

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 1524** *Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico.*

En el recurso interpuesto por don M. A. R. B., abogado, en nombre y representación de don I. O. T., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Benalmádena número 2, doña María Virginia Salto Téllez, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «en particular en los estatutos se incluirán cláusulas prohibitivas respecto a la prohibición de uso de los pisos como clínicas, consultorios, despachos, academias o cualquier otra actividad comercial (...) Queda expresamente prohibido a los propietarios: (...) Cambiar el destino de los elementos privativos, por tanto, queda prohibido por los propietarios de las viviendas ejercer su actividad profesional, aun cuando las ordenanzas no exijan licencia de apertura».

Hechos

I

El día 27 de mayo de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«Visto por María Virginia Salto Téllez, Registrador/a interino del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 7331 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. Se presenta, en este Registro de la Propiedad a mi cargo, una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000548431 o finca registral número 17730 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, por Calero y Delgado Asociados, Abogados., S.L. a las 10:22:56 horas del día 27/05/2025, Número: 7331 del Libro de Entrada, Asiento: 3352/2025 del Libro Diario de Operaciones. Se acompaña resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha diez de julio del año dos mil veintitrés.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1.º No consta acreditada la representación del solicitante o interesado. (No consta la aportación de copia autorizada electrónica del poder notarial, sin perjuicio de la aportación al Registro de copia autorizada de dicho poder, en soporte papel, o del documento electrónico con firmas electrónicas verificables o con firma legitimada o ratificada ante el registrador, como resulta de la propia instancia o solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración).

2. Según los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios recogidos en la finca registral número 6.873, matriz de la que procede la finca registral 17.730: –Además de las limitaciones que impone la Ley, no podrá el propietario: 4) En particular en los estatutos se incluirán cláusulas prohibitivas respecto a la prohibición de uso de los pisos como clínicas, consultorios, despachos, academias o cualquier otra actividad comercial. Art. 12. Queda expresamente prohibido a los propietarios: 3. Cambiar el destino de los elementos privativos, por tanto, queda prohibido por los propietarios de las viviendas ejercer su actividad profesional, aun cuando las ordenanzas no exijan licencia de apertura–.

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

1. Artículos 9 y 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.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Virginia Salto Téllez registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena a día siete de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. R. B., abogado, en nombre y representación de don I. O. T., interpuso recurso mediante escrito de fecha 7 de julio de 2025 y con base en las siguientes alegaciones:

«Que, mediante la presente, plantea las siguientes alegaciones contra la nota de calificación negativa emitida por la Sra. Registradora Interina del Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena, Dña. María Virginia Salto Téllez, de fecha 16 de junio de 2025, notificada en relación con la solicitud de inscripción de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración respecto de la finca registral número 17.730, por entender que la citada calificación no se ajusta a Derecho, todo ello en base a los siguientes:

Hechos.

Primero. Con fecha 27 de mayo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración respecto de la finca registral número 17.730, acompañando la correspondiente resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía bajo el número de inscripción VFT/MA/(...) de fecha 10/07/2023 (...).

Segundo. Mediante nota de calificación de fecha 16 de junio de 2025, la Sra. Registradora Interina acuerda suspender la inscripción solicitada, fundamentando su decisión en dos defectos principales: (i) la falta de acreditación de la representación del solicitante, y (ii) la existencia de cláusulas estatutarias en la comunidad de propietarios que prohíben el cambio de uso de los elementos privativos para actividades comerciales, incluyendo el alquiler de corta duración.

Tercero. El recurrente considera que la calificación negativa no se ajusta a Derecho por los siguientes motivos:

A) Sobre la falta de acreditación de la representación.

La calificación negativa fundamenta uno de sus defectos en la supuesta falta de acreditación de la representación del solicitante. Sin embargo, junto a la solicitud se acompañó el poder otorgado ante notario en favor de Calero y Delgado Asociados Abogados SL. (...).

B) Sobre la interpretación de las cláusulas estatutarias.

En cuanto al segundo defecto, relativo a la existencia de cláusulas estatutarias que prohíben el cambio de uso de los elementos privativos para actividades comerciales, el recurrente considera que la prohibición estatutaria no debe ser interpretada de forma restrictiva, no pudiendo extenderse a supuestos no expresamente previstos. En consecuencia, la mera existencia de una cláusula genérica no puede justificar la denegación de la inscripción solicitada.

Con todo el respeto, la argumentación recogida en la calificación registral es contraria a los propios estatutos, ya que con fecha 21/10/2019 se expidió certificación registral de la finca número 6.873 por el registrador del Registro de la Propiedad N.º 2 de Benalmádena, D. Carlos Pindado López, en donde no se detalla la prohibición de las actividades de destino o uso turístico (...).

Concretamente en la página número 3 establece:

En particular en los estatutos se incluirán cláusulas prohibitivas respecto al uso de los pisos como clínicas, consultorios, despachos, academias o cualquier otra actividad comercial...

Por tanto, los estatutos prevén la posibilidad futura de regular este tipo de actividades, sin que imponga una prohibición expresa y tajante.

A mayor abundamiento, la propia Comunidad de Propietarios acepta este tipo de actividades tal y como se recoge en el acta de la junta general ordinaria de la Comunidad de Propietarios Edificio (...) de fecha 25/09/2024, en donde en el asunto sexto del orden del día se regula la misma, y ello conforme que mi representado ya disponía de licencia turística con fecha de julio 2023, por tanto, anterior a la mencionada asamblea general de vecinos (...).

Por todo lo cual,

Solicitamos de ese Registro de la Propiedad número dos de Benalmádena, que una vez por recibido este escrito, junto con los documentos adjuntos, se sirva admitir, y en virtud de las alegaciones planteadas se proceda llevar a cabo calificación positiva y se confiera a esta parte el pretendido NRA».

IV

El registrador de la Propiedad titular de Benalmádena número 2, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, emitió informe en defensa de la nota de calificación el día 28 de julio de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General, ratificando la calificación efectuada por la registradora interina.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 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: en fecha 27 de mayo de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación, la registradora alega, como defectos que impide dicha asignación: a) que no se acompaña la escritura de poder o negocio jurídico que habilite al solicitante para realizar la solicitud en representación del titular registral, lo cual ha quedado subsanado mediante la aportación del correspondiente poder, y b) que la finca

objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los estatutos inscritos de la propiedad horizontal, que establecen: «Además de las limitaciones que impone la Ley, no podrá el propietario: 4) En particular en los estatutos se incluirán cláusulas prohibitivas respecto a la prohibición de uso de los pisos como clínicas, consultorios, despachos, academias o cualquier otra actividad comercial. Art. 12. Queda expresamente prohibido a los propietarios: 3.–Cambiar el destino de los elementos privativos, por tanto, queda prohibido por los propietarios de las viviendas ejercer su actividad profesional, aun cuando las ordenanzas no exijan licencia de apertura».

El recurrente subsana el primer defecto mediante la aportación de la correspondiente escritura de poder e impugna el segundo. A estos efectos, argumenta: a) que la prohibición estatutaria citada es una mera «cláusula genérica no puede justificar la denegación de la inscripción solicitada»; b) que los estatutos solo prevén la posibilidad futura de regular este tipo de actividades, sin que imponga una prohibición expresa y tajante, y c) que la propia comunidad viene aceptando este tipo de actividades, como resulta de un acta de la junta general de la misma que se aporta en sede de recurso.

2. En cuanto 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 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 el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador si tal arrendamiento vulnera la prohibición prevista en los estatutos de la propiedad horizontal.

4. 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 establece que: «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». Mientras que el artículo 3 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.

5. En el presente caso se discute si la prohibición de realizar en las viviendas «cualquier otra actividad comercial» contenida en el artículo 4 de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos turísticos y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único para la finca. Debe tenerse en cuenta que dichos estatutos se inscribieron en el año 2000, esto es, con anterioridad a la titulación administrativa habilitante (licencia turística obtenida en el año 2023), por lo que no se plantea la posible retroactividad de los mismos.

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, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «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». Y conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: «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 (...)». Concluye la citada resolución de este Centro Directivo 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.

6. En el supuesto que nos ocupa, la cláusula estatutaria debatida establece que: «4. En particular en los estatutos se incluirán cláusulas prohibitivas respecto a la prohibición de uso de los pisos como clínicas, consultorios, despachos, academias o cualquier otra actividad comercial (...) 12. Queda expresamente prohibido a los propietarios: (...) 3. Cambiar el destino de los elementos privativos, por tanto, queda prohibido por los propietarios de las viviendas ejercer su actividad profesional, aun cuando las ordenanzas no exijan licencia de apertura».

Si bien tiene razón el recurrente cuando señala que la utilización del tiempo futuro («se incluirán») podría interpretarse como una norma regulatoria del contenido futuro de los estatutos, sin llegar aún a establecer prohibición alguna, semejante interpretación es

incompatible con los artículos 1284 y 1285 del Código Civil, tal y como se expone a continuación:

a) El artículo 1284 establece que: «Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto», y ningún sentido tiene que los estatutos simplemente admitan la posibilidad de regular una prohibición futura (sin llegar a establecerla de presente), cuando dicha posibilidad tiene además su fundamento en la propia Ley sobre propiedad horizontal: en concreto, el artículo 5 dispone en su párrafo tercero que «el título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Y conforme al artículo 7.2, «al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos».

b) Por su parte, el artículo 1285 dispone que: «Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas». En efecto, el criterio del recurrente decae ante una exégesis sistemática de los estatutos, y, en particular, de los incisos citados. De los mismos se deduce que la primera oración («en particular en los estatutos se incluirán cláusulas prohibitivas respecto a la prohibición de uso de los pisos como clínicas, consultorios, despachos, academias o cualquier otra actividad comercial») realmente establece una prohibición ya vigente que se desarrolla en el articulado estatutario. Esto resulta, en primer lugar, del sintagma preposicional «en particular», que funciona como un operador discursivo de concreción o especificación, de modo que la mención a las «clínicas, consultorios, despachos, academias o cualquier otra actividad comercial» ya supone dicha concreción o especificación. En segundo lugar, idéntica conclusión se extrae de la ulterior prohibición, contenida en el artículo 12, de «cambiar el destino de los elementos privativos», pues este precepto parece desarrollar la prohibición, más genérica, contenida en el artículo 4. A mayor abundamiento, dicha prohibición de cambio de destino –que se traduce, entre otros, en que «los propietarios de las viviendas no podrán ejercer su actividad profesional en ellas»– impide precisamente que las viviendas puedan utilizarse para cualquier otro destino o actividad que no sea la residencial o de vivienda. Y, como ya se ha expuesto en relación con los artículos 2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es claro que la actividad de arrendamiento turístico no tiene consideración residencial, sino comercial o económica. Por todo ello, la asignación de número de registro único de alquiler turístico a la vivienda es incompatible con la interpretación finalista y sistemática de la normativa estatutaria en su conjunto.

7. Por último, el recurrente alega que «la propia Comunidad de Propietarios acepta este tipo de actividades tal y como se recoge en el acta de la junta general ordinaria de la Comunidad de Propietarios Edificio (...) de fecha 25/09/2024 (...). Se acompaña certificación expedida por la Administración de la Comunidad de Propietarios». Sin embargo, tal certificación de acuerdo adoptado en junta de propietarios, ni siquiera ha sido objeto de presentación, ni se acompañó a la solicitud de inscripción, aportándose por primera vez junto con el recurso interpuesto, por lo que no pudieron ser tomados en consideración por la registradora al calificar, sin perjuicio de recordar el principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos –consagrada en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria–. En consecuencia, constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación estatutaria, en virtud de escritura pública o resolución judicial –conforme al principio de titulación auténtica establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria–, sin que sea suficiente la mera aportación de la referida certificación.

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

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

Madrid, 8 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.