

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4184 *Resolución de 27 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Lepe de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. M. H. T. P., en nombre y representación de doña V. G. S. M., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don José Carlos Roca García-Valdecasas, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

Hechos

I

El día 25 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Lepe instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, para la finca registral número 26.635 de dicha localidad. En la solicitud se reseñaba la licencia autonómica con su referencia.

II

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

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente solicitud, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar:

Hechos.

Los Estatutos por los que se rige la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la finca para la cual es solicitado el Número de Registro de Alquiler de Corta Duración prohíben expresamente el uso comercial/turístico de los elementos.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que literalmente dice: "Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas".

Resolución de 9 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Astorga de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca registral.

En su virtud,

Acuerda.

Denegar la inscripción interesada en el precedente documento, por el defecto antes expresado.

Contra la nota de calificación (...)

Lepe, en la fecha de firma electrónica que consta al pie de este documento El registrador Fdo: José Carlos Roca García-Valdecasas Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Carlos Roca García-Valdecasas registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lepe a día veintisiete de junio del dos mil.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. H. T. P., en nombre y representación de doña V. G. S. M., interpuso recurso el día 25 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que no estando conforme con la calificación negativa y denegación de inscripción del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado y dentro del plazo establecido de un mes desde la fecha de la notificación de esta calificación, que se produjo mediante acceso a la sede electrónica de Registradores de España a las 13:45 del 29/06/2025 (...)

Expongo:

Primero.—Con fecha 25/06/2025 presentamos la solicitud de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración para la vivienda propiedad de nuestros hijos y de la que es usufructuaria mi esposa, V. G. S. M., sita en (...) término municipal de Lepe, con referencia catastral 7205503PB5270N0022WI y CRU 21002000650837.

Segundo.—Con fecha 29/06/2025 tuve acceso a la comunicación de calificación negativa y acuerdo denegatorio (...).

En dicho documento se indica como hechos que "Los Estatutos por los que se rige la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la finca para la cual es solicitado el Número de Registro de Alquiler de Corta Duración prohíben expresamente el uso comercial/turístico de los elementos".

Y como fundamentos de Derecho el "artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que literalmente dice: 'Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.'"

Tercero.—Que en los hechos de dicha resolución se afirma que los Estatutos de la comunidad de propietarios prohíben expresamente el uso comercial/turístico de los elementos. Por ello solicité al Registro de la propiedad de Lepe copia literal de dichos Estatutos (...).

En este documento se puede leer, en el capítulo II, artículo II.2, lo siguiente: "Tales edificaciones solo podrán destinarse a vivienda, estando prohibida la utilización de las mismas para cualquier finalidad industrial y comercial", en vez del uso comercial/turístico como se indica en los "hechos" de la resolución del Registro.

Observamos que se hace mención de la dedicación al uso de vivienda, sin adjetivos de ningún tipo, por lo que entiendo que se admite en genérico sin dejar fuera, al no hacer referencia a ellos, ningún uso de vivienda más específico como residencia habitual, de vacaciones, en propiedad, en alquiler del tipo que sea,...

Observamos fundamentalmente que se prohíben expresamente dos usos: industrial y comercial. Creo que se debe entender que se refiere a actividades que se realicen en las

viviendas, no con las viviendas. Las actividades comerciales realizadas en las viviendas llevarían, como ocurre en cualquier establecimiento comercial a tener una afluencia de público que es lo realmente indeseable y lo que entiendo que pretenden prohibir los Estatutos.

En cuanto a los "fundamentos de derecho" la aplicación del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que se refiere tanto al propietario como al ocupante (lo que implícitamente contempla a un posible arrendatario), el alquiler para habitarla no deja de ser un uso de vivienda, no más dañoso que si es usada solamente por el propietario, y entiendo que no incluido por tanto en lo no permitido en dicho artículo.

Por otra parte si se prohíbe "comerciar" con las viviendas, que sería lo que se desprende de la resolución, quedaría efectivamente prohibido su alquiler, del tipo que sea, pero esto nos llevaría al absurdo de tampoco poder venderla ya que en ambos casos se produce una cesión del bien, temporal o más permanente (que no definitiva ya que nada impide compraventas cada poco tiempo).

Además, aunque la vivienda ha sido adquirida recientemente, por herencia, nos consta que el alquiler de algunas viviendas de la urbanización se ha venido produciendo desde el principio sin que haya habido prohibición alguna por parte de la Comunidad, como por otra parte es lo razonable en un desarrollo urbanístico como (...), que se creó fundamentalmente como zona de vacaciones, de segundas residencias, y que está prácticamente vacía fuera de la temporada de verano y también lo estaría en dicha temporada si solo fuese usada por los propietarios, que normalmente solo pueden disfrutarlas en sus vacaciones y algunos fines de semana.

Cuarto.—Que una vez aclarado que los Estatutos dicen que «Tales edificaciones solo podrán destinarse a vivienda, estando prohibida la utilización de las mismas para cualquier finalidad industrial y comercial» (y no el uso comercial/turístico) he recurrido a la Normativa Urbanística de Lepe, que estaba vigente cuando se puso en marcha la urbanización y hasta 2005, y por tanto cuando se redactaron los Estatutos de la comunidad. En dicha Normativa, recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Lepe, se dedica el capítulo IV del título I a las Condiciones Generales de Uso.

En el artículo 57.1 de dicho documento se establece que "...se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución".

Y en el artículo 60.1 que el Uso Comercial "Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y materiales de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficina, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios (de regalo, efectos navales, etc..."

Observamos que, a pesar de lo prolijo de la relación, no aparece en ella nada que haga pensar en el alquiler para habitarla como una actividad comercial según la Normativa de la época.

El formato que se manejaba de dichas Normas Subsidiarias no era digital por lo que el Ayuntamiento en su día me facilitó una fotocopia encuadrada de las mismas, que solicité como Arquitecto radicado en Lepe y donde he ejercido mucho tiempo (...)

Quinto.—A mayor abundamiento y contra la consideración que por otra parte se pudiera pretender de que el alquiler es una actividad económica, y por extensión comercial, la Dirección General de Tributos distingue entre la tributación de los rendimientos de una vivienda como actividad económica o simplemente como rendimientos del capital. Y lo que se establece en el artículo 27 de la ley del IRPF para que sea considerado actividad económica es que se tenga al menos una persona empleada con contrato laboral.

Concretamente en el apartado 27.1 recoge que se trata de actividad económica cuando se requiere «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».

Y en el apartado 27.2 dice que «A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa».

En nuestro caso, que nos ocupamos directamente solo de poner la vivienda en condiciones para ser habitada por terceros y que no se presta ningún servicio propio de la hostelería ni tenemos personal contratado, es evidente que no se dan estas condiciones y por tanto no puede considerarse actividad económica (...)

En base a lo que antecede, solicito:

Que teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito y los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y tener por interpuesto recurso de reposición contra las comunicación de calificación negativa y acuerdo denegatorio de la solicitud de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, con asiento de presentación 3227 del Diario 2025, del Registro de la Propiedad de Lepe, revocando lo acordado y procediendo a la calificación de la solicitud y la inscripción del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado.»

IV

El registrador 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 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, 7.2 y 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 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; los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor; 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, 17 y 24 de julio de 2025.

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

Solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, para la finca registral número 26.635 de dicha localidad. En la solicitud se reseña la licencia autonómica con su referencia.

La calificación negativa deniega la asignación, en base a: «(...) Los Estatutos por los que se rige la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la finca para la cual es solicitado el Número de Registro de Alquiler de Corta Duración prohíben expresamente el uso comercial/turístico de los elementos. Fundamentos de Derecho artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. que literalmente dice: «Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas» Resolución de 9 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Astorga de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca registral. En su virtud, Acuerda Denegar la inscripción interesada en el precedente documento, por el defecto antes expresado».

Se recurre la calificación alegándose, básicamente: «(...) Que en los hechos de dicha resolución se afirma que los Estatutos de la comunidad de propietarios prohíben expresamente el uso comercial/turístico de los elementos. Por ello solicité al Registro de la propiedad de Lepe copia literal de dichos Estatutos (...)

En este documento se puede leer, en el capítulo II, artículo II.2 lo siguiente: "Tales edificaciones solo podrán destinarse a vivienda, estando prohibida la utilización de las mismas para cualquier finalidad industrial y comercial", en vez del uso comercial/turístico como se indica en los «hechos» de la resolución del Registro.

Observamos que se hace mención de la dedicación al uso de vivienda, sin adjetivos de ningún tipo, por lo que entiendo que se admite en genérico sin dejar fuera, al no hacer referencia a ellos, ningún uso de vivienda más específico como residencia habitual, de vacaciones, en propiedad, en alquiler del tipo que sea,...

Observamos fundamentalmente que se prohíben expresamente dos usos: industrial y comercial. Creo que se debe entender que se refiere a actividades que se realicen en las viviendas, no con las viviendas. Las actividades comerciales realizadas en las viviendas llevarían, como ocurre en cualquier establecimiento comercial a tener una afluencia de público que es lo realmente indeseable y lo que entiendo que pretenden prohibir los Estatutos.

En cuanto a los «fundamentos de derecho» la aplicación del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que se refiere tanto al propietario como al ocupante (lo que implícitamente contempla a un posible arrendatario), el alquiler para habitarla no deja de ser un uso de vivienda, no más dañoso que si es usada solamente por el propietario, y entiendo que no incluido por tanto en lo no permitido en dicho artículo.

Por otra parte si se prohíbe "comerciar" con las viviendas, que sería lo que se desprende de la resolución, quedaría efectivamente prohibido su alquiler, del tipo que sea, pero esto nos llevaría al absurdo de tampoco poder venderla ya que en ambos casos se produce una cesión del bien, temporal o más permanente (que no definitiva ya que nada impide compraventas cada poco tiempo).

Además, aunque la vivienda ha sido adquirida recientemente, por herencia, nos consta que el alquiler de algunas viviendas de la urbanización se ha venido produciendo

desde el principio sin que haya habido prohibición alguna por parte de la Comunidad, como por otra parte es lo razonable en un desarrollo urbanístico como (...), que se creó fundamentalmente como zona de vacaciones, de segundas residencias, y que está prácticamente vacía fuera de la temporada de verano y también lo estaría en dicha temporada si solo fuese usada por los propietarios, que normalmente solo pueden disfrutarlas en sus vacaciones y algunos fines de semana.

(...) Que una vez aclarado que los Estatutos dicen que «Tales edificaciones solo podrán destinarse a vivienda, estando prohibida la utilización de las mismas para cualquier finalidad industrial y comercial» (y no el uso comercial/turístico) he recurrido a la Normativa Urbanística de Lepe, que estaba vigente cuando se puso en marcha la urbanización y hasta 2005, y por tanto cuando se redactaron los Estatutos de la comunidad (...)

Observamos que, a pesar de lo prolijo de la relación, no aparece en ella nada que haga pensar en el alquiler para habitarla como una actividad comercial según la Normativa de la época (...)

A mayor abundamiento y contra la consideración que por otra parte se pudiera pretender de que el alquiler es una actividad económica, y por extensión comercial, la Dirección General de Tributos distingue entre la tributación de los rendimientos de una vivienda como actividad económica o simplemente como rendimientos del capital. Y lo que se establece en el artículo 27 de la ley del IRPF para que sea considerado actividad económica es que se tenga al menos una persona empleada con contrato laboral.»

2. Así las cosas y antes de entrar a resolver el fondo del presente recurso, es preciso abordar varias cuestiones procedimentales:

- La primera, que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria); en especial, aquellos documentos que puedan acompañarse al escrito de recurso, y que no se hubieran podido tener por tanto en cuenta, a la hora de emitir la calificación.

- La segunda, que la calificación no transcribe, como hubiera sido muy deseable, el artículo estatuario base la calificación, limitándose a indicar: «Los Estatutos por los que se rige la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la finca para la cual es solicitado el Número de Registro de Alquiler de Corta Duración prohíben expresamente el uso comercial/turístico de los elementos».

- Por contra, el recurrente sí que lo transcribe (no indicándose en el informe del registrador nada que contradiga la referida transcripción); señalándose en el escrito de recurso: «(...) solicité al Registro de la propiedad de Lepe copia literal de dichos Estatutos (...) En este documento se puede leer, en el capítulo II, artículo II.2 lo siguiente: "Tales edificaciones solo podrán destinarse a vivienda, estando prohibida la utilización de las mismas para cualquier finalidad industrial y comercial", en vez del uso comercial/turístico como se indica en los "hechos" de la resolución del Registro».

3. Dicho lo cual, el artículo 8 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, establece: «Para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

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».

Por consiguiente 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 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». 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.

5. Por lo que respeta al obstáculo de fondo que plantea la calificación, es cierto que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad –antes transcritos– no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el sentido, y 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).

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. 4. 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, resulta que la prohibición contenida en los estatutos comprende claramente 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 y, por tanto, impide la asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

Y es que el citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, exige para la obtención del número de registro de alquiler, 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.

Y paradigmática resulta, también y respecto del supuesto que analizamos, la aplicación del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación producirán efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo 2 determina: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España».

Por su parte, el capítulo II de dicho real decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación («partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos»); que van referidas a «las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma».

Por último y dada la referencia que el escrito de recurso contiene a la normativa tributaria, ha de tenerse en cuenta que el artículo 12 de la Ley General Tributaria establece que las normas tributarias se interpretarán con arreglo a lo dispuesto en el

apartado 1 del artículo 3 del Código Civil, debiendo entenderse los términos empleados en sus normas «conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda». A lo que añade el artículo 13 de dicha ley: «Las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez». Por tanto y con arreglo al principio de calificación que recoge la Ley General Tributaria, toda actividad debe analizarse conforme a la verdadera naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado.

Qué duda cabe que la que motiva y es objeto de la presente, ha de dilucidarse únicamente con base en la aplicación de la normativa civil, la cual, en este caso, también ha de seguir, dada la necesaria intervención administrativa en la materia, los parámetros que ha delimitado esta última regulación. Y las conclusiones que se derivan de todo lo expuesto, conducen a la ineludible aplicación, al caso, del artículo 9.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: «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 (...), 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».

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