

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4173 *Resolución de 23 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Calp, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña N. U. R. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Calp, doña María José Gonzalvo Asensi, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Calp el día 13 de junio de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral 38.719 de Calp, uso turístico, finca completa. En la solicitud se referenció la licencia.

II

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

«Examinada instancia de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, suscrita el día 9 de junio de 2025, siendo interesado R. G. R., N., y que ha causado el asiento de presentación 2575 del diario 2025, Referencia 6086/2025, fecha de entrada 11/06/2025, se suspende la extensión del asiento solicitado conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Presentada solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, se observa que la finca registral número 38719 forma parte de un edificio sito en Calpe, conocido con el nombre de (...) Del artículo cuarto de los estatutos de la mencionada propiedad horizontal resulta el siguiente tenor literal:

“Artículo 22.º: Cada propietario tiene el pleno dominio de su vivienda, aparcamiento o garaje o trastero, con todos sus elementos, instalaciones y anejos y puede usar de ellos del modo que crea conveniente siempre que no vaya en contra de la Ley o de la moral, que no se dediquen a actividades dañosas para la finca, peligrosa o insalubres; o que vayan en contra de lo establecido en la escritura de declaración de obra nueva o en estos estatutos. En términos generales está prohibido realizar actos, usos y actividades, que puedan lesionar la dignidad, el decoro o los derechos legítimos de los demás copropietarios. Concretamente se prohíbe variar el destino de las viviendas, las cuales deben de tener este uso, y no se podrán dedicar a fines o explotaciones comerciales o industriales.”

Siendo el alquiler de uso turístico considerado actividad comercial, no procede el despacho de la asignación de número de registro de alquiler de corta duración presentada.

La sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando otras sentencias del mismo Tribunal, 1643/2023, de 27 de noviembre y 1671/2023, de 29 de noviembre, dice: “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 por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializados directamente por ella misma o indirectamente a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. Y ello permite concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico puede considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, en el sentido de tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial profesional o empresarial”.

Por su parte, la sentencia 264/2025 de 18 de febrero del mismo Tribunal requiere la existencia de una «prohibición fundada en una estipulación clara y precisa» para apreciar la prohibición de la actividad de alquiler turístico.

En el presente caso, la norma estatutaria del art.º 22 citado, es clara y precisa, cuando declara que las viviendas no se pueden dedicar a fines o explotaciones comerciales o industriales.

Tratándose, pues, de una actividad económica, tal como recogen las citadas sentencias del Tribunal Supremo, y existiendo una prohibición estatutaria expresa, no procede la asignación del número de Registro Único de Alquiler.

En el mismo sentido se ha pronunciado también la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025 y otras dos de 13 de junio de 2025, referentes a supuestos muy similares al presente.

Son también de aplicación el art.º 9 del Real Decreto 1323/2024 de 23 de diciembre, según el cual la solicitud de NRUA deberá incluir... “5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.”. Así como el art.º 10 de la misma norma: “1. Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio.”

Por todo lo cual, como se ha expresado, no procede la asignación del referido número para uso turístico.

Sin perjuicio de ello, también puede acudir (...)

En Calp. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Gonzalvo Asensi registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Calp a día siete de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. U. R. interpuso recurso mediante escrito del siguiente tenor:

«Que no estando de acuerdo con la calificación registral emitida por el Registro de la Propiedad de Calpe, por considerar la misma contraria a derecho y lesiva para los intereses de quien suscribe, vengo en tiempo y forma a interponer recurso gubernativo de alzada previo a la reclamación judicial contra la resolución emitida y dictada por el citado Registro de la Propiedad de Calpe y su Titular (en relación al asiento de presentación 2575 del diario 2025, Referencia 6086/2025), amparado en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que permite impugnar las calificaciones negativas del registrador, y en base a los siguientes

Motivos:

Primero. El inmueble cumple con la normativa urbanística vigente, ya que está ubicado en una zona donde está permitida la actividad turística según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio, aprobado en año 1989 y al que nos remitimos. La calificación urbanística del inmueble no está modificada ni tiene restricciones para ser destinado a uso turístico, no conteniendo dicho plan de Ordenación Urbana negativa alguna a dicho uso.

Segundo. Con fecha 21.02.2022 la vivienda obtuvo por parte del Ayuntamiento de Calpe, Informe realizado por el Arquitecto Municipal del dicho ayuntamiento en el que se consideraba, y se concedía a la vivienda la compatibilidad para uso turístico de la misma, hecho que demuestra que la calificación emitida por el registro es contraria a la normativa municipal vigente, invadiendo y vulnerando competencias exclusivas del Ayuntamiento.

Igualmente se emitió Informe realizado por el Secretario del Ayuntamiento de Calpe, dando conformidad y confirmando la idoneidad de la vivienda para el uso turístico a la postre concedido.

Dicho Ayuntamiento no vio obstáculo alguno en la redacción de los estatutos, motivo en el que se ampara el Registro de la Propiedad sin más argumentación, para conceder la compatibilidad con el uso turístico de la misma (...)

Tercero. El día 23 de febrero de 2022, se concede a la vivienda por parte de la Consejería de Turismo de la Comunidad Autónoma de Valencia (Servicio Territorial de Turismo de Alicante), el número de registro de vivienda turística VT-(...)

Este hecho supone una prueba más de que la vivienda cumple con los requisitos necesarios para su uso turístico, y que el único organismo competente en materia de vivienda en la citada comunidad autónoma, así lo reconoce y por ello concede dicho número de registro de vivienda turísticas.

La calificación registral por tanto, vulnera y contradice a dicho organismo, sin tener competencias para ello, siendo este órgano, el único legitimado y con competencias en materia de vivienda dentro de la comunidad Valenciana, competencias que salvo error, no tiene el Registro y el registrador ahora recurridos (...)

Cuarto. Durante más de tres años consta vigente esta concesión como vivienda de alquiler turístico, tal y como se ha acreditado, constando dicha concesión y dicho uso, al consistorio y a la comunidad Autónoma de Valencia, únicas entidades y organismos competentes en materia de vivienda.

A mayor abundamiento, no existe por parte de la comunidad de propietarios prohibición expresa alguna al uso de las viviendas con fines turísticos. De hecho, varias son en el edificio las viviendas destinadas a tal fin, hecho conocido por el Ayuntamiento de Calpe.

Quinto. Vulneración de competencias y normativa legal. Como ya hemos manifestado, el registro se pronuncia en relación con competencias que no tiene atribuidas y sobre las que nada puede manifestar, provocando con la resolución emitida

una indefensión jurídica palmaria, toda vez que la vivienda descrita ya tiene reconocido y concedido el uso turístico solicitado ahora al Registro de la Propiedad, no pudiendo ahora el registro retrotraer y deshacer, mucho menos anular, las resoluciones de los organismos municipales y autonómicos que disponen en exclusiva de las competencias en materia de vivienda.

Recordamos que el uso turístico de la vivienda ha sido reconocido por un Arquitecto y un Secretario Municipales, por un Ayuntamiento y por una Comunidad Autónoma y su consejería en materia de vivienda.

El Registro de la Propiedad no ha argumentado ni presentado, motivo legal alguno, reglamento, ley o artículos que apoyen la denegación y la calificación negativa emitida, más allá de lo que consta en su propio registro, en relación con los estatutos, que no supone impedimento legal alguno, acreditando así la falta de motivos para apoyar y fundamentar la decisión adoptada.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Principio de Legalidad Administrativa.

La resolución denegatoria no se ajusta a derecho, ya que no se ha valorado adecuadamente la documentación presentada, que acredita el cumplimiento de los requisitos legales establecidos para la concesión del número de registro único. Según la Ley [sic] 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana., que consideran acreditado el uso turístico de la vivienda y son los únicos competentes en materia de vivienda.

Vulneración de las normativas municipales y autonómicas del Ayto. de Calpe y la Generalitat Valenciana en la materia de vivienda, más concretamente la Ley 15/2018 de 7 de Junio y toda la normativa Urbanística Municipal de Calpe en materia de vivienda.

Segundo. Jurisprudencia y Doctrina Administrativa.

La normativa municipal y Autonómica que concedieron a la vivienda la consideración de vivienda de uso turístico, provocando con ello una indefensión legal, al anular de facto, las decisiones tomadas por estos organismos.

Tercero. Reglamento de Turismo de Comunitat Valenciana.

El artículo (número) [sic] del Reglamento de Turismo de (comunidad autónoma) [sic] establece que el número de registro debe ser concedido a aquellos inmuebles que reúnan las condiciones de habitabilidad y uso, condiciones que, como se demuestra en los documentos aportados, están presentes en el inmueble de mi propiedad.

En su virtud y por todo lo expuesto, suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que tenga por presentado recurso gubernativo de alzada previo a la reclamación judicial contra la resolución emitida y dictada por el citado Registro de la Propiedad de Calpe y su Titular (en relación al asiento de presentación 2575 del diario 2025, Referencia 6086/2025), lo admita, y a la vista de la argumentación expuesta en el mismo, acuerde revocar íntegramente la calificación negativa del registro de propiedad y, en consecuencia, se acuerde dictar y emitir nueva calificación registral por la que se acuerde y se proceda a la concesión del número de registro único de alquiler turístico solicitado para el inmueble sito en (...) con número de referencia catastral 7715603BC6871N0029IO y número Idufir/CRU 03029000583594 (Finca 38719), conforme a la normativa vigente».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 7.3 y 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en la redacción dada, con vigencia desde el 3 de abril de 2025, por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia); los artículos 39 y 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 65 y 77 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el 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; los artículos 23, 23 bis, 33 y 47 bis del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de julio y 21 de noviembre de 2022 y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de junio, 25 de junio y 10, 17 y 24 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Calp en día 13 de junio de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral 38.719 de Calp, uso turístico, finca completa. En la solicitud se referenció la licencia VT-(...).

Se deniega la asignación solicitada en estos términos: «(...) la finca registral número 38719 forma parte de un edificio sito en Calpe, conocido con el nombre de (...) Del artículo cuarto de los estatutos de la mencionada propiedad horizontal resulta el siguiente tenor literal: «Artículo 22.º: Cada propietario tiene el pleno dominio de su vivienda, aparcamiento o garaje o trastero, con todos sus elementos, instalaciones y anejos y puede usar de ellos del modo que crea conveniente siempre que no vaya en contra de la Ley o de la moral, que no se dediquen a actividades dañosas para la finca, peligrosa o insalubres; o que vayan en contra de lo establecido en la escritura de declaración de obra nueva o en estos estatutos. En términos generales está prohibido realizar actos, usos y actividades, que puedan lesionar la dignidad, el decoro o los derechos legítimos de los demás copropietarios. Concretamente se prohíbe variar el destino de las viviendas, las cuales deben de tener este uso, y no se podrán dedicar a fines o explotaciones comerciales o industriales. Siendo el alquiler de uso turístico considerado actividad comercial, no procede el despacho de la asignación de número de registro de alquiler de corta duración presentada».

Se recurre, la calificación, alegándose, en síntesis:

– «La resolución denegatoria no se ajusta a derecho, ya que no se ha valorado adecuadamente la documentación presentada, que acredita el cumplimiento de los requisitos legales establecidos para la concesión del número de registro único. Según la Ley [sic] 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana., que consideran acreditado el uso turístico de la vivienda y son los únicos competentes en materia de vivienda».

– «Vulneración de las normativas municipales y autonómicas del Ayto. de Calpe y la Generalitat Valenciana en la materia de vivienda; más concretamente la Ley 15/2018 de 7 de Junio y toda la normativa Urbanística Municipal de Calpe en materia de vivienda (...) La normativa municipal y Autonómica que concedieron a la vivienda la consideración

de vivienda de uso turístico, provocando [la calificación] con ello una indefensión legal, al anular de facto, las decisiones tomadas por estos organismo».

– El Reglamento de Turismo de Comunitat Valenciana «establece que el número de registro debe ser concedido a aquellos inmuebles que reúnan las condiciones de habitabilidad y uso, condiciones que, como se demuestra en los documentos aportados, están presentes en el inmueble de mi propiedad».

2. Así las cosas y como resulta de las antecedentes relacionados, la registradora, en su calificación, señala como obstáculo a la asignación el tenor de determinado artículo de los estatutos comunitarios.

Por contra la recurrente, en su escrito, basa sus alegaciones en haberse vulnerado, a su juicio, las competencias de la Administración Autonómica y Local. En particular y en referencia a la primera, señala que es (el organismo correspondiente): «(...) el único legitimado y con competencias en materia de vivienda dentro de la comunidad Valenciana, competencias que salvo error, no tiene el Registro y el registrador ahora recurridos (...)».

Dicho lo cual, 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».

Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único.

4. Lo transcrito bastaría para desestimar el recurso y las alegaciones de la recurrente que, repetimos, se centran en una supuesta vulneración de las competencias de la única Administración (la Autonómica) que, a su juicio, es la que tendría que decidir sobre el particular. Ahora bien, y como señala la Resolución de este Centro Directivo de 19 de junio de 2025: «(...) una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024) (...) Y es que, en conclusión, 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».

Es decir, que el hecho de haber obtenido la calificación de vivienda de uso turístico, no excluye la calificación registral de los requisitos que establece el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre (artículos 9.1.5.º y 10.1). El primero prevé, en referencia a los requisitos de la solicitud: «sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad horizontal». Y a tenor del artículo 10.1: «En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo

anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

5. En segundo lugar, y por lo que respeta al obstáculo de fondo que plantea la calificación, se basa en lo siguiente: «(...) Del artículo cuarto de los estatutos de la mencionada propiedad horizontal resulta el siguiente tenor literal: «Artículo 22.º: Cada propietario tiene el pleno dominio de su vivienda, aparcamiento o garaje o trastero, con todos sus elementos, instalaciones y anejos y puede usar de ellos del modo que crea conveniente siempre que no vaya en contra de la Ley o de la moral, que no se dediquen a actividades dañosas para la finca, peligrosa o insalubres; o que vayan en contra de lo establecido en la escritura de declaración de obra nueva o en estos estatutos. En términos generales está prohibido realizar actos, usos y actividades, que puedan lesionar la dignidad, el decoro o los derechos legítimos de los demás copropietarios. Concretamente se prohíbe variar el destino de las viviendas, las cuales deben de tener este uso, y no se podrán dedicar a fines o explotaciones comerciales o industriales». Siendo el alquiler de uso turístico considerado actividad comercial, no procede el despacho de la asignación de número de registro de alquiler de corta duración presentada».

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. 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.

6. Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 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». Pero 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.

7. 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: «[l]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.

8. De lo anteriormente expuesto, se concluye que la posibilidad de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que establece la sujeción a su obtención a lo dispuesto en el citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, impone, para su obtención, que no resulte del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles la existencia de resolución obstativa alguna; incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Causa impeditiva que sí concurre en el presente caso, dado que el tenor del artículo cuatro de los estatutos comunitarios (que obviamente puede ser modificado, conforme a derecho, por la comunidad) es bien expresivo: «(...) Concretamente se prohíbe variar el destino de las viviendas, las cuales deben de tener este uso, y no se podrán dedicar a fines o explotaciones comerciales o industriales».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 23 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.