

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**26083** *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 Oliva, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler turístico para una vivienda.*

En el recurso interpuesto por don D. M. S. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Oliva, don Bernardo Felipe Ariño, por la que suspende la asignación de número de registro de alquiler turístico para una vivienda.

##### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Oliva por don D. M. S. se solicitó la asignación de número de registro de alquiler turístico para una vivienda. En la solicitud se consignó la referencia catastral y el código registral único de la finca, indicándose, además, que era para finca completa (en un apartado de la solicitud se indicaba uso turístico y en otro uso no turístico); también se consignaba, en la instancia, la licencia de la comunidad autónoma, que se adjuntaba a la solicitud. La licencia, en la que consta la referencia catastral de la finca, la identifica así: «Urbanización (...) C (...) Oliva València».

##### II

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

«Previo examen y calificación del título anteriormente referenciado, con sus documentos complementarios, suspendo la inscripción solicitada, por el siguiente defecto:

Primero.

Hechos: Solicitado que se expida un Número de Registro Único de Alquiler Turístico, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y en particular, la finca matriz 55.892 donde se inscribieron la división horizontal y estatutos del edificio, inscripción 8.<sup>a</sup>, de fecha quince de octubre de 2007. Del artículo 7 de sus normas estatutarias, resulta que “Los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio”.

Se trata de una cláusula estatutaria anterior a la normativa y el fenómeno del alquiler turístico y que, obviamente, no podía recoger expresamente en los estatutos la prohibición de este uso turístico en términos literales, pero realizando una interpretación teleológica del precepto, atendiendo a su finalidad, se subsume en la expresión utilizada, esta nueva actividad de alquiler turístico.

Fundamentos de Derecho: El Alto Tribunal ha dictado interesantes sentencias que se centran en resolver si la actividad turística de una vivienda puede o no considerarse actividad empresarial o comercial, concluyendo que la explotación de las viviendas con fines turísticos tiene la consideración de actividad económica.

En concreto, son las siguientes:

– La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1643/2023, de 27 de noviembre, dispone: “los departamentos independientes del edificio –viviendas– a los que se accede por el portal uno, con 13 entrada por la calle Diecinueve de Julio (hoy calle Progreso), no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial.”

– La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre: “Sobre la utilización de las viviendas y los espacios comunes a ellas atribuidos.–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”.

– La STS 105/2024, de 30 de enero: que no estaba permitido “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”.

– La STS 95/2024, de 29 de enero: “los pisos deberán destinarse a vivienda y en ningún caso podrán destinarse a fonda o pensión”.

De las citadas sentencias, el alto tribunal concluye que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe que las viviendas se destinen a actividades económicas salvo autorización unánime o que determinan que la vivienda debe destinarse a uso residencial, impide su explotación como viviendas de uso turístico. Que la actividad de arrendamiento de uso turístico se asemeja más a la de hospedería (la fonda o pensión) que a un arrendamiento ordinario, donde la característica es la prolongación en el tiempo. Y, 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. “Este elenco de obligaciones, que implica la prestación de una serie de servicios y asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de los pisos como de uso turístico, determinan que la actividad de la C.S.V.: (...) empresa explotadora no se desarrolle extramuros de los inmuebles litigiosos, sino también en su interior, por lo que, si bien están destinados a residencia de los usuarios, en ellos también se lleva a efecto una actividad empresarial publicitada en el mercado turístico”. “El alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial”. A este respecto, el Tribunal Supremo ha mantenido, a lo largo de los años, la postura de que las limitaciones de facultades dominicales no pueden presumirse ni ser interpretadas de manera extensiva, por lo que deberán interpretarse restrictivamente al tener siempre un carácter excepcional por cuanto se oponen al régimen normal de libre uso de la propiedad privada, siendo imprescindibles para que resulten eficaces que exista una cláusula o regla precisa que así lo establezca. “Las comunidades de propietarios que dispongan en sus estatutos la prohibición de realizar actividades de hospedería, podrán oponerse a que ninguna finca del edificio pueda destinarse a uso turístico, al equipararse ésta a aquélla”

Segundo.

Hechos: La dirección de la finca expresada en la solicitud de asignación número de Registro de Alquileres (...), no coincide con la descripción de la finca según la referencia catastral aportada (...); por lo que se requiere aclaración al respecto o certificado de autoridad competente (Catastro o Ayuntamiento) acreditativo de dicha alteración.

Fundamentos de derecho: Artículos 9.a) de la Ley Hipotecaria y 51.3.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, en relación con el Principio Hipotecario de Determinación.

Observaciones.

Se advierte que transcurridos siete días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución negativa, sin que haya sido subsanada, el Registrador que suscribe 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 lo eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra esta decisión (...)

Oliva, a fecha de sello electrónico subsiguiente. El Registrador Fdo Bernardo Felipe Ariño Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Bernardo Felipe Ariño registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Oliva a día veinte de junio del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. M. S. interpuso recurso el día 20 de junio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone:

Que, con fecha 20 de junio de 2025, he recibido notificación de calificación negativa con número de entrada 5106/2025 y asiento 2145/2025, dictada por el Registro de la Propiedad de Oliva, en la que se suspende la inscripción de mi solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler Turístico, relativa a la vivienda sita en C/ (...) Oliva (Valencia).

Dicha calificación se basa en dos motivos:

1. Interpretación estatutaria que impide el uso turístico por considerarlo actividad económica.
2. Discordancia en la dirección catastral.

Disconforme con dicha resolución y conforme al artículo 324 y ss. de la Ley Hipotecaria, formulo el presente:

Recurso:

Primero. Sobre el uso turístico de la vivienda y su legalidad.

La vivienda ha sido legalmente inscrita en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, bajo el número VT(...), según resolución de fecha 26 de noviembre de 2024, conforme a lo dispuesto en:

- Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell.
- Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad.
- Decreto 1/2022, regulador del Registro de Turismo.

Además, mediante comunicación del Registro de la Propiedad de Oliva de fecha 13 de junio de 2025, se asignó provisionalmente el número de registro de alquiler de corta duración: (...), asociado al CRU 46044000670674.

Dicha normativa autonómica reconoce el uso turístico de viviendas particulares como modalidad válida y legal, mediante declaración responsable, sin exigir modificaciones estructurales ni de uso en el inmueble.

Segundo. Sobre la supuesta infracción estatutaria.

La cláusula estatutaria invocada establece que los departamentos se destinarán a "honesta vivienda" y no se podrá ejercer en los mismos "ninguna profesión u oficio".

Dicha cláusula es anterior a la normativa turística vigente, y no prohíbe expresamente el alquiler turístico. El Tribunal Supremo ha establecido que las limitaciones estatutarias deben interpretarse de forma restrictiva, y no extensiva, debiendo existir una prohibición expresa para que esta tenga eficacia jurídica. En este caso, no concurre tal prohibición expresa.

Además, el uso turístico no altera el destino residencial de la vivienda. Sigue siendo utilizada como vivienda, aunque con ocupación rotatoria, sin perder su naturaleza.

Tercero. Sobre la discrepancia catastral.

La diferencia entre la dirección declarada y la consignada en Catastro (falta de portal y planta) es un defecto puramente formal y subsanable, no siendo en sí mismo causa suficiente para suspender el procedimiento (...)

Solicito:

1. Que se admita este recurso gubernativo conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria.
2. Que, previos los trámites oportunos, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública revoque la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Oliva.
3. Que, en consecuencia, se proceda a la inscripción del número de Registro Turístico solicitado para la vivienda indicada.»

#### 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 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; 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 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; 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 10 de enero de 2023, 6 de junio, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo, 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 Oliva por don D. M. S. se solicitó la asignación de número de registro de alquiler turístico para la vivienda sita en «C/ [...] Oliva (Valencia)». En la solicitud se consignó la referencia catastral y el código registral único de la finca, indicándose, además, que era para finca completa (en un apartado de la solicitud se indica uso turístico y en otro uso no turístico); también se consignaba, en la instancia, la licencia de la Comunidad Autónoma, que se adjuntaba a la solicitud. La licencia, en la que consta la referencia catastral de la finca, la identifica así: «Urbanización (...) C [...] Oliva València».

Dos son los defectos consignados en la calificación:

– del artículo 7 de sus normas estatutarias, resulta que: «Los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio». Se trata de una cláusula estatutaria anterior a la normativa y el fenómeno del alquiler turístico y que, obviamente, no podía recoger expresamente en los estatutos la prohibición de este uso turístico en términos literales, pero realizando una interpretación teleológica del precepto, atendiendo a su finalidad, se subsume en la expresión utilizada, esta nueva actividad de alquiler turístico.

– la dirección de la finca expresada en la solicitud de asignación número de Registro de Alquileres (C/ [...]), no coincide con la descripción de la finca según la referencia catastral aportada (C/ [...]); por lo que se requiere aclaración al respecto o certificado de autoridad competente (Catastro o Ayuntamiento) acreditativo de dicha alteración.

Se recurre la calificación, alegándose, básicamente:

– «La vivienda ha sido legalmente inscrita en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, bajo el número VT(...), según resolución de fecha 26 de noviembre de 2024, conforme a lo dispuesto en: - Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell. - Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad. - Decreto 1/2022, regulador del Registro de Turismo. Además, mediante comunicación del Registro de la Propiedad de Oliva de fecha 13 de junio de 2025, se asignó provisionalmente el número de registro de alquiler de corta duración: (...), asociado al CRU 46044000670674. Dicha normativa autonómica reconoce el uso turístico de viviendas particulares como modalidad válida y legal, mediante declaración responsable, sin exigir modificaciones estructurales ni de uso en el inmueble».

– «La diferencia entre la dirección declarada y la consignada en Catastro (falta de portal y planta) es un defecto puramente formal y subsanable, no siendo en sí mismo causa suficiente para suspender el procedimiento». Se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada, acreditativa de la dirección completa.

2. Así las cosas, y entrando a analizar el primer defecto de 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».

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».

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 (...)».

4. 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.

5. En el supuesto de hecho que motiva este expediente, indica la nota de calificación lo siguiente: «(...) he examinado los libros del Registro a mi cargo, y en particular, la finca matriz 55.892 donde se inscribieron la división horizontal y estatutos del edificio, inscripción 8.ª, de fecha quince de octubre de 2007. Del artículo 7 de sus normas estatutarias, resulta que “Los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio”. Se trata de una cláusula estatutaria anterior a la normativa y el fenómeno del alquiler turístico y que, obviamente, no podía recoger expresamente en los estatutos la prohibición de este uso turístico en términos literales, pero realizando una interpretación teleológica del precepto, atendiendo a su finalidad, se subsume en la expresión utilizada, esta nueva actividad de alquiler turístico».

El recurrente, por el contrario, alega que la vivienda «ha sido legalmente inscrita en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, bajo el número VT-(...), según resolución de fecha 26 de noviembre de 2024, conforme a lo dispuesto en: - Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell. - Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad. - Decreto 1/2022, regulador del Registro de Turismo (...) normativa autonómica reconoce el uso turístico de viviendas particulares como modalidad válida y legal, mediante declaración responsable, sin exigir modificaciones estructurales ni de uso en el inmueble».

Añade, además, que la cláusula estatutaria invocada establece que los departamentos se destinarán a «honesta vivienda» y no se podrá ejercer en los mismos «ninguna profesión u oficio»; cláusula anterior a la normativa turística vigente, y no prohíbe expresamente el alquiler turístico. Uso turístico –añade– que no altera el destino residencial de la vivienda, pues sigue siendo utilizada como vivienda, aunque con ocupación rotatoria, sin perder su naturaleza.

6. Expuesto cuanto antecede, 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, inscritos el año 2007, 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.

Ahora bien y como pone de relieve la calificación en base transcrita norma estatutaria, la referencia «honesta vivienda» –que por lo demás comporta semánticamente una muy clara idea de permanencia–, interpretada teleológicamente, 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 es incompatible con el concepto que se deriva de la recta interpretación de la norma estatutaria citada.

Conclusión que queda igualmente avalada por el restante contenido del mismo precepto, al indicar que no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio, pues los párrafos citados deben 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»; y esta exégesis conjunta no hace sino reforzar el criterio del registrador. Por consiguiente, puede concluirse que la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a «honesta vivienda» es incompatible con la posibilidad de destinar tales viviendas a un alquiler de corta duración.

7. Ha de puntualizarse, además, 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 este 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 lo expuesto cabe concluir que, a la luz de la más reciente jurisprudencia, que 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 inscripción de modificación de estatutos, con todos los requisitos necesarios para ello. Y sin olvidar, por último, 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 y como ya hemos tenido ocasión de declarar 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. Y por lo que se refiere al segundo defecto expresado en la calificación, ha de ponerse de relieve que, en puridad, el recurrente no lo impugna, pues se limita a decir que la diferencia entre la dirección declarada y la consignada en Catastro (falta de portal y planta) es un defecto –así lo conceptúa– puramente formal y subsanable, no siendo en sí mismo –añade– causa suficiente para suspender el procedimiento; acompañando al escrito de recurso certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada, acreditativa de la dirección completa.

Sabido es que, conforme dispone el primer párrafo del 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. Y es evidente que esa certificación catastral no se acompañó a la solicitud, aunque no es menos cierto que la solicitud consigna la referencia catastral (carecemos de datos para afirmar si consta reflejada en la inscripción), coincidente con la consignada en la licencia. También el solicitante reseñó, en su solicitud, el código registral único de la finca, lo que sería dato suficiente para identificarla, no señalando la calificación discordancia con los datos registrales, sino solo con los catastrales.

Ahora bien, el propio tenor del recurso conduce desestimarlos también en este punto, pues, pese a lo que se acaba de afirmar, en puridad el defecto objetado propiamente no se combate, pues tan solo se aporta un documento que, en este trámite, no puede ser tenido en cuenta.

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.