

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 11124** *Resolución de 21 de enero de 2026, 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 Tacoronte, 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 siguiente prohibición: «Explotación Turística de Viviendas. Dicha actividad está prevista y regulada por la Ley de Turismo, por lo que, en conformidad con su contenido, queda prohibida la explotación turística de viviendas en el complejo residencial».*

En el recurso interpuesto por don J. A. S., abogado, en nombre y representación de don M. A. D. P., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tacoronte, don Ramón Martín-Ambrosio García-Arquimbau, 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 siguiente prohibición: «Explotación Turística de Viviendas. Dicha actividad está prevista y regulada por la Ley de Turismo, por lo que, en conformidad con su contenido, queda prohibida la explotación turística de viviendas en el complejo residencial».

Hechos

I

El día 24 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Tacoronte solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.

II

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

«Asiento 1727/2025.
Legajo 661/2025.

Calificada la instancia presentada por J. R., U. J. y otro el día 24/06/2025 de conformidad con los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, se suspende la constancia del número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, en base a los siguientes:

Hechos

Primero. Que el pasado día veinticuatro de junio del año dos mil veinticinco, el Sr. J. R., U. J. y otro, presentó instancia para la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, de la finca número 4603 del término municipal de la Matanza de Acentejo que dio lugar al 1727 del Diario 2025.

Segundo. Que del estudio de los libros del Registro de la Propiedad de Tacoronte resulta que la finca para la cual se solicita la asignación, se forma por división horizontal de la finca matriz 4567 de La Matanza, cuyos estatutos inscritos el 31 de noviembre de 2010 disponen en su artículo 17: “Explotación Turística de Viviendas. Dicha actividad está prevista y regulada por la Ley de Turismo, por lo que, en conformidad con su contenido, queda prohibida la explotación turística de viviendas en el complejo residencial (...)”.

Tercero. Que el día 13 de julio de 2025, dicha instancia fue calificada con defecto subsanable conforme a la nota archivada bajo el legajo 432/2025, por los siguientes subsanables: (1) La explotación turística no se halla autorizada en la comunidad de propietarios de la que forma parte la finca, y (2) No se aprecia correspondencia entre la finca registral y solicitud.

Cuarto. Que se ha presentado una nueva solicitud corrigiendo la dirección de la unidad para la asignación del código y aportando Sentencia de Tribunal de Primera Instancia número 5 de la Orotava de fecha 15 de julio de 2025.

Fundamentos de Derecho

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, se emite la presente nota de calificación suspensiva en base a los siguientes defectos subsanables:

Primero. Primero. [sic] La explotación turística no se halla autorizada en la comunidad de propietarios de la que forma parte la finca. De conformidad con el artículo 10.1 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, a los efectos de la asignación del Número de Registro de Alquiler, el Registrador comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio. En este caso como se ha hecho constar en el hechos segundo, existe una prohibición de llevar a cabo la explotación turística en el edificio en el que radica la finca, haciendo referencia en lo que se refiere a esa explotación a la Ley de Turismo de Canarias. A este respecto, la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, señala en su artículo 38.3 que “la explotación turística comprende el desarrollo de todas aquellas actividades de gestión, administración y dirección comercial propias de la prestación del servicio de alojamiento turístico” añadiendo el artículo 31.2 de la misma que “se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada”. De lo anterior resulta que el concepto recogido en la ley canaria para la “explotación turística” incluye en el concepto de alquiler de corta duración a que se refiere el Real Decreto anteriormente citado y el artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, que los refiere como: “La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”. En suma, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha sostenido en resoluciones recientes (junio-agosto de 2025) un criterio estricto en la interpretación de las limitaciones estatutarias cuando expresamente prohíben actividades que definen funcionalmente una explotación con finalidad turística: –si el estatuto prohíbe actividades “comerciales” o “de hospedaje/ alojamiento turístico”, no procede autorizar su ejercicio bajo otras denominaciones,– y la calificación registral del NRA se debe denegar o suspender cuando tales prohibiciones resulten del folio real y no conste su levantamiento. En lo que respecta a la resolución judicial aportada, se trata de resolución que no anula la cláusula estatutaria inscrita, sino que se limita a la interpretación de su alcance, pero ni es firme ni genera jurisprudencia,

por lo que no desvirtúa la conclusión antedicha de que la cesión turística encaja en la noción de explotación turística alojativa.

Calificación

En virtud de los defectos subsanables señalados se acuerda suspender la constancia del número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad. De conformidad con el apartado 2 del artículo 10 del citado Real Decreto, si la persona interesada no procediera a subsanar el/los defectos señalados dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, se procederá por este Registro a suspender la validez del número de registro afectado y a remitir una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas 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 sin demora.

De conformidad con la legislación hipotecaria, contra la precedente calificación negativa los interesados podrán: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ramón Martín-Ambrosio García-Arquimbau registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tacoronte a día catorce de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. S., abogado, en nombre y representación de don M. A. D. P., interpuso recurso el día 16 de octubre de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Expone

Que, habiendo sido notificada a mi representado la nota de calificación negativa de fecha 14 de septiembre de 2025 dictada por el Registro de la Propiedad de Tacoronte, relativa al Asiento 1727/2025, Legajo 661/2025, por la que se suspende la constancia del número de registro de alquiler de corta duración de la finca registral n.º 4603 del término municipal de La Matanza de Acentejo, y en uso del derecho conferido por los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, vengo en interponer recurso potestativo de reposición ante esta Dirección General, con base en los siguientes:

Hechos

Primero. El día 24 de junio de 2025, mi representado solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral n.º 4603.

Segundo. El día 13 de julio de 2025, dicha instancia fue calificada con defecto subsanable conforme a la nota archivada bajo el legajo 432/2025, por los siguientes subsanables:

- (1) La explotación turística no se halla autorizada en la comunidad de propietarios de la que forma parte la finca.
- (2) No se aprecia correspondencia entre la finca registral.

Tercero. Que se ha presentado una nueva solicitud corrigiendo la dirección de la unidad para la asignación del código y aportando Sentencia de Tribunal de Primera Instancia número 5 de la Orotava de fecha 15 de julio de 2025.

Cuarto. Subsanado el segundo defecto, el Registro ha mantenido la suspensión por el primero de ellos al entender que se trata de resolución que no anula la cláusula estatutaria inscrita, sino que se limita a la interpretación de su alcance, pero ni es firme ni

genera jurisprudencia, por lo que no desvirtúa la conclusión de que la cesión turística encaja en la noción de explotación turística alojativa.

Quinto. En los estatutos de la Comunidad de Propietarios se establece que:

“el art. artículo 17 de los estatutos de la Comunidad de Propietarios (...) inscritos el 31 de noviembre de 2010 dispone: Explotación Turística de Viviendas.–Dicha actividad está prevista y regulada por la Ley de Turismo, por lo que, en conformidad con su contenido, queda prohibida la explotación turística de viviendas en el complejo residencial (...).”

No obstante, ello no es ninguna prohibición estatutaria de realizar la concreta actividad de alquiler vacacional, también llamada vivienda vacacional, en el Edificio (...). Esta conclusión se extrae tanto de la literalidad de los referidos estatutos, como de la normativa de aplicación.

Nótese que la literalidad del precepto estatutario no deja lugar a dudas: se hace referencia, como decíamos, a la concreta ‘actividad prevista y regulada’ por la Ley de Turismo, pero también se indica que es ‘conforme a su contenido’ que, necesariamente, debe tratarse del contenido actual en el momento en el que los propietarios deciden adoptar el acuerdo. Veremos a continuación que, en dicho contenido de entonces, no había para entonces ni rastro de la actual modalidad alojativa extrahotelera del alquiler vacacional, que se incorporó mucho tiempo después a la Ley.

En efecto, huelga que decir que, en los años 2000, las viviendas vacacionales no existían tal y como las conocemos ahora, siendo una actividad totalmente marginal; de hecho, no fue hasta el año 2013 –esto es, 10 años después del primer intento del meritado acuerdo estatutario– cuando las Cortes Generales aprobaron la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que en su artículo primero, apartado 2, añade una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por la que queda excluida del ámbito de aplicación de la citada Ley, “la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

Normativa que no tuvo su correspondiente desarrollo en Canarias hasta la aprobación del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Volviendo a la prohibición estatutaria y su remisión a la Ley de Ordenación de Turismo, conviene acudir a comprobar cuál era el concreto contenido de esa ley, en esa fecha, al que se remitía la mencionada prohibición y, por tanto, al que la Comunidad de propietarios tenía que referirse necesariamente.

En concreto, en el año 2004, la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, recogía en su art. 32.1 su clasificación de actividades turísticas alojativas en la que se incardinaba, entre otros, los apartamentos turísticos -la única de las presentes que alguien podría tratar de confundir con las viviendas vacacionales-.

Pero lo cierto es que nada tienen que ver los apartamentos turísticos que sí se recogían en la Ley de Ordenación del Turismo y las viviendas vacacionales, totalmente ajenas de su literalidad.

En concreto, en cuanto a la definición de apartamento turísticos, el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos, establecía en ese momento, en su art. 2 que:

“Tendrán la consideración de “apartamentos turísticos” aquellos establecimientos integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, cuyos tipos serán denominados apartamentos, bungalows y villas y que presten los servicios consiguientes.”

A su vez, el art. 4 de dicha norma indicaba que:

“1. Los ‘apartamentos turísticos’ deberán ser ofrecidos para su explotación en las modalidades de bloque, conjunto o unión de conjuntos.

2. Son ‘bloques de apartamentos turísticos’ aquellos apartamentos, bungalows y villas situados en una misma edificación o complejo, que se exploten en su totalidad bajo una sola unidad empresarial.

3. Son ‘conjuntos de apartamentos turísticos’ aquellos apartamentos, bungalows y villas que constituyen una parte o agregación de unidades alojativas situadas en una misma edificación o complejo que se exploten turísticamente bajo una sola unidad empresarial.

4. La totalidad de los conjuntos de un mismo edificio complejo constituirán una ‘unión de conjuntos’ que deberán ofertarse de alguna de estas formas:

- a) Por una sola unidad empresarial de explotación.
- b) Por la explotación unitaria de los conjuntos, conservando cada uno de ellos su propia autonomía de gestión y administración, con una dirección común y manteniendo una responsabilidad solidaria ante sus clientes y ante la Administración turística”.

Asimismo, el art. 21 establece el conjunto de servicios mínimos que se ofrecen en los apartamentos turísticos por el explotador y, sobre todo, en el art. 22, la posibilidad de ofrecer “cuantos servicios complementarios estimen oportunos” (sin limitación de ningún tipo).

Debe entenderse la neta diferencia entre esa modalidad alojativa de “apartamentos turísticos”, que los propietarios prohibieron en los estatutos “conforme al contenido” de la Ley de Ordenación del Turismo, y las viviendas vacacionales (inexistentes prácticamente por aquel momento como oferta alojativa o en la propia Ley de Ordenación de Turismo) en las que, básicamente, un propietario –que, además, suele residir o disfrutar de períodos en esa vivienda–, la ofrece durante aquellos otros períodos en los que no se encuentra en ella para la obtención de algunos ingresos extra, sin la prestación de servicios complementarios de tipo hotelero, etc.

Por tanto, es evidente que ni en la literalidad (que se remitía al contenido de la ley vigente), ni en el espíritu del acuerdo adoptado por los comuneros (destinado a excluir “apartamentos turísticos” con todo lo que conllevan), ni conforme a la legislación vigente en el momento de tales acuerdos, se puede entender prohibida la actividad de vivienda vacacional.

Así las cosas, dicha cuestión se ha planteado judicialmente, tal y como consta en el presente expediente y si bien, la sentencia no es firme y por tanto, susceptible de recurso, lo cierto es que goza de eficacia y más cuando dicho pleito tiene causa y origen en un acuerdo establecido en el punto décimo sexto del Acta de la Junta General de fecha 23 de febrero de 2024 (...).

Dicho acuerdo ha sido suspendido cautelarmente tanto por la juzgadora en primera instancia como por la Audiencia Provincial y segunda instancia (...)

Por tanto, nuestro mandante conforme a las resoluciones de medidas cautelares puede continuar ejerciendo su actividad amén de que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, aunque susceptible de recurso, goza de plena eficacia y produce efectos mientras no sea revocada.

Fundamentos de Derecho

- I. Artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria y artículo 19 bis de la misma.
- II. Disposición adicional segunda de la Ley Orgánica 1/2025, que protege la continuidad de la actividad ejercida con anterioridad a su entrada en vigor, sin necesidad de nueva aprobación comunitaria.
- III. Diferencia jurídica y material entre apartamentos turísticos (regulados en el Decreto 23/1989 y la Ley 7/1995 en su redacción vigente en 2010) y viviendas

vacacionales (regladas a partir del Decreto 113/2015), no pudiendo interpretarse que la prohibición estatutaria de 2010 incluya una modalidad alojativa inexistente entonces.

IV. Principio de interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho de propiedad (art. 33 CE y jurisprudencia del TS), así como doctrina de esa Dirección General que exige claridad y precisión en las prohibiciones estatutarias para que sean oponibles.

V. Existencia de sentencia judicial en primera instancia que declara que el alquiler vacacional es conforme con los estatutos de la comunidad, lo que excluye el defecto alegado por el Registro y priva de fundamento jurídico a la suspensión.

Por todo lo expuesto,

Solicito a esa Dirección General que, admitiendo este recurso, revoque la nota de calificación de 14 de septiembre de 2025 del Registro de la Propiedad de Tacoronte, dejando sin efecto la suspensión acordada y ordenando la constancia del número de registro de alquiler de corta duración y su categoría y tipo mediante nota marginal en el folio de la finca registral n.º 4603.»

IV

El registrador la Propiedad emitió informe el día 22 de octubre 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; 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; 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 y 30 de enero de 2024, 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, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto y 2 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: en fecha 24 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Tacoronte 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. El registrador suspende la asignación porque en los estatutos inscritos de la finca matriz consta la siguiente prohibición expresa: «Explotación Turística de Viviendas. Dicha actividad está prevista y regulada por la Ley de Turismo, por lo que, en conformidad con su contenido, queda prohibida la explotación turística de viviendas en el complejo residencial (...)».

El recurrente contraargumenta que el arrendamiento de vivienda para uso turístico no constituye explotación turística de vivienda, en el sentido estricto que prohíben los estatutos de la comunidad y aporta, en justificación a ello, una resolución judicial no

firme, recaída en pleito sostenidos entre el recurrente y la comunidad de propietarios, en las que el órgano judicial acuerda «la suspensión cautelar del acuerdo establecido en el punto décimo sexto del Acta de la Junta General de fecha 23 de febrero de 2024, así como la retirada y prohibición cautelar de cualquier cartel en el edificio (...) en el que se indique la expresa prohibición de alquiler vacacional en dicho inmueble y la obligación de que los invitados o familiares de los propietarios se identifiquen ante la Administración».

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 explotación turística de viviendas.

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 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 número 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 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 la explotación turística está expresamente prohibida.

6. Frente a los pronunciamientos del Tribunal Supremo sobre la interpretación de este tipo de cláusulas estatutarias, el recurrente contraargumenta que el arrendamiento de vivienda para uso turístico no constituye necesariamente una actividad comercial encuadrable en la actividad de hostelería o similar y aporta, en justificación a ello, dos resoluciones judiciales recaídas en pleitos sostenidos entre el recurrente y la comunidad de propietarios en las que el órgano judicial de instancia concluye que la previsión estatutaria no prohíbe destinar la vivienda a arrendamiento por temporada. Sin embargo, en la medida que dichas resoluciones judiciales no ordenan al Registro la asignación de número de registro único de alquiler ni anulan la prohibición estatutaria inscrita, la registradora debe ajustarse a la doctrina consolidada por los diferentes pronunciamientos del Alto Tribunal y denegar la asignación del número de registro único de alquiler sobre la base de los argumentos de éste.

En el presente caso, la sentencia acuerda «la suspensión cautelar del acuerdo establecido en el punto décimo sexta del Acta de la Junta General de fecha 23 de febrero de 2024, así como la retirada y prohibición cautelar de cualquier cartel en el edificio (...) en el que se indique la expresa prohibición de alquiler vacacional en dicho inmueble y la obligación de que los invitados o familiares de los propietarios se identifiquen ante la Administración». Pero el acuerdo al que se refiere la sentencia, adoptado en 2024, no es el que establece la prohibición estatutaria, inscrita en el Registro desde el año 2010, sino que es un acuerdo de ejecución de dicha prohibición.

En efecto, como resulta del acta de la junta aportada, dicho punto decimosexto se limita a señalar que: «Por parte de varios propietarios se informa a los presentes de la situación irregular que está viviendo la comunidad dada la alta presencia de viviendas que incumplen el artículo 17 de los estatutos, ejerciendo la actividad de alquiler vacacional. Se presentan en la presente reunión los anuncios ofertados por parte de las viviendas 107, 114, 509, 810 y 814 en plataformas digitales, lo cual prueba lo mencionado anteriormente. El Sr. R. R. propone a los comuneros dar comienzo a las denuncias ante la policía turística del Gobierno de Canarias contra las viviendas 107, 114, 509, 810 y 814 y contra aquellas viviendas que los propietarios comuniquen a esta Administración junto el anuncio que las oferte. En caso de que la situación continúe se procederá a interponer demanda judicial para instar la cesación de la actividad prohibida en los estatutos. Asimismo, informa que se situarán unos carteles disuasorios por las diferentes zonas del edificio en los cuales se indique la expresa prohibición del alquiler vacacional en la comunidad (...) Sirva la presente acta para informar a los propietarios de la prohibición estatutaria de realizar la actividad de alquiler vacacional en esta Comunidad de Propietarios».

Al declarar la suspensión cautelar del acuerdo, el órgano judicial no se ha pronunciado sobre la validez de la prohibición estatutaria subyacente, ni ha declarado su nulidad, ni ha ordenado la cancelación de su inscripción registral, como tampoco ha ordenado la asignación registral de número de registro único de alquiler a la finca objeto de este expediente. En tanto esto no ocurra, no puede sino aplicarse el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, que dispone: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Nótese, por último, que dicha sentencia solo se acompaña en sede de recurso, pero no fue presentada en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni tampoco posteriormente para intentar la subsanación de los defectos observados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (véase, entre otras, la Resolución de 22 de marzo de 2019) no puede ser tenida en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

7. 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 establecida en los estatutos 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, 21 de enero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.