

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4167** *Resolución de 22 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 Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.*

En el recurso interpuesto por doña I. J. A. A., en nombre y representación de don B. A. A., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Chiclana de la Frontera número 2, doña Amparo Fernández Solís, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

Hechos

I

El día 19 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.

II

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

«Calificación registral correspondiente a la instancia privada para la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración emitida el día 19 de junio de 2025 por don B. A. A.

Hechos

Primero. Con fecha diecinueve de junio del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 3388 del tomo 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual B. A. A. Solicita el número de asignación de alquiler de corta duración sobre la finca registral número 50465 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de (...).

Segundo. Comprobados los libros del Registro, se observa que la finca registral 50.465, procede por división horizontal de la finca registral 40.780, la cual a su vez procede por agrupación, entre otras, de la finca registral 38.413 sobre la que se constituyeron unos estatutos protocolizados en escritura de fecha once de mayo de mil novecientos ochenta y nueve ante el notario de Chiclana de la Frontera don Manuel Gómez Ruiz, al número 886 de protocolo, que rigen a todas las fincas que procedan de esta, resultando del artículo 7.º de los mismos, la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

Tercero. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, se ha observado la existencia

de los siguientes defectos que impide la inscripción del Número del Registro de Alquiler solicitados en base a lo siguiente:

Según resulta de las normas de comunidad, se encuentra prohibida la utilización de las viviendas para el ejercicio de Actividad comercial, por lo que, al tratarse el alquiler de una vivienda de corta duración para uso turístico, de una actividad comercial, no es posible la inscripción y con ello la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, mientras permanezca dicha prohibición.

Fundamentos de Derecho

I. La fundamentación jurídica reside en el artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal que dispone en su párrafo primero lo siguiente: “3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta ley”.

Por su parte el apartado 12 del artículo 17 de dicha Ley, prevé: “12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

Por último, hay que tener en cuenta la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, STS 5199/2023, en la que se declara que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe, que las viviendas se destinen a actividades económicas, impide su explotación como pisos turísticos. En el caso concreto al tratarse la actividad comercial de una actividad económica, será preciso la modificación de los estatutos, de tal forma que se permita el alquiler de viviendas para uso turístico.

Plazo de subsanación.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos,

Parte dispositiva.

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su asignación de número de registro de corta duración para uso turístico por causa del defecto subsanable apuntado en el Hecho segundo.

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amparo Fernández Solís registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Chiclana n.º 2 a día cuatro de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. J. A. A., en nombre y representación de don B. A. A., interpuso recurso el día 22 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que, con fecha 9 de julio de 2025, se notificó la resolución que califica negativamente la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, solicitada el día 19 de junio de 2025 por Don B. A. A., con número de entrada/año: 6713/2025 y asiento/diario: 3388/2025, y, dentro del plazo concedido, vengo a formular recurso, frente a la citada calificación registral, con base en las siguientes:

Alegaciones.

Primero. Que, previamente a la solicitud del NRUA, con fecha 16 de mayo de 2024, se solicitó ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Chiclana de la Frontera, una Certificación registral de dominio de la vivienda, FR 50.465, donde se acreditara que los estatutos o normas que regulan la comunidad de propietarios, no contenía la prohibición expresa para ejercer la actividad de alojamiento turístico, conforme a lo requerido por la Junta de Andalucía para la inscripción de la citada vivienda como alojamiento turístico, en aplicación del artículo 13 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula el Registro de Turismo de Andalucía. Se adjunta requerimiento de la Junta de Andalucía (...), e instancia solicitud presentada en ese Registro (...).

Segundo. Que, en respuesta a dicha solicitud, con fecha 20 de mayo de 2024, el Registro expidió certificación registral en la que, expresamente, se hace constar que, los estatutos o normas de la comunidad de propietarios en que se integra la finca no contienen prohibición expresa alguna para el ejercicio de actividad de alojamiento turístico, transcribiéndose los asientos registrales pertinentes (...).

Tercero. Que, con posterioridad, y con fecha 19 de junio se solicitó la asignación de alquiler de corta duración (NRUA) que se ha resuelto con una calificación negativa, en la que se deniega la expedición del número de registro requerido, alegando la supuesta existencia de una prohibición expresa en las normas comunitarias, en clara contradicción con la certificación expedida cori fecha 20 de mayo de 2024. generando una situación de inseguridad jurídica.

Cuarto. Que esta actuación resulta jurídicamente inadmisibles por vulnerar:

- El principio de seguridad jurídica (artículo 9.3 CE), al modificar, sin justificación, una situación previamente certificada, que de forma expresa hacía constar la existencia de una situación jurídica (no prohibición al ejercicio de la actividad de alojamiento turístico) que ahora pretende obviar.

- La doctrina de los actos propios, conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 673/2014, STS 540/2020), que impide que una Administración o ente público contradiga un acto anterior propio, válido y eficaz, que ha generado confianza legítima en el administrado.

- El principio de confianza legítima, ya que esta parte ha actuado confiando en el contenido de la certificación oficial expedida por ese Registro, base para solicitar la inscripción ante la Junta de Andalucía.

Quinto. Que, en atención a los principios de coherencia registral, legalidad y buena fe, el contenido de la certificación de 20 de mayo de 2024 debe prevalecer, y no puede ser ignorado, ni contradicho, sin una motivación excepcional y jurídicamente fundada, que en este caso no concurre.

Por todo lo cual,

Solicito: Que, teniendo por presentado este recurso, con los documentos que se acompañan, en tiempo y forma, lo admita, y, en consecuencia, acuerde, dejar sin efecto la calificación negativa posterior, por ser contradictoria con lo ya certificado, procediendo

a la expedición del número de registro correspondiente para el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico, conforme al contenido expreso de la certificación ya emitida.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 25 de julio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

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: en fecha 19 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. La registradora suspende la asignación porque en los estatutos inscritos de la finca matriz, protocolizados en virtud de escritura de fecha 11 de mayo de 1989, consta la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial: «Al tratarse el alquiler de una vivienda de corta duración para uso turístico, de una actividad comercial, no es posible la inscripción y con ello la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, mientras permanezca dicha prohibición».

La recurrente contraargumenta que el día 16 de mayo de 2024 (previamente a la solicitud de número de registro único de alquiler) se solicitó certificación registral de dominio de la vivienda donde se acreditara que los estatutos o normas que regulan la comunidad de propietarios no contenía la prohibición expresa para ejercer la actividad de alojamiento turístico, conforme a lo requerido por la Junta de Andalucía para la inscripción de la citada vivienda como alojamiento turístico. En respuesta a dicha solicitud, con fecha 20 de mayo de 2024, se «expidió certificación registral en la que, expresamente, se hace constar que, los estatutos o normas de la comunidad de propietarios en que se integra la finca no contienen prohibición expresa alguna para el ejercicio de actividad de alojamiento turístico, transcribiéndose los asientos registrales

pertinentes». En consecuencia, considera la recurrente que la denegación de número de registro único de alquiler vulnera los principios de seguridad jurídica, confianza legítima, coherencia registral, legalidad y buena fe, así como la doctrina de los actos propios.

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».

4. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador si tal arrendamiento vulnera la cláusula contenida en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal, que la prohíbe expresamente la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

En este sentido, cabe citar 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».

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 la misma 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 (cfr. 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».

Asimismo, 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 de 14 de enero de 2021 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, 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».

De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad comercial y la misma está expresamente prohibida.

6. Asimismo, este Centro Directivo 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 ya mencionada 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.

Con base en la doctrina jurisprudencial y gubernativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición de desarrollar actividades comerciales incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

7. Por último, la alegación de la recurrente acerca de los principios de seguridad jurídica y legalidad merecen un análisis especialmente detallado en el marco del presente recurso. Según se explica en el escrito de recurso, el 16 de mayo (esto es, previamente a la solicitud de número de registro único de alquiler) se solicitó certificación registral de dominio de la vivienda donde se acreditara que los estatutos o normas que regulan la comunidad de propietarios no contenía la prohibición expresa para ejercer la actividad de alojamiento turístico. En respuesta a dicha solicitud, con fecha 20 de mayo de 2024, se «expidió certificación registral en la que, expresamente, se hace constar que, los estatutos o normas de la comunidad de propietarios en que se integra la finca no contienen prohibición expresa alguna para el ejercicio de actividad de alojamiento turístico, transcribiéndose los asientos registrales pertinentes». En consecuencia, considera la recurrente que la denegación de número de registro único de alquiler vulnera los principios de seguridad jurídica, confianza legítima, coherencia registral, legalidad y buena fe, así como la doctrina de los actos propios.

En contra de este criterio cabe citar, en primer lugar, el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se

determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley». En sede de publicidad formal, el citado precepto se concreta a su vez en el artículo 226 de la misma ley, que dispone: «Cuando las certificaciones no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por ellas, para exigir la indemnización correspondiente del Registrador que haya cometido la falta», conforme al apartado cuarto del artículo 296.

De los preceptos transcritos resulta, por tanto, que la omisión de algún dato en la certificación no prevalece sobre los asientos del Registro, sin perjuicio de la posible responsabilidad del Registrador, en su caso. En este sentido, cabe además recordar: a) que la expedición de cualquier certificación implica una previa calificación por parte del registrador, y b) que este no está vinculado por sus calificaciones anteriores, ni por las de otros registradores.

En relación con la primera cuestión señalada, procede traer a colación la Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2025: «En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información». Asimismo, la previa Resolución de 3 de diciembre de 2010 alude a la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala de lo Contencioso-Administrativo– de 7 de junio de 2001, que recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y añade que «para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista (...) Todo ello supone que el Registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad».

Admitido, por tanto, que el registrador, al certificar del contenido de los asientos, realiza una calificación, debe también recordarse que tal calificación no le vinculará cuando haya de realizar una calificación futura, en la que el registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase ajustado a Derecho. Y ello porque el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Así lo señala la Resolución de 19 de abril de 2019, que reitera la doctrina de este Centro Directivo «recogida en numerosas Resoluciones, como la muy reciente de 31 de enero de 2017, por la que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador, aunque este haya sido inscrito. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente

efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –“ex novo”– de todo el procedimiento registral. Así pues, el registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni siquiera por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares –Resolución de 18 junio de 2010–».

A mayor abundamiento, según se expone en la Resolución de 22 de febrero de 2019, es cierto que conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global, de modo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero es igualmente cierto que también tiene declarado este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014) que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente.

En consecuencia, el contenido de la certificación expedida el 20 de mayo no puede prevalecer sobre los asientos registrales, en los cuales efectivamente se recoge la prohibición estatutaria que ahora impide la asignación del número de registro único de alquiler de uso turístico a la vivienda objeto de este expediente.

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.