

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**593** *Resolución de 25 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña S. F. B., en nombre y representación de la entidad «Beta Unión, SL», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, por la que se suspende la inscripción de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 30.175 (código registral único 29041000286709) del citado Registro.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, doña S. F. B. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 30175 (código registral único 29041000286709) del citado Registro.

##### II

La solicitud fue calificada así:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada de fecha 31/05/2025, presentada por F. B., S., solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 00:01:38 del día 01/06/2025, causando el asiento número 3549 del Tomo 2025 del Diario el día 02/06/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Examinado el Registro, resulta que la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 22 de septiembre de 1975 sobre la finca matriz de la que procede registral 7046-A que causaron la inscripción 1.ª, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: “Artículo 7.º: Los apartamentos se destinarán necesariamente a viviendas y por tanto, no podrán ejercerse en ellos industrias, profesión u oficio alguno,...”, resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado; Todo ello, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.º, del artículo 9.2,a), 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, así como de lo establecido en el precitado artículo de los Estatutos relacionados, de los cuales resultan “la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización,

prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal", y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal, en relación el artículo 3 del Código Civil; En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3,b) del Real Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de noviembre, 105/2024 de 30 de enero y número 725/2025 de 18 de febrero de 2025, que se considera prohibido al constar cláusula de exclusividad o exclusión expresa de otros usos.–

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

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

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

Se advierte a los interesados (...)

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por don Santiago Molina Minero. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero registrador/a titular de Marbella número tres a día diecisiete de junio del dos mil veinticinco».

### III

Doña S. F. B., en nombre y representación de la entidad «Beta Unión, SL», interpuso recurso contra la anterior calificación (entrada en Registro el 27 de junio de 2025), del siguiente tenor:

«La parte recurrente es propietaria de la finca con Código Registral Único 29041000286709, que cuenta con licencia turística con signatura VUT/MA(...), desde el 6 de septiembre de 2018.

Objeto del recurso:

Se interpone el presente recurso gubernativo al amparo de lo previsto en los artículos 66 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad no 3 de Marbella, notificada con número de entrada 7851, en la que se suspende la inscripción de la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración respecto de la finca descrita anteriormente, alegándose como fundamento principal una presunta infracción de los estatutos de la comunidad de propietarios, al existir una cláusula que prohíbe "actividades industriales".

Se aporta como Documento anexo 2 copia de la Calificación impugnada.

Finalidad del recurso:

Solicitamos que se revoque la calificación negativa impugnada, por considerarla contraria a derecho, y se ordene la práctica de la inscripción solicitada, en atención a que:

- (i) no existe prohibición expresa ni registrada que vete el uso turístico en la finca objeto del expediente;
- (ii) la cláusula estatutaria invocada no resulta inequívoca ni específica en cuanto a tal uso;

(iii) el arrendamiento vacacional no constituye, por sí mismo, una actividad profesional o comercial en los términos exigidos por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina registral consolidada; y

(iv) el interesado actuó de buena fe, confiando legítimamente en la situación registral de su propiedad.

Todo lo anterior encuentra su fundamento legal en las siguientes.

Alegaciones.

Primera. Posición jurisprudencial.

El Tribunal Supremo ha abordado en los últimos años el conflicto entre el alquiler turístico de corta duración y las cláusulas estatutarias que prohíben actividades “industriales” en las comunidades de propietarios. En sentencias muy recientes –por ejemplo, las de 27 y 29 de noviembre de 2023– el TS declaró que el alquiler de viviendas para uso turístico tiene naturaleza económica o empresarial, equiparable a actividades comerciales o profesionales (pero en ningún caso actividad industrial). Por tanto, cuando los estatutos prohíben expresamente destinar las viviendas a actividades de carácter mercantil, profesional o empresarial, dicha prohibición genérica se extiende a los apartamentos turísticos, sin necesidad de que estos se mencionen de forma literal. El TS subraya que esta interpretación no contradice la exigencia general de claridad en las restricciones: en el caso de una cláusula que veda toda actividad económica en las viviendas, incluir el alquiler vacacional dentro de esa prohibición es coherente con su letra y espíritu (impedir usos no residenciales de carácter comercial).

Ahora bien, el TS también ha reiterado el criterio de interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho de propiedad en propiedad horizontal. Solo una cláusula clara, precisa y expresamente dirigida a prohibir un determinado uso puede restringir las facultades dominicales del propietario. La mera indicación genérica del destino residencial de un inmueble no basta para considerar prohibido un uso concreto; hace falta una estipulación estatutaria inequívoca que vete esa actividad. De hecho, en la reciente STS 264/2025, de 18 de febrero de 2025, el Supremo invalidó la pretensión de una comunidad de impedir el alquiler turístico porque sus estatutos no contenían una prohibición específica al respecto. En ese caso, los estatutos solo prohibían ciertos usos (p. ej. clínicas contagiosas, actividades ilícitas, motores ruidosos, actividades inmorales o molestas) pero no mencionaban el uso turístico, por lo que el TS concluyó que no podía impedirse dicho alquiler vacacional ante la ausencia de una cláusula clara en contra. En suma, el TS exige una interpretación restrictiva de las prohibiciones estatutarias: ante dudas razonables sobre si una actividad (el alquiler turístico) encaja o no en la prohibición genérica de “actividades comerciales o profesionales”, debe prevalecer la libertad del propietario para el uso más amplio de su vivienda. Más si cabe en el concepto de “actividad industrial”, en ningún caso, puede englobarse la actividad de arrendamiento turístico.

Conclusión jurisprudencial: Las comunidades pueden prohibir las viviendas de uso turístico solo si tal restricción ha sido acordada e incluida expresamente en los estatutos. Si la prohibición no está literalmente prevista (o al menos inequívocamente implícita en una cláusula general de no permitir actividad económica), no se puede asumir por analogía. Esta doctrina del Supremo –reforzada por las sentencias de noviembre de 2023 y febrero de 2025– distingue entre el uso habitacional turístico (que, aunque con finalidad lucrativa, consiste en habitar temporalmente la vivienda, propio de su naturaleza residencial) y las actividades comerciales/profesionales tradicionales (oficinas, despachos, locales abiertos al público, etc.). En ausencia de mención clara, el alquiler vacacional no se presume prohibido por una cláusula genérica, ya que sigue siendo un uso de vivienda, no un cambio de destino a local comercial. Esta línea argumental será clave en el recurso: la cláusula que invoca el registrador (“prohibición de actividades comerciales o profesionales”) debe interpretarse restrictivamente y no incluye al alquiler

turístico salvo previsión expresa, protegiendo así el derecho del propietario y al tercero de buena fe que confió en la situación registral.

Segunda. Mayoría necesaria y validez de acuerdos limitativos (art. 17.12 LPH).

En cuanto al régimen legal vigente, la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), tras la reforma de 2019 (Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo), introdujo el artículo 17.12 LPH para facilitar a las comunidades la adopción de acuerdos sobre las viviendas de uso turístico. Esta norma exceptúa la unanimidad que en principio se requeriría para modificar el destino de los pisos o los estatutos, permitiendo que, con el voto favorable de las 3/5 partes del total de propietarios y de cuotas, se puedan «limitar o condicionar» los alquileres turísticos en los términos de la normativa sectorial aplicable. Importa destacar que dicha mayoría reforzada es válida “suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos” (art. 17.12 LPH), con lo cual el acuerdo de la junta puede inscribirse en el Registro incluso si técnicamente implica añadir una cláusula estatutaria nueva. Además, el propio art. 17.12 LPH prevé que también con 3/5 se puedan establecer cuotas especiales o un recargo de gastos de hasta un 20% para la vivienda que realice la actividad turística, y aclara que estos acuerdos no tienen efecto retroactivo (no afectan a alquileres turísticos iniciados con anterioridad).

La interpretación de qué alcance tiene “limitar o condicionar” ha sido objeto de debate. Algunos sostenían que esa expresión no permitía la prohibición total, obligando a unanimidad si se quería vetar por completo los pisos turísticos. Sin embargo, tanto la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) como el Tribunal Supremo han zanjado la cuestión en sentido amplio: el acuerdo de 315 sí puede prohibir totalmente la actividad turística. En las primeras SSTs que abordan el art. 17.12 LPH (STS 1232/2024 y 1233/2024, de 3 de octubre de 2024), el TS declara explícitamente que “el art 17.12 LPH permite la prohibición de la actividad de alquileres turísticos si el acuerdo se adopta por la doble mayoría de tres quintos”. El Alto Tribunal razona que la ratio de la reforma legal fue precisamente facilitar a la comunidad la posibilidad de excluir ese uso (que antes requería unanimidad), por lo que “limitar o condicionar” incluye el grado máximo de limitación, esto es, la prohibición completa. Esta interpretación finalista ya venía siendo apoyada por la DGSJFP en Resoluciones previas, que entendieron que el legislador, al exigir 3/5, habilitó a las juntas de propietarios a prohibir los arrendamientos turísticos con ese quórum excepcional. Así lo confirman, por ejemplo, las Resoluciones DGSJFP de 22 de enero y 27 de abril de 2021, que revocaron notas registrales contrarias y afirmaron que nos hallamos ante uno de los supuestos en que la ley “excluye la unanimidad” y admite la prohibición absoluta de la actividad turística por acuerdo de 3/5. En consecuencia –señala la DGS–, un acuerdo adoptado conforme al art. 17.12 LPH es plenamente válido e inscribible aunque no sea unánime, y no puede ser calificado de contrario a la ley por el registrador.

Requisitos formales: Para que un acuerdo de este tipo sea inscribible, debe acreditarse el cumplimiento de las exigencias de la LPH: convocatoria con orden del día expreso (decisión sobre alquiler turístico), cómputo riguroso de propietarios y coeficientes, y notificación fehaciente a los ausentes (quienes disponen de 30 días para expresar su disconformidad, art. 17.8 LPH). Si tras ese procedimiento se alcanza la mayoría de 3/5, el acuerdo es válido. Es importante señalar que el TS ha avalado que dichos acuerdos limitativos no vulneran derechos constitucionales de propiedad o de libertad de empresa, dado que se adoptan dentro del marco legal y persiguen un interés legítimo de la comunidad (evitar molestias, preservar la convivencia). El Tribunal Constitucional también declaró conforme a la Constitución la posibilidad de que los estatutos prohíban determinadas actividades en elementos privativos (STC 21/10/1993 y 8/3/1999), siempre que tales limitaciones no alteren el contenido esencial del derecho de propiedad –y en este caso el TS recalca que impedir el uso turístico no lo hace, pues los copropietarios no tienen una facultad ilimitada de destinar sus pisos a cualquier fin, pudiendo ser sometidos a límites legales o convencionales en pro del interés común. En definitiva, la jurisprudencia consolidada a finales de 2024 es que las comunidades de

propietarios pueden válidamente prohibir o restringir los pisos turísticos en régimen de propiedad horizontal, siempre que se cumpla el quórum de 3/5 establecido en la ley.

Tercera. Inscripción registral y protección del tercero de buena fe. Una vez adoptado un acuerdo que limita o prohíbe el alquiler de corta duración, resulta esencial su inscripción en el Registro de la Propiedad. Sólo inscribiendo la cláusula estatutaria (o la modificación del título constitutivo) queda dicha limitación plenamente oponible erga omnes y, en especial, frente a futuros adquirentes de los pisos. La doctrina registral insiste en que, para tener eficacia frente a terceros, las prohibiciones de uso deben constar expresamente inscritas. Esto entronca con el principio general de publicidad material del Registro (art. 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria): el tercero de buena fe que adquiere un inmueble queda protegido de las restricciones no inscritas en el folio registral de la finca. De hecho, la DGSJFP había afirmado en resoluciones tradicionales que un comprador «no está obligado a conocer ni admitir» una prohibición estatutaria de alquiler turístico que no figure inscrita cuando adquiere. Por tanto, si una comunidad aprueba vetar los pisos turísticos, debe elevar el acuerdo a escritura pública e inscribirlo sin demora, para evitar que una transmisión posterior deje inoperante la prohibición respecto del nuevo dueño.

Ahora bien, conviene matizar la evolución de la propia Dirección General en este punto. Inicialmente, algunas calificaciones denegaron la inscripción exigiendo consentimiento individual de todos los propietarios registrales o de los nuevos adquirentes intervinientes antes de la inscripción. Esto se vio, por ejemplo, en resoluciones de 2020-2021 relativas a acuerdos de alquiler turístico en grandes complejos. Sin embargo, la DGSJFP rectificó ese criterio, alineándolo con la letra del art. 17.12 LPH: dado que la ley dispensa la unanimidad, no puede exigirse la firma de quien no votó o compró después, siempre que se logró la mayoría legal. En varias resoluciones de abril y junio de 2021, la DGSJFP dejó claro que si el acuerdo fue aprobado por  $\geq 3/5$ , es inscribible aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que adquirieron sus viviendas con posterioridad a la junta. En otras palabras, la inscripción de la nueva norma estatutaria podrá practicarse sin necesidad del consentimiento expreso del comprador intermedio, porque se considera que la mayoría cualificada prevista por la ley vincula a todos, garantizando la seguridad jurídica tanto de la comunidad como de los terceros. Este cambio de criterio quedó reflejado, por ejemplo, en la Resolución de 1 de junio de 2020 (DGRN, BOE 29-6-2020) y posteriores, en las cuales la DG estimó recursos y ordenó inscribir acuerdos de prohibición de uso turístico aun habiéndose producido ventas posteriores a la adopción del acuerdo, entendiendo que el adquirente queda sujeto a la limitación aunque en el momento de su compra aún no estuviera inscrita.

No obstante, es importante señalar que esta atenuación de la protección del tercero se aplica sólo en el supuesto específico del art. 17.12 LPH, donde la ley autoriza excepcionar la unanimidad. En situaciones ordinarias, cualquier modificación estatutaria requiere unanimidad y, si no estaba inscrita al tiempo de la compra, el nuevo propietario no puede verse afectado sin su consentimiento. De ahí que en alguna resolución más reciente (vgr. Resolución DGSJFP de 29-1-2025, Registro de Málaga n.º 13) se confirmase la calificación denegatoria porque la cláusula aprobada no se ajustaba estrictamente al ámbito del art. 17.12 (prohibía también modalidades de alquiler quizás ajenas al régimen turístico) y, además, se habían producido transmisiones tras el acuerdo sin contar con esos titulares. En definitiva, para el caso sub examine, es crucial demostrar que la prohibición pretendida entra plenamente dentro del objeto del art. 17.12 LPH (esto es, limitar la “cesión temporal con fines turísticos” en los términos de la LAU) y que se cumplieron todos los requisitos formales, de modo que no procedía exigir unanimidad ni el asentimiento individual de cada propietario.

En cuanto a la situación actual en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Marbella: si allí constan inscritas los estatutos originales con la cláusula genérica de “no permitir actividades industriales”, pero no figura ninguna mención a prohibición de alquiler



vacacional, entonces un tercero de buena fe que adquirió un piso podría legítimamente entender que el uso turístico no estaba vetado. Esto refuerza la tesis de que la calificación registral negativa –basada en aplicar a dicho clausulado genérico una prohibición no explícita– lesiona la protección del tercero (art. 34 LH) y el principio de titulación auténtica: el registrador no puede dar por incorporada una prohibición que no conste registralmente con la debida claridad. En consecuencia, mientras no se inscriba válidamente una cláusula turística (lo que requeriría acuerdo de 3/5 o unanimidad, según el caso), el uso turístico es lícito y registralmente amparable. Esta argumentación enlaza con la doctrina de que las restricciones de dominio “han de interpretarse de modo restrictivo” y siempre en favor de la plena eficacia del Registro y la buena fe pública inmobiliaria.

Por otro lado, la licencia turística lleva inscrita tres años en la Base de Datos de la Junta de Andalucía, que es el organismo público que tiene competencias en materia turística, sin que ellos hayan detectado ningún problema (en la aplicación a la licencia turística hay que aportar los estatutos de la comunidad), tampoco la propia comunidad de propietarios (legitimada, en cualquier caso, a tratar la cancelación si entendieran vulnerados los estatutos) ha puesto ningún problema al respecto ni han iniciado acciones judiciales o extrajudiciales solicitando el cese de dicha actividad por contravenir los estatutos.

Cuarta. Doctrina sobre interpretación restrictiva de las prohibiciones estatutarias.

Cabe reiterar, como punto doctrinal de peso en el recurso, la máxima de que lo que no está claramente prohibido, está permitido en el ámbito del régimen de propiedad horizontal. El TS y la DG han señalado en numerosas ocasiones que el derecho de propiedad (art. 33 CE) otorga al titular las más amplias facultades de uso, sólo restringidas por la ley o por pacto expreso. Las prohibiciones estatutarias son la excepción y, por tanto, se interpretan restrictivamente, sin ampliar su alcance por analogía. Así, una cláusula que prohíbe “destinar las viviendas a usos industriales o mercantiles” no puede extenderse para impedir un uso residencial turístico a menos que este encaje indubitadamente en aquella categoría. La jurisprudencia previa del TS (antes de las reformas sobre alquiler turístico) ya afirmaba que los copropietarios «no pueden verse privados de utilizar su derecho de propiedad como consideren más adecuado, a no ser que [el nuevo uso] esté legalmente prohibido o aparezca expresamente limitado por el régimen de la propiedad horizontal, su título constitutivo o sus estatutos». En otras palabras, existe “plena libertad” para establecer el destino de un piso dentro de la comunidad, de modo que solo si el cambio de uso “aparece expresamente limitado” por las normas de la comunidad cabe impedirlo. El TS ha reiterado esta idea en sentencias como la de 15 de junio de 2018 (RJ 2018/2553) y 15 de diciembre de 2020, entre otras: los acuerdos comunitarios limitativos deben interpretarse restrictivamente y los términos “limitar” o “condicionar” (como en el art. 17.12 LPH) no pueden aplicarse extensivamente más allá de lo que la letra de la norma o del acuerdo indique.

En el caso concreto, la cláusula estatutaria invocada por el registrador prohíbe “actividades industriales”. Según la Audiencia Provincial de Oviedo (cuyo fallo fue recurrido en casación en la STS de 27-11-2023), una redacción así no incluía el alquiler turístico, puesto que este consiste en usar la vivienda precisamente como residencia (temporal) de personas, sin cambio de destino. La propia AP entendió, en ese caso, que seguir habitando la vivienda (aunque por turistas) “no está prohibido en los estatutos, ya que se da un uso residencial”. Si bien el TS revocó luego esa sentencia –considerando la actividad turística como empresarial–, conviene resaltar en el recurso que existía jurisprudencia contradictoria en las Audiencias sobre este punto. Hubo pronunciamientos (p. eje AAP Córdoba, 12-7-2022) que inicialmente negaron a la comunidad la facultad de prohibir alquileres turísticos con 3/5, precisamente por aplicar una lectura literal de “limitar” vs “prohibir” y por entender que, de no figurar de forma expresa, el alquiler vacacional seguía permitido. Aunque esa postura minoritaria ha sido superada por el TS,

refleja la duda interpretativa razonable que pesa sobre cláusulas genéricas. Por tanto, en aras de la seguridad jurídica, debe estarse a la solución más favorable al tráfico jurídico inmobiliario: no dar eficacia registral a una prohibición implícita o discutible.

Además, existe el principio “in dubio, pro dominicali libertate”, reconocido por la doctrina civil: las limitaciones al dominio nunca se presumen. Aplicado a nuestro caso, si los estatutos querían prohibir el alquiler turístico debieron haberlo dicho explícitamente. No siendo así, el registrador no puede extender por su cuenta la restricción a una situación nueva no contemplada cuando se redactó la norma estatutaria (muchas de estas cláusulas son antiguas y pensadas para despachos profesionales, no para economía colaborativa o arrendamientos turísticos). Esta argumentación se ve reforzada por la Sentencia del TS de 30 de enero de 2024 (núm. 1643/2024), en la cual un propietario sostenía precisamente que “limitar” no es sinónimo de “prohibir” y que, en ausencia de mención expresa, no cabía anular su actividad de alquiler vacacional. El TS, si bien validó la prohibición por 3/5 en ese caso, recogió expresamente que las restricciones al derecho de propiedad “deben interpretarse de modo restrictivo” y que no se puede privar al copropietario de usar su piso “como considere más adecuado” salvo limitación expresa en título, estatutos o acuerdo. De estas afirmaciones del Supremo se infiere que cualquier duda interpretativa debe resolverse en favor de la continuidad del uso permitido. En un recurso gubernativo, este criterio pro-consentimiento del propietario es relevante, pues ante la falta de unanimidad en la comunidad original, el adquirente confió en que no había tal prohibición turística inscrita.

#### Quinta. Resoluciones de la DGSJFP en situaciones análogas.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha resuelto ya varios recursos contra calificaciones registrales relacionadas con la inscripción de acuerdos sobre alquiler turístico. Podemos citar aquellos en que la DG estimó el recurso (es decir, dio la razón al recurrente y ordenó inscribir, revocando la nota del registrador) en circunstancias comparables:

– Resolución DGRN de 19 de diciembre de 2019 (BOE 12-3-2020): Aunque anterior a las sentencias del TS) sentó la base interpretativa del art. 17.12 LPH. Esta resolución aclaró que la finalidad de la norma era “facilitar la introducción de restricciones o prohibiciones de uso turístico donde no las hubiere, no la de levantar las ya existentes”. Por tanto, el quórum de 3/5 solo ampara acuerdos limitativos, no acuerdos para permitir usos antes prohibidos (en cuyo caso seguiría haciendo falta unanimidad). Se concluyó que el art. 17.12 “solo puede amparar el acuerdo que limite o restrinja el alquiler turístico”.

– Resolución DGSJFP de 16 de junio de 2020 (BOE 3-8-2020): Caso muy similar al nuestro, en que una comunidad decidió “prohibir, con fundamento en el nuevo art. 17.12 LPH, la utilización de cualquier vivienda a fines turísticos”, incluyendo la prohibición de destinar pisos a ‘hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico. El acuerdo se aprobó con justo el quórum de tres quintos. El registrador denegó la inscripción alegando que eso era una modificación estatutaria que requería unanimidad (interpretando que 17.12 no amparaba la prohibición total). La comunidad recurrió y la DGSJFP le dio la razón: tras un análisis detallado de la finalidad de la norma y de la realidad social (problemas de encarecimiento de alquileres, etc.), concluyó que «limitar» puede incluir perfectamente prohibir, y que el RDL 7/2019 había habilitado a la comunidad a vetar los apartamentos turísticos con 3/5. La DG enfatizó que no se estaba ampliando un uso, sino restringiéndolo, justo lo previsto en la ley, y por ello declaró válido e inscribible el acuerdo. Se revocó la nota registral y se inscribió la cláusula estatutaria de prohibición.

– Resolución DGSJFP de 22 de enero de 2021 (BOE 12-2-2021): En este recurso (RP Madrid no 37), la DG subrayó que el art. 17.12 es una excepción legal a la unanimidad y que, tal como ya había indicado en resoluciones coetáneas, admite establecer una prohibición absoluta de la actividad turística con ese quórum. Por tanto, consideró infundada la calificación registral que sostenía que prohibir excedía el ámbito de 17.12, y ordenó inscribir el acuerdo adoptado con la mayoría cualificada, revocando la calificación.–

– Resolución DGSJFP de 27 de abril de 2021 (BOE 19-5-2021): En recurso contra la RP de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, la DG reiteró que nos encontramos ante un supuesto en que la propia ley exceptúa la unanimidad (art. 17.12 LPH), por lo que basta la mayoría de 315. En consecuencia, estimó el recurso y revocó la calificación que denegaba la inscripción por falta de unanimidad.

– Resoluciones DGSJFP de 29 de abril de 2021 (varias, BOE 19-5-2021): En tres resoluciones fechadas ese día (Ref. A-2021-8321, 8322, etc., relativas nuevamente a RP Santa Cruz de Tenerife n.º 1), la DG aborda el efecto de los cambios de titularidad entre la adopción del acuerdo y su inscripción. En los casos analizados, los registradores negaban la inscripción porque no coincidían todos los propietarios firmantes con los titulares registrales actuales (algunos pisos se habían vendido tras la junta). La DG revocó estas notas, afirmando que “habiendo sido consentido (el acuerdo) por propietarios cuyas cuotas representan más de (3/5), debe entenderse inscribible, aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido elementos privativos con posterioridad”. Es decir, confirmó que no hace falta unanimidad ni recabar la adhesión del adquirente posterior, dado que la ley exige únicamente el voto reforzado, que se había obtenido. Todas estas resoluciones estiman los recursos de la comunidad y sientan una doctrina registral favorable a la inscripción ágil de las prohibiciones de uso turístico acordadas conforme a la ley.

– Resolución DGSJFP de 8 de junio de 2021 (BOE 29-6-2021): Caso casi idéntico al anterior (también Tenerife), La comunidad había aprobado una norma estatutaria prohibiendo “expresamente, y a todos sus efectos, la comercialización de las viviendas como vacacionales”. Aunque no todos los propietarios del edificio firmaron (hubo ausentes y un piso transmitido), la DG reiteró su criterio: con el quórum de 3/5 es suficiente, siendo el acuerdo inscribible y vinculante para todos. De nuevo, recurso estimado y calificación revocada.

Por otro lado, existen resoluciones recientes en las que la DG confirma la nota de calificación (recurso desestimado), pero suelen deberse a defectos formales o de redacción del acuerdo, más que a una oposición de fondo a la prohibición. Por ejemplo, la ya citada Resolución de 29 de enero de 2025 (RP Málaga n.º 13) desestimó el recurso de la comunidad porque la cláusula aprobada iba más allá del ámbito del alquiler turístico definido en la LAU –prohibiendo “cualquier otra modalidad de alquiler con continuo tránsito de personas”–, lo que el registrador consideró indefinido o fuera del art. 17.12 LPH. La DG en ese caso entendió que la redacción no se ajustaba a los términos de la LPH y que debía modularse o excluirse de la inscripción la parte no ceñida al alquiler turístico estrictamente dicho. Además, en ese expediente se dio la circunstancia de que entre la adopción del acuerdo (marzo 2023) y su presentación a inscripción (abril 2024) hubo al menos un piso vendido sin que el nuevo dueño consintiera la modificación estatutaria, lo cual activó la protección del tercero registral en los términos tradicionales. La DG concluyó que, al no haberse inscrito oportunamente el acuerdo ni haberse limitado a lo previsto en la norma legal, procedía confirmar la negativa registral. Esta resolución sirve de recordatorio: la cláusula a inscribir debe redactarse cuidadosamente (delimitando que se refiere al arrendamiento de vivienda con fines turísticos según la normativa sectorial) y debe presentarse cuanto antes a inscripción para evitar la aparición de terceros no vinculados.

Sexta. Fundamentos jurídicos del recurso gubernativo ante la DGSJFP.

A la luz de todo lo expuesto, los argumentos principales para impugnar la calificación negativa del Registrador de la Propiedad n.º 3 de Marbella son:

1. Falta de prohibición estatutaria expresa del alquiler turístico: La comunidad de propietarios no cuenta actualmente con ninguna cláusula inscrita que prohíba de forma clara destinar las viviendas a alquiler vacacional. La única restricción existente – prohibición genérica de actividades comerciales o profesionales– no menciona el uso



turístico. Conforme a la jurisprudencia del TS, tal cláusula genérica no equivale automáticamente a vetar el alquiler turístico, dado que este se realiza manteniendo el uso residencial de la vivienda. Se invoca aquí el principio de interpretación restrictiva: si la voluntad de los constituyentes de los estatutos hubiera sido prohibir también los arrendamientos de corta estancia, lo habrían incluido explícitamente; al no hacerlo, no puede el registrador extender la interpretación de “actividad comercial” para cubrir esta nueva modalidad de uso. Esta tesis se apoya en la doctrina jurisprudencial que exige estipulación clara y precisa para limitar facultades dominicales y en las resoluciones de la DGS que protegen al adquirente que, de buena fe, interpretó la cláusula tal como está escrita (esto es, que solo impide negocios tipo oficinas, despachos profesionales o locales comerciales, pero no el arrendamiento temporal de la vivienda como tal).

2. Cumplimiento del régimen legal para introducir una prohibición turística válida: Si la comunidad de propietarios deseara prohibir el alquiler turístico, debe hacerlo siguiendo el cauce del art. 17.12 LPH: acuerdo en junta con mayoría de 3/5 y consiguiente modificación de estatutos. En este caso, según entendemos, no ha habido tal acuerdo (de hecho, la calificación registral negativa sugiere que un propietario intentó inscribir algo –posiblemente su título de vivienda de uso turístico o una mención– y el registrador lo suspendió por la cláusula vigente). Por tanto, no existe ninguna norma estatutaria válida aprobada por 315 que pueda oponerse al uso turístico pretendido. El registrador se habría extralimitado al aplicar una prohibición que la comunidad no ha establecido conforme a la ley. La DG ha dejado claro que el art. 17.12 LPH “facilita la introducción de restricciones donde no las hubiere”, pero no permite al registrador negar inscripciones basándose en acuerdos inexistentes o en analogías restrictivas. En suma, mientras la comunidad no acuerde e inscriba la prohibición con 3/5, el uso turístico es legítimo y el Registro debe reflejarlo si así se solicita (por ejemplo, mediante anotación de que la vivienda se destina a uso turístico, inscripción de un contrato de arrendamiento de temporada, o cualquier otro acto inscribible relacionado).

3. Precedentes favorables en resoluciones de la DGSJFP: Como se ha reseñado, la DG en numerosos casos ha protegido el derecho del propietario cuando la comunidad no había inscrito una prohibición clara. Por ejemplo, en la Res. de 8-6-2021 se determinó que un comprador no está obligado a conocer una prohibición no inscrita, lo que confirma la idea de que lo no inscrito no existe frente a terceros. Asimismo, en las resoluciones de junio de 2020 y abril de 2021 la DG revocó calificaciones que denegaban inscripciones de acuerdos turísticos, precisamente para hacer valer acuerdos válidos o, en su defecto, para no cercenar derechos sin soporte normativo. En nuestro caso, no hay ni siquiera un acuerdo comunitario inscrito que “limite o condicione” el uso turístico, de modo que negar la inscripción solicitada (sea la que fuere, posiblemente la declaración de la vivienda como apartamento de uso turístico) carece de amparo legal o estatutario firme. La DG ha reiterado que los registradores deben admitir las inscripciones si no contravienen una prohibición válidamente establecida, y que no les corresponde a ellos imponer restricciones supletoriamente. Un caso análogo lo encontramos en la Resolución DGSJFP de 5 de octubre de 2022, donde se estimó el recurso contra la negativa del RP de Segovia a inscribir el acuerdo de una junta que limitaba el uso turístico. Allí, aunque inicialmente se dudó, se acabó aceptando que, no habiendo prohibición previa, el acuerdo de mayoría especial era válido; por tanto, a sensu contrario, si ni siquiera hay acuerdo, no se puede oponer una mera cláusula genérica para impedir la inscripción.

4. Principio de buena fe registral y protección del tercero: En esta ecuación, nuestro cliente/apelante aparece como un tercero de buena fe que confió en la situación registral de su vivienda. Cuando adquirió su propiedad (o cuando decidió destinarla a alquiler vacacional), no constaba en el Registro prohibición alguna de tal uso. Probablemente obtuvo su licencia de turismo (si es Andalucía, un registro VFT) con base en la normativa administrativa, sin oposición de la comunidad. Según el art. 34 LH, nuestro cliente reúne los requisitos de tercero hipotecario que adquirió confiando en la fe pública registral y, por ende, sus derechos no pueden ser menoscabados por restricciones ocultas o

interpretaciones extensivas. La DG, en resoluciones como la de 12 de abril de 2018 (por citar un antecedente en materia análoga), ha protegido al adquirente frente a limitaciones estatutarias no inscritas o ambiguas, enfatizando que el Registro debe dar certeza y que las cargas ocultas son inoponibles. Al preparar el recurso gubernativo, se debe hacer hincapié en que nuestro caso no enfrenta un acuerdo de junta vs. propietario, sino que es el propio registrador quien, actuando ex officio, ha denegado una inscripción basándose en su interpretación de unos estatutos. Esto, de algún modo, quiebra la tutela del art. 34 LH, pues el propietario ve frustrada su facultad de disposición sin que exista asiento registral expreso que lo sustente. La DG debería, siguiendo su línea garantista, amparar al recurrente y permitir la inscripción, dejando a salvo que, si la comunidad lo estima oportuno, entonces sí modifique estatutos con 315 e inscriba la prohibición para el futuro. Pero mientras eso no ocurra, prevalece la situación registral actual: la vivienda está destinada a uso residencial sin otras limitaciones inscritas, y el alquiler turístico es un uso residencial especial completamente válido.

Y en virtud de lo anterior, solicita:

Primero. Que tenga por presentado este escrito de recurso gubernativo, junto con los documentos que se acompañan, lo admita y lo tenga por interpuesto contra la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Marbella, en relación con la solicitud de inscripción presentada con número de entrada 7851 y asiento 2391/2025.

Segundo. Que, previos los trámites legales oportunos, revoque la calificación recurrida, al considerar que:

1. No consta prohibición expresa ni específica del uso turístico en los estatutos de la comunidad de propietarios, conforme a la doctrina reiterada del Tribunal Supremo y de esa Dirección General.
2. La cláusula invocada ("actividades industriales") no puede interpretarse extensivamente para incluir el arrendamiento turístico, al no mencionarse de forma clara, directa ni inequívoca dicho uso.
3. No existe acuerdo comunitario adoptado conforme al art. 17.12 de la LPH ni su correspondiente inscripción registral que pueda oponerse válidamente al solicitante.
4. El uso turístico solicitado se ajusta a la normativa administrativa autonómica vigente, constando además número de registro en el Registro de Turismo de Andalucía.
5. El interesado actuó de buena fe, conforme a la legalidad vigente y a la situación registral, debiendo prevalecer en este caso el principio de seguridad jurídica y de protección del tercero registral (arts. 34 LH y 9.3 CE).

Tercero. Que, en consecuencia, se dicte resolución por la que se estime el presente recurso y se ordene al Registro de la Propiedad no 3 de Marbella la inscripción del Número de Alquiler de Corta Duración de la finca objeto del presente procedimiento, habiendo quedado dicha solicitud debidamente presentada, al no concurrir causa legal suficiente que lo impida».

#### IV

Presentado el escrito, el registrador de la Propiedad mantuvo su 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 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

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

a) Mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, doña S. F. B. solicitó la asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración para la finca registral número 30.175 (código registral único 29041000286709) del citado Registro.

b) La calificación negativa deniega la asignación en estos términos: «(...) la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 22 de Septiembre de 1975 sobre la finca matriz de la que procede registral 7046-A que causaron la inscripción 1.<sup>a</sup>, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo 7.º: Los apartamentos se destinarán necesariamente a viviendas y por tanto, no podrán ejercerse en ellos industrias, profesión u oficio alguno,...", resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado (...)».

c) Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– Que cuenta con licencia turística con signatura VUT/MA/(...), desde el 6 de septiembre de 2018.

– Que de la jurisprudencia resulta que las comunidades pueden prohibir las viviendas de uso turístico solo si tal restricción ha sido acordada e incluida expresamente en los estatutos. Si la prohibición no está literalmente prevista (o al menos inequívocamente implícita en una cláusula general de no permitir actividad económica), no se puede asumir por analogía.

– La Ley sobre propiedad horizontal, tras la reforma de 2019 (Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo), introdujo el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal para facilitar a las comunidades la adopción de acuerdos sobre las viviendas de uso turístico. Esta norma exceptúa la unanimidad que en principio se requeriría para modificar el destino de los pisos o los estatutos, permitiendo que, con el voto favorable de las 3/5 partes del total de propietarios y de cuotas, se puedan "limitar o condicionar" los alquileres turísticos en los términos de la normativa sectorial aplicable; pero estos acuerdos no tienen efecto retroactivo (no afectan a alquileres turísticos iniciados con anterioridad).

– La calificación registral negativa –basada en aplicar a dicho clausulado genérico una prohibición no explícita– lesiona la protección del tercero (artículo 34 de la Ley

Hipotecaria) y el principio de titulación auténtica: el registrador no puede dar por incorporada una prohibición que no conste registralmente con la debida claridad. En consecuencia, mientras no se inscriba válidamente una cláusula turística (lo que requeriría acuerdo de 3/5 o unanimidad, según el caso), el uso turístico es lícito y registralmente amparable.

- Existe el principio «in dubio, pro dominicali libertate», reconocido por la doctrina civil: las limitaciones al dominio nunca se presumen. Aplicado a nuestro caso, si los estatutos querían prohibir el alquiler turístico debieron haberlo dicho explícitamente. No siendo así, el registrador no puede extender por su cuenta la restricción a una situación nueva no contemplada cuando se redactó la norma estatutaria (muchas de estas cláusulas son antiguas y pensadas para despachos profesionales, no para economía colaborativa o arrendamientos turísticos).

- La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha resuelto ya varios recursos contra calificaciones registrales relacionadas con la inscripción de acuerdos sobre alquiler turístico; y cita casos en que estimó el recurso (es decir, dio la razón al recurrente y ordenó inscribir, revocando la nota del registrador) en circunstancias comparables.

- En suma: falta de prohibición estatutaria expresa del alquiler turístico; mientras la comunidad no acuerde e inscriba la prohibición con 3/5, el uso turístico es legítimo y el Registro debe reflejarlo si así se solicita; el Centro Directivo, en numerosos casos, ha protegido el derecho del propietario cuando la comunidad no había inscrito una prohibición clara; el recurrente es un tercero de buena fe que confió en la situación registral de su vivienda, y cuando adquirió su propiedad (o cuando decidió destinarla a alquiler vacacional), no constaba en el Registro prohibición alguna de tal uso. Además, probablemente obtuvo su licencia de turismo (si es Andalucía, un registro VFT) con base en la normativa administrativa, sin oposición de la comunidad.

2. Para resolver este recurso, debemos partir del ámbito de la calificación registral establecido en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

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

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza

administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido real decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

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

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

En relación con las prohibiciones estatutarias que puedan constar inscritas en el Registro de la Propiedad, el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 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».

4. En el supuesto que motiva este expediente, la cláusula estatutaria inscrita el 22 de septiembre de 1975 sobre la finca matriz de la que procede registral 7.046-A (inscripción 1.ª), con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, reza así: «Artículo 7.º: Los apartamentos se destinaran necesariamente a viviendas y por tanto, no podrán ejercerse en ellos industrias, profesión u oficio alguno...».

Por consiguiente, únicamente se permitiría el uso de vivienda, tanto para los propietarios como los arrendatarios; concepto, el de arrendamiento de vivienda, por lo demás claramente definido en el artículo 2.1 de la vigente Ley de Arrendamientos



Urbanos: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Ciertamente es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas; 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 (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 de 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 el recurrente –entre otras alegaciones– que las comunidades pueden prohibir las viviendas de uso turístico solo si tal restricción ha sido acordada e incluida expresamente en los estatutos; y si la prohibición no está literalmente prevista (o al menos inequívocamente implícita en una cláusula general de no permitir actividad económica), no se puede asumir por analogía.

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 de los estatutos, cuando disponen que «los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda y no podrá ejercerse en ellos industrias, profesión u oficio alguno». 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». Y la Sentencia del Tribunal Supremo 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 (...)».

En este mismo sentido, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero 2021, que en relación con el «hospedaje» señala lo siguiente: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 julio 2001 del suelo de Madrid (...)». Y continúa señalando que «ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso».

7. Asimismo, este Centro Directivo ya ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las

viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la Ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General concluye la citada Resolución de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio de 2025: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. En consecuencia, se deniega la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico.

En tercer lugar, las Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025 sostienen que la obligación estatutaria de destinar los elementos independientes de la propiedad horizontal a «hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión» impiden asignar cualquier tipo de número de registro único de alquiler, sea este turístico o no turístico. Como señala la primera de las Resoluciones citadas, «qué duda cabe que la expresión «hogar de sus propietarios o inquilinos» tiene el sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo “hogar”); y no puede extenderse a un supuesto de uso por temporada, ni tampoco dedicarse a hospedería, hotel o pensión».

8. Asimismo, como señala la Resolución de este Centro Directivo de 17 de julio de 2025, debemos partir de la clara diferenciación que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda. Así, el artículo 2.1, ya citado, se opone al artículo 3, que considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren». De esta contraposición parece deducirse que el legislador nacional no considera el arrendamiento de temporada como una actividad comercial, sino que se trata de dos categorías separadas. En particular, se advierte que el arrendamiento por temporada, como pudiera ser el de estudiantes universitario durante el periodo lectivo, que suele abarcar los meses de septiembre a junio (esto es, menos de un año natural), no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no pretende satisfacer una necesidad «permanente» de vivienda del arrendatario, como expresamente exige el citado artículo 2. La actividad, por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico.

9. Por último, la Resolución de 25 de junio de 2025 establece la imposibilidad de asignar número de registro único de alquiler a una finca que consta inscrita como local comercial. Expone este Centro Directivo que de los artículos 2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. Este precepto se opone al artículo 3, que considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren». De esta contraposición parece deducirse que el legislador nacional no considera el arrendamiento de temporada como una actividad comercial, sino que se trata de dos categorías separadas. En particular, se advierte que el arrendamiento por temporada, como pudiera ser el de estudiantes universitario durante el periodo lectivo, que suele abarcar los meses de septiembre a junio (esto es, menos de un año natural), no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no pretende satisfacer una necesidad «permanente» de vivienda del arrendatario, como expresamente exige el citado artículo 2. La actividad, por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico.

10. Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad habitacional y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial.

La diferencia entre ambos tipos de arrendamiento de corta duración radica en que, en el no turístico, prima el carácter residencial (si bien se trata de una residencia no permanente, englobada en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos); por el contrario, la naturaleza de la actividad de arrendamiento turístico es eminentemente comercial y no residencial. Por este motivo, no es posible ejercer la actividad de arrendamiento turístico cuando los estatutos exigen que los apartamentos se destinen a «vivienda» y, por ende, excluyen que puedan destinarse a cualquier otra actividad no residencial, como lo es el turismo.

En consecuencia, no cabe asignar el número de registro único de alquiler y practicar la correspondiente nota marginal en tanto no se modifique la prohibición estatutaria, de conformidad con el régimen de mayorías previsto en el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.