

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4189** *Resolución de 27 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 don J. M. M. C., abogado, en nombre y representación de don A. H. E. S., contra la nota de calificación de la registradora interina del Registro de la Propiedad 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 27 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 instancia 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 27/06/2025. por don A. H. E. S. en unión a resolución de inscripción de inicio de actividad con signatura VUT/CA/04300.

Hechos.

Primero.—Con fecha 27 de Junio de 2025, bajo el asiento 3672 del Diario 2025, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual por don A. H. E. S., solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico sobre la finca registral número 68.003 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio calle (...)

Segundo.—Comprobados los libros del Registro, se observa que la finca registral 68.003, procede por división horizontal de la finca registral 67.608 y como consecuencia de lo cual se dividió en 131 departamentos, los cuales se rigen por distintas normas de comunidad. Dicha registral 67.608, procede por segregación de la finca 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 70 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 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 negativa puede recurrirse (...)

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 quince de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. C., abogado, en nombre y representación de don A. H. E. S., interpuso recurso el día 25 de julio de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Que, en fecha 17 de julio de 2025, a mi mandante, Sr. A. H. E. S. (...) en calidad de titular, en relación con la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico sobre la finca registral número 68.003 del municipio de Chiclana de la Frontera, ha recibido la notificación de la calificación, que se fundamenta en la prohibición establecida en los estatutos de la comunidad de propietarios de utilizar las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial, basándose en una supuesta prohibición estatutaria que afecta a las fincas procedentes de la registral 38.413.

No estando conforme con dicha calificación, e invocando el derecho que le asiste al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo legal establecido, y cumpliendo además el plazo de subsanación de 7 días hábiles para solicitar medidas específicas, se interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, con base en las siguientes:

Alegaciones

Primera.—Sobre la interpretación de la prohibición estatutaria (...)

La calificación negativa se fundamenta en la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad de propietarios que impide la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial. Sin embargo, es necesario precisar que la actividad de alquiler de corta duración para uso turístico no puede ser considerada estrictamente como una actividad comercial en el sentido tradicional, sino más bien como una actividad de arrendamiento de vivienda, regulada específicamente por la normativa sectorial turística.

Segunda.—Sobre la normativa aplicable.

El artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, establece que el propietario que desee destinar su vivienda al alquiler turístico debe obtener la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo 17 de la misma Ley. Este precepto implica que, para prohibir o limitar dicha actividad, es necesario un acuerdo expreso de la comunidad de propietarios adoptado con 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.

Tercera.—Sobre la necesidad de modificación estatutaria.

En el presente caso, no consta que la prohibición de destinar las viviendas a actividades comerciales haya sido adoptada conforme a los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal. Por tanto, la prohibición contenida en los estatutos no puede ser aplicada de manera automática para impedir la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, siendo necesario que la comunidad de propietarios adopte un acuerdo expreso en los términos establecidos en el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, y se aporta en este acto. informe emitido por la Comunidad de Propietarios de fecha 22 de julio de los corrientes en el que certifica que no existe dicha prohibición.

En aras de lograr además cierta luz normativa a la hora de aceptar la inaplicabilidad de dichos estatutos, expondremos los siguientes hechos conforme a la norma urbanística y su evolución desde la creación de los citados estatutos, pudiendo corroborar la inaplicabilidad citada.

I. Evolución del entorno urbanístico y pérdida de aplicabilidad del régimen estatutario de origen.

La finca registral 68.003, situada en calle (...) del municipio de Chiclana de la Frontera, se ubica en el complejo residencial denominado (...), resultado de divisiones horizontales y sucesivas segregaciones de la finca matriz 38.413. Esta última, según consta, era una zona rústica sin urbanizar en el momento de protocolizarse los estatutos en 1989.

En dicho año, la finca se encontraba dentro de una extensa zona no urbanizada, carente aún de desarrollo residencial, dotacional en su mayoría o terciario consolidado, ya que en aquel momento, el planeamiento aplicable estaba constituido por las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Chiclana de la Frontera de 1.987, resultando determinante que sean las mismas vigentes en la actualidad, ya que estuvieron definitivamente aprobadas por la Junta de Andalucía.

Estas normas clasificaban una gran parte del territorio de la costa de Sancti Petri como Suelo No Urbanizable o Urbanizable no programado, de carácter forestal o natural, cuyo uso dominante era el de conservación ambiental y baja densidad. Esta situación respondía a un modelo urbanístico que aún no había contemplado el desarrollo de grandes complejos turísticos o residenciales en la zona.

La finca 38.413 formaba parte de una de estas grandes unidades de suelo rústico arbolado o forestal, sin parcelación urbanística formal, y sin servicios urbanísticos básicos como redes de saneamiento, agua o alumbrado. Este contexto explica que en el mes de mayo de 1.989, al formalizarse la escritura de protocolización de estatutos ante notario, se incluyera una cláusula restrictiva que prohibía el uso comercial de las futuras viviendas, en un intento preventivo de preservar la vocación exclusivamente residencial y de baja intensidad del entorno aún sin haber estado vigente dichos estatutos: fruto de las posteriores segregaciones

Aún no teniendo vigencia dicha norma estatutaria, tales provisiones no pueden interpretarse por el Registrador hoy como aplicables sin matización, pues se referían a una realidad física, jurídica y urbanística ya superada. El desarrollo posterior del suelo, impulsado por planes parciales, segregaciones sucesivas y la consolidación de núcleos [sic] como (...), transformó sustancialmente la naturaleza del entorno, permitiendo incluso el establecimiento de usos comerciales consolidados (bares, instalaciones deportivas, alquiler turístico, etc.), reconocidos y permitidos por el planteamiento urbanístico municipal vigente, que es el mismo que estaba vigente por el 1.989, con rango superior al de unos estatutos comunitarios que nunca entraron en funcionamiento.

Desde entonces, el entorno ha cambiado radicalmente. El terreno original se ha fraccionado y hoy integra al menos:

- Dos grandes complejos residenciales con entidades independientes (entre ellos [...]).
- El Parque Deportivo (...) con una instalación de uso comercial (bar).
- Una zona sin urbanizar cerrada sin relación funcional con las anteriores.

Este proceso demuestra la desvinculación práctica y jurídica de las fincas actuales respecto al régimen estatutario original, al haber desaparecido la unidad de aprovechamiento que justificaba su aplicación uniforme.

II. Calificación urbanística y adecuación al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Chiclana de la Frontera.

La finca 68.003 se encuentra dentro del Suelo Urbano Consolidado, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente de Chiclana de la Frontera. En concreto, está ubicada en una zona clasificada como residencial plurifamiliar, que permite expresamente el uso turístico y de hospedaje en viviendas, siempre que no se altere la estructura del edificio ni se generen molestias incompatibles con la habitabilidad. Además, la actividad de alquiler turístico está reconocida como compatible con el uso residencial, conforme a la normativa sectorial turística de la Junta de Andalucía y al planeamiento municipal, lo que avala urbanísticamente la legalidad de la actividad pretendida.

No cabe, por tanto, denegar la inscripción basándose en una supuesta infracción del régimen comunitario si el uso está plenamente autorizado por el planeamiento urbanístico vigente, y no consta oposición expresa de la comunidad de propietarios actual ni acuerdo debidamente adoptado conforme a lo dispuesto en el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (...)

III. Agravio comparativo con otras zonas del municipio que sí obtienen número de registro turístico pese a partir de una situación urbanística inferior.

La aplicación estricta de la cláusula estatutaria de 1989 que prohíbe el uso comercial en la finca registral 38.413 –hoy dividida, transformada y consolidada urbanísticamente en nuevas entidades residenciales autónomas como el complejo (...)– genera un evidente agravio comparativo respecto de otras zonas del municipio de Chiclana de la Frontera que:

- Contaban en 1989 con una calificación urbanística inferior o más restrictiva que la de la finca que nos ocupa (zona no urbanizada con previsión de desarrollo residencial limitado), y

- A día de hoy sí obtienen números de registro de alquiler turístico, con pleno respaldo registral y municipal. Tal es el caso de zonas como (...), que en el planeamiento de finales de los 80 estaban clasificadas como suelo rústico agrícola o forestal, sin previsión inmediata de transformación urbana ni estructura comunitaria alguna.

Sin embargo, en los últimos años, esas zonas han sido objeto de procesos de regularización y la asignación de números de registro para uso turístico a múltiples viviendas ubicadas en dichos enclaves. Resulta contradictorio e incluso discriminatorio que dichas zonas, cuya situación urbanística y administrativa en 1989 era incluso más desfavorable que la de la finca 38.413, disfruten hoy de reconocimiento oficial para la explotación turística de viviendas, mientras que en el presente caso se deniega dicha posibilidad por el simple hecho de haberse formalizado unos estatutos hace más de 35 años, aplicados sin adaptación a la realidad jurídica y urbanística actual y que nunca entraron en aplicación.

Este agravio compromete principios básicos del ordenamiento jurídico, como:

- El principio de igualdad ante la ley (art. 14 CE).
- La prohibición de discriminación indirecta por motivos formales no sustantivos.
- La seguridad jurídica y la confianza legítima en el actuar de las administraciones públicas.

La denegación de la inscripción al Sr. S., bajo el argumento de un estatuto genérico de 1989, sin aplicar y sin evaluación de la transformación urbanística actual ni comparación con criterios aplicados en otras zonas del municipio, quiebra la equidad y uniformidad en la aplicación del derecho registral y turístico.

IV. Inaplicabilidad automática de los estatutos de la finca matriz.

La mera invocación de los estatutos de la finca 38.413 no puede considerarse válida ni suficiente para limitar un derecho que no ha sido restringido en el marco de la comunidad de propietarios actual (...)

La Sentencia del Tribunal Supremo (STS 5199/2023, de 29 de noviembre) exige que la prohibición sea actual, expresa, clara y adoptada por las mayorías cualificadas exigidas por la ley, lo cual no se produce en este caso (...)

Estas piezas documentales certifican que:

- La finca está ubicada en suelo urbano consolidado, lo cual permite el uso turístico en viviendas.
- El Ayuntamiento ha iniciado un trámite específico para reglamentar expresamente este uso, confirmando su aceptabilidad normativa.
- El recurso se acompaña de una evidencia objetiva y publicitada, que refuerza el argumento jurídico de que el uso pretendido no vulnera el planeamiento vigente.

Cuarta.—Sobre la jurisprudencia aplicable.

La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, STS 5199/2023, establece que una norma estatutaria que prohíbe destinar las viviendas a actividades económicas impide su explotación como pisos turísticos. No obstante, dicha sentencia también aclara que para que esta prohibición sea efectiva, debe haberse adoptado conforme a los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, con el acuerdo expreso de la comunidad de propietarios, por lo que en nuestro asunto, se cumple con lo expresado en el art. 17.12 de la Ley 49/1960.

Pero más si cabe existe una sentencia relevante para nuestro asunto en la que se establece que no se puede sustituir la discreción administrativa en la figura del Registrador y esa es la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5.ª, de 17 de julio de 2018 (Recurso 400/2017). En esta sentencia se afirma que “el poder de sustitución no puede llegar allí donde la ley reserva a la Administración un poder discrecional de decisión que responde a su específica posición político-constitucional”

Asimismo, se menciona que “una de las manifestaciones características de la discrecionalidad administrativa es, sin duda, la reglamentaria, en la que el titular de la potestad tiene una libertad de opción o de alternativas dentro de los márgenes que permite la norma que se desarrolla o ejecuta”

Otra sentencia que refuerza esta doctrina es la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección de 17 de julio de 2018 (Recurso 399/2017), donde se establece que “nuestro control jurisdiccional, en el extremo que se analiza, se extiende a la constatación de la existencia de la necesaria coherencia entre la regulación reglamentaria y la realidad sobre la que se proyecta, pero no alcanza a valorar, como no sea desde el parámetro del Derecho, los distintos intereses que subyacen en el conflicto que aquélla trata de ordenar, careciendo este Tribunal de un poder de sustitución con respecto a la ponderación efectuada por el Gobierno”.

Por ende, el Registrador no puede erigirse sustituto de la discreción administrativa para con las normas urbanísticas.

Quinta.—Paralización del plazo de suspensión de la validez del número de registro afectado.

Según el artículo 28 del Reglamento del Registro de Fundaciones de competencia estatal, el encargado del Registro tiene la facultad de calificar la legalidad de los documentos inscribibles y, en caso de detectar defectos subsanables, requerir a los interesados para que subsanen las deficiencias dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, que será de tres meses. En este sentido, se puede solicitar la paralización del plazo de suspensión de la validez del número de registro afectado hasta

que se subsanen las deficiencias observadas, tal y como realizaremos en otrosí del presente recurso

Sexta.–Suspensión de la comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

En relación con la suspensión de la comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, conforme al artículo 29 del mismo reglamento, el Registro notificará la inscripción, denegación o suspensión a quien hubiera presentado el título, y el plazo máximo para notificar la resolución será de tres meses para el resto de los actos, contados desde la fecha de recepción de la solicitud en el Registro. Por lo tanto, solicitaremos mediante otrosí la suspensión de la comunicación hasta que se resuelva definitivamente la inscripción o denegación del registro, y dicha resolución sea firme, fijando la necesidad imperiosa de garantizar que todos los procedimientos se realicen conforme a la legalidad y con las debidas garantías para los interesados.

Con todas estas alegaciones, esta parte se reafirma en su solicitud inicial de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, ya que cumple con los requisitos legales y que dicha supuesta prohibición alegada en la calificación negativa, no es aplicable y de hecho debe ser subsanada con el documento certificativo de la Comunidad de Propietarios.

Por todo lo expuesto,

Suplico a este Registro: Que teniendo escrito, junto con sus copias y documentos adjuntos, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma el presente recurso gubernativo contra la calificación negativa recurrida de fecha 17 de julio de 2.025 y previos los trámites legales oportunos, dicte resolución estimando el mismo, y en consecuencia proceda a revocar la calificación negativa emitida, ordenando a su vez al Registrador de la Propiedad la práctica de la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración para Uso Turístico sobre la finca registral número 68.003, con signatura VUT/CA/(...)

Primer otrosí digo: Que en aras de evitar perjuicios de imposible o difícil reparación para mi mandante, y teniendo en cuenta que la calificación negativa implica la suspensión de la validez del número de registro afectado, y su comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, lo que podría llevar a la eliminación o inhabilitación del acceso a la vivienda en plataformas de alquiler de corta duración, suplico al Ilmo. Sr. director de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que, con carácter cautelar y mientras se resuelve el presente recurso, se sirva ordenar la paralización del plazo de suspensión de la validez del número de registro VUT/CA/(...), así como la paralización de cualquier comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, y en su caso, a las plataformas en línea de alquiler de corta duración, hasta que se dicte resolución firme en el fondo del asunto.

2. Que se paralice el cómputo del plazo de suspensión de la validez del número de registro afectado, en virtud de la interposición de este recurso, tal como contempla la propia calificación.

3. Que se comunique este recurso a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, a fin de evitar que se dicte resolución administrativa u orden de desactivación en plataformas digitales mientras no haya resolución firme. 4. Que, en su momento, se estime el presente recurso y se proceda a la revocación de la calificación negativa, ordenando la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración solicitado.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 30 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 27 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».

El recurrente contraargumenta: a) que el uso está plenamente autorizado conforme al planeamiento vigente; b) que «la aplicación estricta de la cláusula estatutaria de 1989 que prohíbe el uso comercial en la finca registral 38.413 –hoy dividida, transformada y consolidada urbanísticamente en nuevas entidades residenciales autónomas como el complejo (...)– genera un evidente agravio comparativo respecto de otras zonas del municipio de Chiclana de la Frontera»; b) que los estatutos se referían a una realidad física, jurídica y urbanística ya superada, pues «el desarrollo posterior del suelo, impulsado por planes parciales, segregaciones sucesivas y la consolidación de núcleos [sic] como (...), transformó sustancialmente la naturaleza del entorno, permitiendo incluso el establecimiento de usos comerciales consolidados», y c) que no se puede sustituir la discreción administrativa en la figura del registrador.

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 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero de 2021, 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 potestativa 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.

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