

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4190 *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 del registrador de la propiedad de Estepona n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de ejercer en las viviendas «cualquier clase de negocio».*

En el recurso interpuesto por doña M. L. W. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Estepona número 2, don Ricardo Alfaro Roa, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de ejercer en las viviendas «cualquier clase de negocio».

Hechos

I

El día 1 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Estepona número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«Visto por Don Ricardo Alfaro Roa, Registrador de la Propiedad Número Dos del Distrito Hipotecario de Estepona, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 8359, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos

I. El documento objeto de la presente calificación de fecha 08/06/2025, fue presentado en este Registro por V. S., Y., el día 01/07/2025, asiento número 3950 del Diario 2025

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Según los datos que constan en el Registro, existe prohibición estatutaria inscrita en relación con ...actividad comercial...

Artículo 7: ...“estando estrictamente prohibido ejercer en las mismas cualquier clase de negocio.”.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho segundo anterior, debe tenerse en consideración:

1. En los casos en los que existan prohibiciones estatutarias inscritas en relación con el ejercicio de la actividad de vivienda turística, —en el caso que nos ocupa “actividad económica/comercial”—, entendiendo según Resoluciones de la DGSJyFP de fecha 13/06/2.025, en relación con la Sentencia del Tribunal Supremo 1232/2024 de 3 de Octubre, que “el alquiler turístico o vacacional se considera una actividad económica”, El artículo 9.5.º del Real Decreto 1312/2.024 de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, establece como impedimento para obtener el número único de registro “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”.

A tal efecto, será necesario la modificación de los Estatutos de la Comunidad, de modo que quede autorizado el uso de las viviendas para la finalidad pretendida por la solicitud.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota.

De conformidad con lo establecido en el artículo 10.2 y 3, del Real Decreto 1312/2024, transcurrido un plazo de 7 días hábiles desde la notificación negativa de la presente, sin la correspondiente subsanación, 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 que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos.

Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante del título calificado en el plazo máximo de diez días.

Contra la presente nota de calificación negativa cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo Alfaro Roa registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Estepona 2 a día veintidós de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, doña M. L. W. interpuso recurso el día 25 de julio de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Con fecha 8 de junio de 2025 me aboné a su sistema de usuario y registradores. Procedí a darme de alta y activé el servicio el 18 de junio de 2025, para lo cual remití por correo electrónico la documentación requerida: pasaporte, formulario cumplimentado y firmado, y justificante de alta.

Una vez completado este proceso, intenté presentar la documentación correspondiente (Nota Simple, Licencia VFT, etc.), pero el sistema arrojaba constantemente el mensaje: “su petición no puede ser procesada”. Repetí este intento en numerosas ocasiones durante varios días, sin éxito.

Ante la imposibilidad de acceder al sistema y presentar la documentación por vía telemática, opté por imprimir todos los documentos y entregarlos personalmente en el Registro de Estepona n.º 2 el día 1 de julio de 2025. Esta presentación se realizó junto con otros cuatro propietarios, cuyas solicitudes fueron aceptadas y aprobadas. En cambio, la mía no fue admitida, al parecer por haberse superado el plazo y por la mención a los estatutos relativos a la “actividad comercial”, a pesar de haber intentado tramitarla en tiempo y forma mediante el sistema electrónico y estar operativa desde 2018.

Resulta además llamativo que otros muchos apartamentos en la misma urbanización ya cuentan con su número definitivo de Registro de Actividades (NRA), lo que plantea dudas sobre la aplicación uniforme de los criterios.

Agradezco que se revise esta situación, ya que he seguido fielmente todos los pasos exigidos y ha sido un error técnico del sistema lo que me obligó a acudir presencialmente, ocasionando demoras, molestias innecesarias y el incumplimiento involuntario del plazo.

Quedo a la espera de su respuesta y resolución.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 31 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 presente recurso: el día 1 de julio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Estepona número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para una finca integrante de una propiedad horizontal. El registrador suspende la asignación por constar en la cláusula séptima de los estatutos inscritos la prohibición expresa de dedicar las viviendas a cualquier clase de negocio. El tenor completo de dicha cláusula es el siguiente: «Las viviendas podrán ser utilizadas o alquiladas como viviendas unifamiliares, estando estrictamente prohibido ejercer en las mismas cualquier clase de negocio».

2. La resolución del presente recurso exige una previa aclaración respecto de la naturaleza jurídica de la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, así como del ámbito de la calificación registral a este respecto. La competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, regulando el procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Tal y como señala la Exposición de Motivos del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. Este ambicioso objetivo justifica que la atribución competencial a un registro que no es meramente administrativo, sino jurídico, y que, como tal, atribuye derechos a las situaciones jurídicas registradas, sin limitarse a una mera función de publicidad. 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. Ciertamente es, por lo tanto, que la obtención de dicho número no es un acto traslativo o modificativo del dominio, pero sí incide en la configuración jurídica de la finca, y por ello debe ser objeto de una auténtica e íntegra calificación registral, al igual que también lo son, por ejemplo, la rectificación de la superficie de esta o la alteración en los nombres y numeración de calles y edificios, de conformidad con los artículos 9, 199, 201, 203 de la Ley Hipotecaria y 437 de su Reglamento. Tal y como se ha señalado, el legislador ha optado consciente y voluntariamente por atribuir la asignación de número de registro único de alquiler a un registro jurídico, no meramente administrativo o con funciones de publicidad noticia, sino a una institución registral que atribuye efectos jurídicos a los derechos y situaciones inscritas, entre las cuales ahora se incluye la aptitud de la finca para ser objeto de arrendamiento de corta duración ofertado, en su caso, mediante la plataforma en línea correspondiente.

El Real Decreto 1312/2024 no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad, como pueda serlo el Registro Público Concursal o el Registro de Titularidades reales. Lo que ha creado 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) del Real Decreto 1213/2024 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 de corta duración con finalidad turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

En el presente caso se discute si la prohibición de realizar en las viviendas «cualquier clase de negocio» contenida en el artículo 7 de los estatutos de la propiedad

horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos turísticos y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único para la finca.

Este Centro Directivo ya ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la Ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «en las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal». Y conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente (...)». Concluye la citada Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

En consecuencia, debe confirmarse la calificación del registrador: la prohibición de destinar las viviendas a cualquier clase de negocio impide ejercer en estas la actividad turística y, por ende, impide asignar el correspondiente número de registro de alquiler de corta duración turístico, salvo que medie previa inscripción de modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

5. En el supuesto que motiva este expediente, la conclusión recién expuesta se ve además reforzada por el primer inciso de la cláusula estatutaria debatida, pues esta no solo prohíbe ejercer en las viviendas «cualquier clase de negocio» sino que señala que: «Las viviendas podrán ser utilizadas o alquiladas como viviendas unifamiliares, estando estrictamente prohibido ejercer en las mismas cualquier clase de negocio». En esta cláusula, la oración subordinada de gerundio («estando estrictamente prohibido ejercer en las mismas cualquier clase de negocio») complementa a la oración principal, que solo permite destinar las viviendas a «vivienda unifamiliar», ya sea en calidad de propiedad o de arrendamiento, pues el verbo «podrán» establece una opción entre estas dos últimas alternativas (es decir, que las viviendas sean: a) utilizadas, o b) alquiladas como viviendas unifamiliares), sin permitir otros usos que no sean el de «vivienda unifamiliar».

En cuanto a la definición del fin de «vivienda», procede citar el artículo 3.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que recoge la siguiente

definición: «a) Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial».

Esta definición es coherente con la establecida en diferentes legislaciones autonómicas. Aun no siendo estrictamente aplicables al supuesto, cabe destacar, por su claridad, el artículo 2 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunidad Valenciana, dispone que «Se entiende por vivienda toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva». El artículo Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas, establece que: «1. Se entiende por uso residencial vivienda, de acuerdo con lo establecido en el código técnico de la edificación, el edificio o zona destinada a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc. 2. Se entiende por vivienda, toda construcción destinada a residencia de personas físicas que de conformidad con el código técnico de la edificación no tenga un uso residencial público». Traemos también a colación el artículo 3.a) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de la Comunidad Autónoma de Cataluña, que establece una definición semejante al señalar que: «A efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entiende por: a) Vivienda: toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación».

Y conforme al artículo 3.4 «in fine» del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, «El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia».

6. De los preceptos citados se deduce que la actividad de vivienda se define como residencial, calificativo este que, por su parte, se opone al de comercial. Así resulta también de las Resoluciones y Sentencias antes reseñadas, si bien merece también la pena traer a colación la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero 2021, que descarta la declaración de nulidad de la exigencia de licencia para la comercialización de viviendas de uso turístico, con base en el siguiente argumento: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 julio 2001 del suelo de Madrid (...) La exigencia de licencia conforme a los artículos 151.1 y 155.1 LSCM tampoco aparece ahora de forma novedosa. Tal requisito es previo al Acuerdo de la Comisión de Seguimiento y se ha demandado por esta Sala de forma sistemática y en la interpretación que se ha venido haciendo no solo de la LSCM sino también de las NN.UU. Y es que, en definitiva, cabe añadir, ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso. La consecuencia de todo lo que precede no puede ser otra que descartar la innovación

que se esgrime para integrar la causa de nulidad de pleno derecho del artículo 47.1 e) LPACAP».

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

En consecuencia, cabe concluir que la cláusula estatutaria debatida impide ejercer la actividad turística y, por tanto, impide asignar el número de registro de alquiler de corta duración correspondiente en tanto no se inscriba la correspondiente modificación estatutaria.

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.