

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4887 *Resolución de 12 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12 a asignar código de registro único para alquiler de vivienda de corta duración respecto de una finca de la demarcación de dicho Registro.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 12, don José Ignacio Marquina Sánchez, a asignar código de registro único para alquiler de vivienda de corta duración respecto de una finca de la demarcación de dicho Registro.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 17 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12, se solicitó la asignación de código de registro único para alquiler de vivienda de corta duración para la finca registral número 26.823.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º de entrada: 2968/2025.

N.º de asiento: 1520 del diario 2025.

N.º de finca: 26823 de la sección 2.ª

Previo examen y calificación del precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos: Con fecha 17/06/2025 se presenta en este Registro de la Propiedad a mi cargo el documento que se indica en la “referencia”, causando el asiento de presentación 1520 del Libro Diario 2025. En el día de hoy, y dentro del plazo máximo previsto en el artículo 18 LH es objeto de calificación desfavorable al observarse que la finca para la que se solicita la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, registral 26823 sección 2.ª procede por división horizontal de la finca matriz 22047 sección 2.ª en cuya inscripción 7.ª rectificación del régimen de propiedad horizontal de fecha de obra nueva y división horizontal de fecha 03/07/2008 en los estatutos el artículo 4 letra a) señala: “Se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas y locales a destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios...” La fecha de la inscripción 7.ª donde consta la prohibición es de 3/07/2008 y la fecha de Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía (que se acompaña) es de 27/11/2023. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho:

Primero. De conformidad con el párrafo primero del art. 18 de LH “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”, Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral que, en relación con los documentos judiciales, contempla el art. 100 del RH y, en cuanto a los administrativos, el art. 99 del mismo texto reglamento”

Segundo. En cuanto a la circunstancia de que la finca respecto de la que se solicita la referida asignación de número de registro se encuentra sujeto, según el Registro a una prohibición estatutaria inscrita que excluye la posibilidad de dedicar los elementos del régimen de propiedad horizontal a que pertenece a la actividad de alquiler con fines turísticos, hay que considerar que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo, tal y como determina el art. 71 de su Estatuto de Autonomía de modo que siendo esto así, a efectos de considerar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos habrá que estar a la normativa andaluza y, en particular, a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y al Decreto 28/2016 de 2 de febrero por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

Señala el art. 3.1 del Decreto 28/2016 de 2 de febrero que “Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos. El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista en el artículo 9. Sólo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos.

Señala el art. 1.3 de dicha norma que “No podrán ser viviendas de uso turístico:

a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.

d) Las viviendas reconocidas en situación de ‘asimilado a fuera de ordenación’, salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental”.

Al respecto del caso de este documento ahora calificado señala la STS Sala 1.^a de fecha 30-01-2024 que se asimila la hospedería al alquiler vacacional en los estatutos de propiedades antiguas. El Supremo aprueba el veto de los pisos turísticos en propiedades antiguas que no incluyen en sus estatutos la prohibición expresa pero sí otras similares. En estos casos, se entiende que dicha regulación no existe porque los estatutos son anteriores al auge de las viviendas turísticas. Para ello, equipara el término “hospedería” a piso turístico. La sentencia consideró que, pese a que los estatutos no contemplen prohibición expresa, se debe atender a la finalidad, intención y espíritu de la redacción. La presente sentencia del Supremo establece 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” Establece la equiparación del término

“hospedería” con el uso turístico. En el caso, tanto las definiciones establecidas como la jurisprudencia de la Sala (STS 1643/2023, de 27 de noviembre y la STS 1671/2023, de 29 de noviembre) se encuentran encaminadas a asimilar ambos conceptos: “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”. Por ello, la presente sentencia del Supremo establece 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». Se establece la equiparación del término “hospedería” con el uso turístico, y se prohíbe la realización de dicha actividad en la vivienda.

Continúa el TS señalando que “son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el “alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio”.

Junto a ella, la STS 29 enero 2024 establece en el caso ahí estudiado que “La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidad es destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio. Prevalece por tanto la prohibición estatutaria, ya que la [sic] actividad realizada en la vivienda de la recurrida estaba prohibida por el art. 5 de los estatutos de la comunidad al asemejarse mucho más a una actividad de hostelería u hospedaje (pensión) que a un arrendamiento, puesto que no goza del elemento de la prolongación en el tiempo, correspondiéndose, como su propio nombre indica, a un alojamiento para turistas], que la cesión del uso del inmueble, aunque no tiene por finalidad satisfacerla necesidad permanente de vivienda no deja de ser residencial, y que los estatutos no establecen de forma precisa y expresa la prohibición de destino a la actividad de alojamiento turístico, y, por lo tanto, que la misma no puede entenderse comprendida dentro del ámbito de las limitaciones de su art. 5.”

Junto a ellas y como colofón la STS 18 febrero 2025 (725/2025) recoge diferentes antecedentes del propio Tribunal Supremo en relación con la prohibición o no de alquileres turísticos a que se refieren el art. 17.12 LPH en relación con el art. 5) e de la Ley de Arrendamientos Urbanos. “Así, por ejemplo, en la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula 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 STS 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: ‘queda 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 STS 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 STS 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 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 STS 105/2024, de 30 de enero, 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 ni por la Ley'.

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, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión." Toda esta jurisprudencia del TS valida dicha prohibición, en términos que podemos señalar como similares, por no decir iguales, a la expresión recogida en el expediente que estamos calificando cuando prohíbe "destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión". En el mismo sentido la Resolución de la DGSJyFP de fecha 9 mayo 2025 (BOE 9 junio 2025).

En base a los precedentes Hechos y Fundamentos de Derecho se deniega la asignación de número de registro por la concurrencia del defecto señalado insubsanable. Al ser insubsanable (existencia de norma estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que prohíbe el alquiler turístico en los términos del art. 17.12 LPH y 5.e) de la LAU en los términos establecidos en la normativa sectorial turística) el Registrador que suscribe suspenderá la validez del número de registro provisional afectado y comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamiento, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte Resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tenga publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ignacio Marquina Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 12 de Málaga a día treinta de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. G. interpuso recurso el día 12 de agosto de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Exposición de los hechos.

1. Con fecha 17/06/2025 se presentó en el Registro el documento de declaración responsable de vivienda con fines turísticos, emitido por la Junta de Andalucía con fecha 27/11/2023, solicitando la inscripción correspondiente.

2. Mediante nota de calificación de fecha 30/06/2025, se deniega la inscripción por estimar que existe una prohibición estatutaria recogida en el artículo 4.a de los estatutos de la comunidad, según la inscripción 7.^a de fecha 03/07/2008, que prohíbe destinar las viviendas a "casas de huéspedes o pensión" y a otros usos perturbadores.

3. Sin embargo, dicha interpretación no tiene en cuenta que con fecha 30/11/2023, la Comunidad de Propietarios aprobó en Junta General Extraordinaria, por mayoría de tres quintos del total de propietarios que a su vez representan las tres quintas partes de

las cuotas de participación, un acuerdo por el que se incrementa en un 20% la cuota ordinaria de los propietarios que destinen su vivienda a fines turísticos.

4. Esta decisión implica el reconocimiento y admisión expresa de la existencia y validez del uso turístico dentro del edificio, puesto que:

- No se prohibió dicho uso, ni se acordó su eliminación.
- Se legitima y regula dicho uso mediante una sobrecuota diferenciada.
- Supone un acto inequívoco de aceptación tácita del uso turístico en el régimen de propiedad horizontal.

5. En aplicación del principio de autonomía de la voluntad en la propiedad horizontal, la comunidad puede modificar o matizar sus estatutos, incluso de forma tácita, mediante decisiones formalmente adoptadas y ejecutadas como en el presente caso.

6. A mayor abundamiento, la jurisprudencia que fundamenta la nota de calificación, en especial la STS 1643/2023 (de 27 de noviembre), la STS 1671/2023 (de 29 de noviembre), y la STS 90/2024 (de 24 de enero), son posteriores a la fecha de la declaración responsable aprobada por la Junta de Andalucía (27/11/2023), y por tanto, no pueden aplicarse con carácter retroactivo para restringir situaciones consolidadas con anterioridad.

7. Además, debe señalarse que la equiparación entre la figura de la “hospedería” y el uso turístico aún no ha sido consolidada como doctrina jurisprudencial por el Tribunal Supremo, sino que se trata de interpretaciones recientes que no cuentan con reiteración suficiente para generar jurisprudencia en el sentido del artículo 1.6 del Código Civil.

Fundamentos de Derecho

I. Sobre la competencia de la DGSJyFP.

Este recurso se interpone al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, al haberse dictado nota de calificación negativa.

II. Sobre la validez del acuerdo comunitario:

– El acuerdo del 30/11/2023 se adoptó por mayoría reforzada del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que exige tres quintos de propietarios y cuotas para limitar o condicionar el uso turístico.

– En lugar de prohibir o limitar dicha actividad, la comunidad reconoció su existencia y la reguló expresamente con una cuota adicional del 20%.

– En consecuencia, no puede mantenerse la prohibición alegada como vigente ni oponible a terceros, ya que la propia comunidad ha modificado su régimen de facto.

III. Sobre la irretroactividad de la jurisprudencia restrictiva.

– El artículo 2.3 del Código Civil establece que “las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario”.

– La STC 182/1997 y la doctrina del Tribunal Constitucional impiden aplicar de forma retroactiva una interpretación jurisprudencial nueva cuando esta afecta a situaciones consolidadas en perjuicio de particulares.

– La equiparación entre “hospedería” y “uso turístico” nace en sentencias dictadas después de la resolución administrativa de la Junta, por lo que su aplicación a este caso vulnera los principios de legalidad y seguridad jurídica (art. 9.3 CE).

– Además, como se ha indicado, dicha equiparación no ha generado aún jurisprudencia consolidada, al no cumplirse los requisitos del artículo 1.6 del Código Civil, que exige la reiteración para que se forme doctrina jurisprudencial.

IV. Doctrina de los actos propios.

– Conforme a la jurisprudencia (STS 611/2010), la comunidad no puede simultáneamente permitir, cobrar y regular el uso turístico mediante sobrecuotas y, a la vez, invocar una supuesta prohibición estatutaria.

– Esta conducta supone una vulneración del principio de buena fe y de la doctrina de los actos propios.

V. Aplicación de la normativa sectorial andaluza.

– El art. 1.3.b del Decreto 28/2016 de la Junta de Andalucía impide registrar viviendas turísticas solo cuando existe una prohibición expresa y vigente. La existencia de un acuerdo reciente que regula y acepta dicho uso anula dicha prohibición por vía de hecho y derecho.

Solicita:

1. Que se tenga por presentado este recurso gubernativo en tiempo y forma.
2. Que se incorpore como prueba: (...)
3. Que se estime el presente recurso y se revoque la calificación negativa del Registro de la Propiedad, permitiendo la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, conforme a la normativa aplicable y a la realidad jurídica de la comunidad de propietarios.»

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 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:

Mediante instancia presentada el día 17 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12, se solicitó la asignación de código de registro único para alquiler de vivienda de corta duración para la finca registral 26.823.

Se deniega la asignación solicitada, en esos términos: «(...) la finca para la que se solicita la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, registral 26823 sección 2.^a procede por división horizontal de la finca matriz 22047 sección 2.^a en cuya inscripción 7.^a rectificación del régimen de propiedad horizontal de fecha de obra nueva y división horizontal de fecha 03/07/2008 en los estatutos el artículo 4 letra a) señala: “Se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas y locales a destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios...” La fecha de la inscripción 7.^a donde consta la prohibición es de 3/07/2008 y la fecha de Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía (que se acompaña) es de 27/11/2023. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad».

Se recurre la calificación alegándose: «(...) que con fecha 30/11/2023, la Comunidad de Propietarios aprobó en Junta General Extraordinaria, por mayoría de tres quintos del total de propietarios que a su vez representan las tres quintas partes de las cuotas de participación, un acuerdo por el que se incrementa en un 20% la cuota ordinaria de los propietarios que destinen su vivienda a fines turísticos. 4. Esta decisión implica el reconocimiento y admisión expresa de la existencia y validez del uso turístico dentro del edificio, puesto que: ○ No se prohibió dicho uso, ni se acordó su eliminación. ○ Se legitima y regula dicho uso mediante una sobrecuota diferenciada. ○ Supone un acto inequívoco de aceptación tácita del uso turístico en el régimen de propiedad horizontal. 5. En aplicación del principio de autonomía de la voluntad en la propiedad horizontal, la comunidad puede modificar o matizar sus estatutos, incluso de forma tácita, mediante decisiones formalmente adoptadas y ejecutadas como en el presente caso. 6. A mayor abundamiento, la jurisprudencia que fundamenta la nota de calificación, en especial la STS 1643/2023 (de 27 de noviembre), la STS 1671/2023 (de 29 de noviembre), y la STS 90/2024 (de 24 de enero), son posteriores a la fecha de la declaración responsable aprobada por la Junta de Andalucía (27/11/2023), y por tanto, no pueden aplicarse con carácter retroactivo para restringir situaciones consolidadas con anterioridad. 7. Además, debe señalarse que la equiparación entre la figura de la “hospedería” y el uso turístico aún no ha sido consolidada como doctrina jurisprudencial por el Tribunal Supremo, sino que se trata de interpretaciones recientes que no cuentan con reiteración suficiente para generar jurisprudencia en el sentido del artículo 1.6 del Código Civil».

2. Así las cosas, 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 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 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».

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».

3. Y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir del ámbito de aplicación del citado Real Decreto 1312/2024 cuyo artículo 4.2.a) dispone: «2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma».

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 resultados 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».

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso, ha de partirse de la siguiente afirmación de la nota de calificación: «(...) la finca para la que se solicita la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, registral 26823 sección 2.^a procede por división horizontal de la finca matriz 22047 sección 2.^a en cuya inscripción 7.^a rectificación del régimen de propiedad horizontal de fecha de obra nueva y división horizontal de fecha 03/07/2008 en los estatutos el artículo 4 letra a) señala: “Se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas y locales a destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios...” La fecha de la inscripción 7.^a donde consta la prohibición es de 3/07/2008 y la fecha de Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía (que se acompaña) es de 27/11/2023. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad».

Cierto es que la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual, para delimitar el concepto y el 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).

4. 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, abordó la problemática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; poniendo de relieve: «(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». Asimismo, 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.

5. 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.

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».

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.

6. 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: «[I]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.

7. Asimismo, 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 de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición. Esta resolución se apoyó, entre otros, en 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 (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 produjeron efectos a partir del 2 de enero de 2023), cuyo artículo 2 menciona expresamente las «pensiones»: «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».

En el mismo sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2024, citada en la nota de calificación, estableció que: «La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidades destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está

destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio». Prevalece por tanto la prohibición estatutaria, ya «que la actividad realizada en la vivienda de la recurrida estaba prohibida por el art. 5 de los estatutos de la comunidad al asemejarse mucho más a una actividad de hostelería u hospedaje (pensión) que a un arrendamiento, puesto que no goza del elemento de la prolongación en el tiempo, correspondiéndose, como su propio nombre indica, a un alojamiento para turistas], que la cesión del uso del inmueble, aunque no tiene por finalidad satisfacerla necesidad permanente de vivienda no deja de ser residencial, y que los estatutos no establecen de forma precisa y expresa la prohibición de destino a la actividad de alojamiento turístico, y, por lo tanto, que la misma no puede entenderse comprendida dentro del ámbito de las limitaciones de su art. 5».

Y a mayor abundamiento, el Diccionario de la Real Academia Española define pensión como «Casa donde se reciben huéspedes mediante precio convenido», y enumera, como sinónimos «fonda, pupilaje, hostel, hospedería, posada». Por lo tanto, el criterio jurisprudencial y potestativo, conforme al cual la prohibición de hospedería comprende los pisos turísticos, alcanza también a la prohibición de destinar las viviendas a cualquier tipo de pensión.

8. Por consiguiente, a la vista de los criterios expuestos y el tenor de la cláusula estatutaria, base de la calificación, la expresa prohibición de destinar las viviendas a «casas de huéspedes o pensión», impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma.

Por último, el recurrente, en su escrito, alude a un acuerdo comunitario, posterior a la inscripción en el Registro de la Propiedad del título constitutivo, adoptando determinado acuerdo en relación con los pisos turísticos; debiendo significarse que solo acompañan al escrito de recurso dos recibos bancarios, pero no documentación acreditativa de la adopción del invocado acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios.

Ahora bien, sin olvidar que esos documentos que se aportan al recurso ahora no pueden ser tenidos en cuenta (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), al no haber sido en su día presentados para la calificación de la solicitud, conviene tener presente algo que ha tenido ya ocasión de declarar este Centro Directivo: «(...) Tampoco obsta a esta conclusión la alegación del recurrente, relativa a la conformidad tácita de la Comunidad con el uso turístico de las viviendas. Para que dicha conformidad pueda desvirtuar una prohibición estatutaria inscrita debe constar fehacientemente, mediante el otorgamiento de la oportuna escritura de modificación de estatutos y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad. Como ha recordado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, rigiendo la exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), exigencia que se extiende a todos los extremos del negocio que han de reflejarse en el asiento (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 5 de marzo de 1999), sin que por tanto dicha prueba fehaciente pueda ser suplida por consentimientos presuntos. En este sentido se pronuncian, entre otras las Resoluciones de 3 de abril de 2018 y 5 de junio de 2025. En tanto no se modifiquen registralmente los estatutos inscritos, eliminando la prohibición objeto de este expediente, cumpliendo todos los requisitos necesarios para ello, no puede sino confirmarse el criterio del registrador y denegar la asignación del número de registro único de alquiler solicitado».

Como también ha de tenerse en cuenta que este Centro Directivo (vid., por todas, su Resolución de 19 de junio de 2025) ha diferenciado claramente entre los requisitos administrativos y los requisitos civiles de validez de los arrendamientos de pisos turísticos: «(...) dejando sentado que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024 (...)) Y es que, en conclusión, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien -si lo desea- puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística».

Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, si bien el defecto ha de ser calificado como subsanable (dada una posible modificación estatutaria).

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