de los estatutos, con todos los requisitos necesarios para ello; o se acredite, conforme a derecho, y cumplidas las exigencias legales y documentales aplicables, la autorización de la comunidad de propietarios.

Y sin olvidar tampoco, y para concluir, 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. Y

es 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; o autorizarla en cada caso y en debida forma.

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