

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4158** *Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Almería n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que se prohíbe especialmente «dar a los pisos destino distinto del de vivienda o ejercicio de una actividad profesional».*

En el recurso interpuesto don R. M. G. y doña A. B. G. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Almería número 2, doña María Isabel de la Fuensanta Lapuente Madrid, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que se prohíbe especialmente «dar a los pisos destino distinto del de vivienda o ejercicio de una actividad profesional».

Hechos

I

El día 30 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Almería número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«María Isabel Lapuente Madrid registrador titular del Registro de la Propiedad número dos de Almería.

Esta nota de calificación sustituye y deja sin efecto la anterior relativa a la licencia autonómica.

Asiento de presentación: 3387/2025.

Documento: copia electrónica de Solicitud de Asignación Código Comercialización Registral de Alquiler de Corta Duración.

Fecha: 30/06/2025.

Presentante: M. G., R.

Documentos complementarios: no acompaña.

Certifico: que, en Almería, a fecha de la firma electrónica, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y con el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, de Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y Creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos de Corta Duración, he calificado negativamente la documentación de referencia y deniego la práctica de la operación solicitada en base a lo siguiente: Existir inscrita una norma estatutaria contraria a la actividad objeto de la solicitud.

Hechos:

En la solicitud cumplimentada por el interesado se pide la asignación del N.R.A. para un arrendamiento “turístico” en el Registro de Turismo de Andalucía. La finca objeto de la solicitud forma parte de una propiedad horizontal inscrita como finca 10.019 Sección Común y el artículo 11 de sus Estatutos señala: “Uso y disfrute. El uso o disfrute por el propietario del piso o local, tendrá las limitaciones establecidas por las Leyes, por estos Estatutos o por los acuerdos de la Junta, prohibiéndose especialmente: 1.–Dar a los pisos destino distinto del de vivienda o ejercicio de una actividad profesional.”

Fundamentos de Derecho:

Del artículo 10 del citado Real Decreto 1312/2024, resulta que el Registrador/a debe proceder a calificar la documentación que se le haya presentado.

Y para la constancia en el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler (NRA) el art. 9 de ese Real Decreto, entre otros requisitos, obliga a que se acredite el documento administrativo de autorización o declaración responsable ante el Registro de Turismo de Andalucía, pero además exige que no exista prohibición o limitación conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Esto último también lo corrobora el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de Viviendas con Fines Turísticos de la Comunidad Autónoma Andaluza, cuyo artículo 1, apartado 3, letra b), determina que “No podrán ser viviendas de uso turístico: (...) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.”

En el presente caso, existe inscrita una norma estatutaria respecto del “uso o disfrute por el propietario” de su respectivo piso o local “prohibiendo especialmente dar a los pisos destino distinto del de vivienda o ejercicio de una actividad profesional”; de manera que el uso y disfrute del piso por el propietario, por un lado, está ligado a su destino a vivienda del mismo, siendo así que la actividad turística se caracteriza por ser abierta al público, anunciada o publicada, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio de terceros inherentes a tal actividad; y de otro lado, está ligado al no ejercicio de actividad profesional, considerando la Sala Civil del Tribunal Supremo, en distintas Sentencias, por ej. N.º 1643/2023 de 27 de noviembre de 2023, que el alquiler de viviendas que se ofrecen o comercializan como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente y comercializadas a terceros, de forma reiterada o habitual, a cambio de contraprestación económica, con una serie de requisitos y condiciones o servicios adicionales incluidos los de funcionamiento, es una actividad económica en cierto modo habitual y profesionalizada.

En tal sentido, el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, que Modifica diversas disposiciones en materia, entre otras, de Viviendas de Uso Turístico, en su Exposición de Motivos expresa que “se trata de viviendas no destinadas a su fin primordial, como es el de la residencia, domicilio o la morada, sino inmuebles que se dedican, de forma permanente u ocasional, al desarrollo de una actividad económica consistente en el alojamiento y sus servicios inherentes para clientes de paso en cortas estancias o breves periodos de tiempo.” Y del artículo 3 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, sobre Viviendas con Fines Turísticos de la Junta de Andalucía, se deduce que se trata de viviendas equipadas para uso inmediato, destinadas a servicio de alojamiento turístico, de forma habitual, durante todo el año o durante periodos concretos del mismo año, presumiéndose la finalidad turística si se comercializa o promociona en canales de oferta turística.

Al hilo de lo anterior, tratándose de una limitación/prohibición estatutaria inscrita, para que la misma desaparezca o se modifique será preciso (artículo quinto, último párrafo, de la Ley de Propiedad Horizontal) cumplir los mismos requisitos que para la constitución de toda Propiedad Horizontal; siendo el órgano competente para aprobar o reformar las

normas estatutarias (artículo catorce, d), de la Ley de Propiedad Horizontal) la Junta de Propietarios, quien adoptará el correspondiente acuerdo (artículo diecisiete, apartado 6, de esa Ley de Propiedad Horizontal), mediante la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación; pues el acuerdo por la doble mayoría reducida de 3/5 previsto en el artículo diecisiete, apdo 12, de la Ley de Propiedad Horizontal, que pudiera autorizar el ejercicio de aquella actividad, según establece tal precepto, “no tiene efectos retroactivos” (por ej. frente a una limitación/prohibición estatutaria ya inscrita).

Por lo anterior, mientras subsista dicha prohibición inscrita, no es posible acceder a la práctica de la operación ahora solicitada.

Defecto insubsanable. No procede tomar anotación de suspensión.

Asimismo, en el caso que nos ocupa, no se expresa el CSV de una resolución de inscripción de actividad turística en el Registro de Turismo de Andalucía.

Advertencias muy importantes.

– El asiento de presentación de referencia, como consecuencia de esta calificación negativa, queda automáticamente prorrogado por plazo de 60 días hábiles desde la última notificación de esta calificación, conforme al artículo 323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria.

– Sin perjuicio de lo anterior, la persona interesada deberá proceder a la subsanación [sic] de los defectos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de esta calificación desfavorable, transcurridos los cuales, el/la Registrador/a suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora (art. 10, 2 y 3 del R.D. 1312/2024, de 23 de diciembre).

– Dicha subsanación, si se hace a través de la Web de los Registradores, ha de realizarse marcando la opción “subsanan una presentación”. En consecuencia, no debe utilice la opción “Nueva Presentación”, pues se producirá un bloqueo entre solicitudes.

Según el art. 9, número 3 (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Isabel Lapuente Madrid registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Almería n.º 2 a día nueve de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota calificación, don R. M. G. y doña A. B. G. interpusieron recurso el día 22 julio de 2025 con base en los siguientes argumentos:

a) que los estatutos no contemplan la prohibición de uso turístico de las viviendas; b) que las prohibiciones estatutarias han de interpretarse de forma estricta; c) que, en la fecha en que se redactaron los estatutos, no existía la figura de vivienda de uso turístico como una explotación sistemática y comercial a corta estancia, por lo que «es lógicamente imposible que los redactores de los estatutos tuvieran la intención de prohibir algo que no podían ni concebir», y d) que nunca ha existido quejas de los vecinos, tal y como se demuestra en el certificado emitido por la administradora de la propiedad, con el visto bueno de la presidenta, que se aporta en sede de recurso.

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 29 de julio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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; 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, 17 y 19 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 30 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Almería número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico. La registradora suspende la asignación mediante calificación negativa de fecha 9 de julio de 2025, por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que se prohíbe especialmente «dar a los pisos destino distinto del de vivienda o ejercicio de una actividad profesional».

Los recurrentes contraargumentan: «a) que los estatutos no contemplan la prohibición de uso turístico de las viviendas; b) que las prohibiciones estatutarias han de interpretarse de forma estricta; c) que, en la fecha en que se redactaron los estatutos, no existía la figura de vivienda de uso turístico como una explotación sistemática y comercial a corta estancia, por lo que «es lógicamente imposible que los redactores de los estatutos tuvieran la intención de prohibir algo que no podían ni concebir», y d) que nunca ha existido quejas de los vecinos, tal y como se demuestra en el certificado emitido por la administradora de la propiedad, con el visto bueno de la presidenta, que se aporta en sede de recurso».

2. Con carácter previo, debe recordarse la obligación impuesta en la disposición tercera de la Instrucción de 25 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre utilización de medios electrónicos en las comunicaciones de notarios y registradores con la Dirección General de los Registros y del Notariado, que establece la obligación de remitir la calificación, el recurso y el informe del registrador en formato doc o docx, en los siguientes términos: «En los casos de recursos contra la calificación, deberán remitirse por vía telemática el expediente previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, conteniendo copia del título calificado y documentación complementaria en su caso; la calificación, el recurso, el informe del registrador y las alegaciones del notario, autoridad o funcionario no recurrente si las hubiera. Los ficheros correspondientes a documentos expedidos por el Registrador se enviarán en formato de texto con formato (doc o docx). En cuanto a los expedidos por Notario, por razones operativas esta Dirección General podrá requerir la aportación por el Notario de copia en formato de texto con formato (doc o docx)». Esta obligación se ha incumplido en cuanto al recurso en el presente supuesto de hecho, remitiéndose en un formato difícilmente legible.

3. Entrando en la resolución de este recurso, y 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 se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

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

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

5. Así las cosas y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir del ámbito de aplicación del citado Real Decreto 1312/2024 cuyo artículo 4.2.a) dispone: «2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que

tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma».

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

Cierto es que, en este caso la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico, como señalan los recurrentes. Por esta razón, para delimitar 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 (creciente, en intensidad y extensión).

6. 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, abordó la problemática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; poniendo de relieve: «(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». Asimismo, 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.

7. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto 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; con 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».

Hemos de recordar, de nuevo, que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «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». Dicho artículo recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito y, en consecuencia, que la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos –como ahora es el caso– a cualquier propietario.

8. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realiza una recopilación de la doctrina del Alto Tribunal, al conocer de otros recursos de casación, en torno a determinadas previsiones estatutarias y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. La resolución adoptada en cada caso exigió llevar a efecto una interpretación del contenido y significado de la previsión del título constitutivo o de la concreta norma estatutaria, que regían las relaciones de propiedad horizontal. Así, en la Sentencia número 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula estatutaria establecía con respecto a los pisos: «[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial».

En la Sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: «[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado». En el supuesto enjuiciado por la Sentencia número 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: «Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus

propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa».

En el litigio resuelto por la Sentencia del Tribunal Supremo número 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: «[I]os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca».

Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «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 las precitadas Sentencias –en suma–, se consideró que las respectivas normas 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 llegar a dicha conclusión.

9. 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, 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: 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».

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, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. 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 de residencia 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.

10. Procede ahora analizar el presente supuesto de hecho a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece que se prohíbe «dar a los pisos destino distinto del de vivienda o ejercicio de una actividad profesional», es decir, que los pisos del edificio únicamente podrán ser destinadas al fin de vivienda o al ejercicio de una actividad profesional. Como veremos, ninguno de los dos fines (vivienda o ejercicio de una actividad profesional) es compatible con el ejercicio de la actividad turística.

En primer lugar, por lo que respecta al fin de «vivienda», procede citar el artículo 3.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que recoge la siguiente definición: «a) Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial». Asimismo, el artículo 2 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana dispone que: «Se entiende por vivienda toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva». Y conforme al artículo 3.4 «in fine» del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: «El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia».

De los preceptos citados se deduce que la actividad de vivienda se define como residencial, calificativo este que, por su parte, se opone al de comercial. Así resulta también de las Resoluciones y Sentencias antes reseñadas, si bien merece también la pena traer a colación la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero de 2021, que descarta la declaración de nulidad de la exigencia de licencia para la comercialización de viviendas de uso turístico, con base en el siguiente argumento: «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 (...) La exigencia de licencia conforme a los artículos 151.1 y 155.1 LSCM tampoco aparece ahora de forma novedosa. Tal requisito es previo al Acuerdo de la Comisión de Seguimiento y se ha demandado por esta Sala de forma sistemática y en la interpretación que se ha venido haciendo no solo de la LSCM sino también de las NN.UU. Y es que, en definitiva, cabe añadir, 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. La consecuencia de todo lo que precede no puede ser otra que descartar la innovación que se esgrime para integrar la causa de nulidad de pleno derecho del artículo 47.1 e) LPACAP».

En consecuencia, este Centro Directivo ha reiterado que la prohibición de ejercer actividades comerciales en las fincas integrantes de una propiedad horizontal impide utilizar dichas viviendas como alojamientos turísticos. Y ello, como ya se ha señalado, aunque efectivamente se trate de entidades descritas en el título constitutivo de la propiedad horizontal como «viviendas» y que efectivamente hayan obtenido la calificación de «vivienda», cumpliendo los requisitos administrativos pertinentes (cfr. licencia o declaración responsable, sin perjuicio de las posibles limitaciones estatutarias). En efecto, como señaló la citada Resolución de 25 de junio de 2025, tanto el arrendamiento no turístico como en el turístico han de ejercerse en una unidad que reúna los requisitos habitacionales básicos para alojar dignamente a una persona, por breve que haya de ser su estancia. Sin embargo, el hecho de que ambos tipos de arrendamiento deban ejercerse en una «vivienda» (y no en un «local») no convierte al arrendamiento turístico en una actividad residencial, como si puede serlo el arrendamiento de temporada.

11. En segundo lugar, tampoco puede calificarse el uso turístico de actividad profesional. Ciertamente es que el propio legislador agrupa con frecuencia las actividades económicas o profesionales bajo una definición conjunta. Buen ejemplo de ello es el artículo 40, apartado primero, de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que establece: «Se considerarán rendimientos íntegros de actividades empresariales o profesionales aquéllos que, procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o de uno solo de estos factores, supongan por parte del sujeto pasivo la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios». Sin embargo, ya el segundo párrafo de este precepto introduce una distinción entre unas y otras, en virtud de la siguiente enumeración: «En particular, tienen esta consideración los rendimientos de las actividades extractivas, de fabricación, comercio o prestación de servicios, incluidas las de artesanía, agrícolas, forestales, ganaderas, pesqueras, de construcción, mineras y el ejercicio de profesiones liberales, artísticas y deportivas».

Asimismo, el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas, dedica la sección primera de su anexo I a regular las tarifas para las actividades «empresariales», entre las cuales incluye la ganadería independiente, industrias manufactureras, comercio, restaurantes y hospedaje. En la categoría de hospedaje, precisamente, ha de tener cabida la actividad de arrendamiento turístico, en virtud de la

doctrina gubernativa y jurisprudencial antes citada. Por su parte, la sección segunda establece las tarifas correspondientes a las actividades profesionales, y, como se aprecia en la descripción de las diversas agrupaciones que la componen, se refiere siempre a actividades ejercidas por profesionales titulados (entre otros: doctores y licenciados, ingenieros técnicos, industriales o textiles, agentes comerciales).

Al margen de la legislación tributaria, la consideración de las actividades profesionales como categoría autónoma encuentra también amparo en el ámbito del Derecho privado. Así se refleja en la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, cuyo artículo primero señala que: «A los efectos de esta Ley, es actividad profesional aquélla para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, o titulación profesional para cuyo ejercicio sea necesario acreditar una titulación universitaria oficial, e inscripción en el correspondiente Colegio Profesional».

Resulta claro que la actividad de arrendamiento turístico de corta duración no tiene cabida en la citada definición legal, pues para su ejercicio no es necesario acreditar una titulación universitaria oficial, ni inscripción en Colegio Profesional ninguno. En cuanto a la normativa tributaria citada, si bien es cierto que la clasificación de una actividad a efectos fiscales no ha de coincidir necesariamente con sus efectos civiles (como esta Dirección General ha tenido ocasión de señalar recientemente, en relación con el artículo 23.2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y su inaplicabilidad para definir el carácter comercial o no de la actividad turística), debe recordarse que, de acuerdo con el artículo 12 de la Ley General Tributaria: «1. Las normas tributarias se interpretarán con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 3 del Código Civil. 2. En tanto no se definan por la normativa tributaria, los términos empleados en sus normas se entenderán conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda». De ello se deduce que la contraposición de las actividades empresariales y profesionales –recogida en la normativa reseñada supra–, como dos categorías diferentes obedece al «sentido jurídico, técnico o usual» de ambos términos. Por este motivo, debe considerarse que, si los redactores de la cláusula estatutaria ahora debatida permitieron exclusivamente las actividades «profesionales», y no cualquier actividad económica, comercial o empresarial, es porque solo quisieron permitir, junto con el uso de vivienda, el ejercicio de actividades que profesionales, en el mismo «sentido jurídico, técnico y usual del término» que reflejan tanto el artículo primero de la Ley 2/2007 de la Ley de sociedades profesionales, como una interpretación sistemática de la normativa fiscal, al amparo del recién citado artículo 12 de la Ley General Tributaria.

12. Retomando la cláusula estatutaria ahora debatida, debe por todo ello concluirse que la actividad de arrendamiento turístico no puede ejercerse en una finca integrante de una propiedad horizontal sujeta a la prohibición estatutaria de no destinar los pisos a «destino distinto del de vivienda o ejercicio de una actividad profesional». Consecuentemente, tampoco es posible asignar un número de registro de alquiler de corta duración a una finca sobre la que recaiga la prohibición reseñada, en tanto no se modifique la misma. Por ello, debe confirmarse la calificación registral.

13. Por último, en cuanto a la alegación de los recurrentes acerca de la certificación expedida por la administradora de la comunidad, con el visto bueno de la presidenta de la misma acerca de la ausencia de quejas de los demás vecinos (que se aporta extemporáneamente y por ende no puede tomarse en cuenta para la resolución del recurso), cabe en todo caso recordar que la misma no es suficiente para modificar los estatutos inscritos, sino que será preciso el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de modificación y la presentación del correspondiente título público en el Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 5 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, el principio de titulación auténtica consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la misma ley.

Y por lo que respecta a la aportación de la resolución de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de Andalucía, este Centro Directivo ya ha señalado reiteradamente (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que un título habilitante

administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

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