

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**11148** *Resolución de 29 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Benalmádena n.º 2 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, solicitado para una finca.*

En el recurso interpuesto por don F. J. R. D., abogado, en nombre y representación de don H. K., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, solicitado para una finca.

#### Hechos

##### I

En fecha 24 de junio de 2025, se presentó en al Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración (turístico), para la finca registral número 11.289, código registral único 29035000461662.

##### II

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

«N.º Entrada: 10183

N.º Protocolo: /

Visto por Joaquín María Larrondo Lizárraga, Registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 10183 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

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

#### Hechos.

I. Se presenta, en este Registro de la Propiedad a mi cargo, una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000461662 o finca registral número 11289 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena por Bufete Hispano-Sueco, S.L. a las 11:11:10 horas del día 24/06/2025, Número: 10183 del Libro de Entrada, Asiento: 5179/2025 del Libro Diario de Operaciones. Se acompaña resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha veintiocho de mayo del año dos mil dieciocho.

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

Se reitera la calificación de fecha I de septiembre del dos mil veinticinco:

1. Según los Estatutos de comunidad recogidos en la finca 11208 matriz de la finca registral objeto de calificación: “Art. 10 d) párrafo 2.º: Queda experimente prohibido destinar las viviendas que comprenden el conjunto objeto de los presentes estatutos o actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, time sharing o similares”

Se acompaña certificación expedida por don J. L. N. R., en representación de Intercala Administraciones, como administración de la comunidad de propietario (...), sin firma electrónica verificable. En unión de acta de fecha nueve de junio de dos mil veinte, donde acredita su nombramiento. Se acompaña acta de fecha trece de marzo de dos mil veinticinco, en la cual no se acredita el acuerdo de al menos las tres quintas partes de la comunidad de propietarios que autorice la constitución de arrendamientos de uso turístico, haciendo referencia a la citada limitación estatutaria y haciendo constar que la misma no supone impedimento para ejercer la actividad turística en dicha comunidad, mediante certificación con referencia al libro de actas, expedida por el secretario-administrador. (arts. 7.3, 19 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Fundamentos de Derecho.

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

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

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. Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2023 y 24 y 30 de enero de 2024. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025.

Ley 42/1998, de 15 de diciembre de Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Incluso en la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo, de 14 de enero de 2009.

Art. 5.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

De entrada la prohibición de time sharing o aprovechamiento por turno de bienes inmuebles establecida en la fecha de aprobación de los estatutos puede incardinarse en el régimen de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre de Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Incluso en la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo, de 14 de enero de 2009. La SAP de Palma de Mallorca, secc. 5.ª, 210/2022, de 20 de abril dice que “la prohibición del club de vacaciones o tiempo compartido no es suficiente para extenderla a todo tipo de alquiler turístico, pues se trata de figuras jurídicas distintas”.

Mayor complejidad representa determinar si la prohibición de “actividades de tiempo compartido” es de aplicación al alquiler de uso turístico, ya que su nomenclatura no aparece como tal en las definiciones que presentan las dos normas relacionadas. Esto permite suponer que la utilización del concepto reflejado entre comillas tiene una acepción vulgar, que va más allá de definiciones y tiene como punto de partida el interés jurídico de la comunidad, al determinar como prohibición expresa que se produzcan usos compartidos. Por esta razón, la esencia de la prohibición es que se sucedan en el tiempo usos diversos por personas diferentes, sucesivamente, sin solución de continuidad. Debe

advertirse que la relación contemplada, lejos de ser restrictiva, como deben serlo las prohibiciones, según jurisprudencia reiterada, es ejemplificativa y extensiva, como dice la prohibición a actividades "similares". "Actividades según el diccionario de la RAE es el "conjunto de operaciones o tareas de una persona o entidad". "Compartir" es según el mismo diccionario "hacer a otra (persona) partícipe de algo que es suyo" (propio). De ello se deduce que el uso de la posesión que puede ser solidario, se divide en el tiempo entre varias personas, y esto es precisamente lo que veda la prohibición y lo que se produce en el alquiler de uso turístico.

Los estatutos de una propiedad horizontal deben interpretarse como estipulaciones que tienen fuerza de ley entre las partes (art. 1091 del CC), siempre que no contravengan la ley, la moral, ni el orden público y presididas en el caso de los derechos de propiedad por el principio de función social de la misma (art. 348 del CC). De aquí se deduce que debe tenerse en cuenta la realidad social del momento en que sean aplicables (art. 3.1 del CC) y la intención de la comunidad (art. 1281 y 1282 del CC). Por esto resulta de utilidad analizar los caracteres esenciales de la naturaleza del derecho de aprovechamiento compartido, para ver si coinciden en su esencia y en el interés jurídico de la comunidad que se pretende a través de la prohibición.

El art. 1 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, reguladora del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico da un concepto de este derecho: "...la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios". Desde este punto de vista se observa que en ambos concurren los caracteres de disfrute exclusivo, por un período específico, alojamiento con utilización independiente, dotado de mobiliario. También comparten el carácter oneroso. Lo mismo cabe conforme al actual art. 2 de la Ley actual Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. El hecho de que el ámbito de duración de los derechos del titular del derecho de aprovechamiento sea de larga duración no parece esencial a los efectos de descartar de la prohibición "las actividades de tiempo compartido", precisamente porque en el concepto de actividad no prima el carácter duradero de la misma, porque se define por el diccionario de la RAE como "conjunto de operaciones o tareas", que se compadece perfectamente con los sucesivos arrendatarios de uso turístico que disfrutan con carácter temporal y sucesivo.

De otra parte, debe hacerse hincapié en la interpretación teleológica de la prohibición. La prohibición del aprovechamiento compartido se relaciona con la finalidad de la protección de la misma. En este sentido, la STS 255/2018, de 27 de junio dice que puede prohibirse un uso cuando se afecte el destino del inmueble o el funcionamiento de la comunidad. De esta suerte, la expresión actividades a tiempo compartido se refiere a cualquier fórmula en la que distintas personas disfrutan de una vivienda en distintos períodos de tiempo. Lo que se pretende prohibir es la cesión posesoria intensiva, en cortos períodos de tiempo, rotativa, de manera no ocasional, sino reiterada, que perturbe el normal desenvolvimiento de la convivencia en la comunidad.

El que al tiempo de aprobarse la norma estatutaria no existiera una regulación del alquiler de viviendas de uso turístico, no quiere decir que deba aprobarse una nueva prohibición, cuando encaje en el ámbito de la prohibición, por mucho que falte el nomen atribuido en la nueva legislación.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos

posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud.

Acuerdo.

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

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

En Benalmádena. El Registrador titular. Fdo. Joaquín María Larrondo Lizárraga. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín María Larrondo Lizárraga registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena a día diez de octubre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. R. D., abogado, en nombre y representación de don H. K., interpuso recurso el día 5 de noviembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«I. Hechos.

Primero. Con fecha 24 de junio de 2025, se presentó en la representación de nuestro cliente y en al Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración respecto de la finca registral n.º 11.289 (C.R.U. 29035000461662), y de la que nuestra mandante ya el titular del Registro de Vivienda con Fines Turísticos VFT/MA(...), acompañando resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de 28 de mayo de 2018 respecto a la vivienda sita en 29630 Benalmádena (...) referencia catastral 1807803UF6510N0026JW, finca registral número 11.289 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena.

Segundo. Al proceder a solicitar, a instancias de nuestro cliente, propietario, titular registral y titular de la licencia de vivienda para uso turístico de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta duración, El Registrador de la propiedad, dictó nota de calificación negativa de fecha 10 de octubre de 2025, en la que suspende la inscripción solicitada por entender que los estatutos de la comunidad prohíben destinar las viviendas a “actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, time sharing o similares”, interpretando que esta prohibición se extiende al alquiler turístico.

Tercero. Disconforme con tal calificación, se interpone el presente recurso gubernativo por ser contraria a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, al artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal y a la doctrina retirada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

II. Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia y legitimación. Este recurso se formula conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo legal de un mes desde la notificación de la calificación negativa, y por parte legitimada.

Segundo. Sobre la naturaleza del arrendamiento de uso turístico. La vivienda dispone de licencia de uso turístico válida, lo que acredita su adecuación al marco legal autonómico.

El alquiler de uso turístico es un arrendamiento temporal con finalidad residencial y no constituye una actividad de tiempo compartido.

Tercero. Interpretación restrictiva de las prohibiciones estatutarias. Conforme al artículo 7.2 de la LPH, la limitación del uso turístico exige acuerdo de tres quintas partes. La comunidad no ha adoptado acuerdo alguno, y la cláusula relativa a "time sharing o similares" no puede extenderse al arrendamiento turístico. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 (recurso 4828/2023) establece que tales prohibiciones genéricas no alcanzan al alquiler turístico.

Cuarto. Jurisprudencia y doctrina aplicable. La DGSJFP, en resoluciones de 15 de junio de 2023, 12 de diciembre de 2024 y 9 de mayo de 2025, declara que las prohibiciones deben ser claras y expresas. La STS255/2018, de 27 de junio, señala que sólo puede prohibirse un uso cuando se acredite perjuicio a la convivencia.

Quinto. Aplicación al caso concreto. La comunidad no prohíbe ni limita el uso turístico; la certificación del administrador así lo acredita. La interpretación extensiva vulnera el principio de interpretación restrictiva de las limitaciones de dominio (art. 348 CC) y el principio de legalidad registral (art. 18 LH).

Acompañamos, como ya hicimos al Registro de la Propiedad, Certificado de la Administración de la Comunidad acreditativo de que la misma "no ha adoptado ningún acuerdo por el que se limite, prohíba o condiciones de algún modo de uso, disfrute o explotación de las viviendas como apartamentos turísticos, sin tampoco se haya adoptado ningún acuerdo en el que expresamente se hayan aprobado. E igualmente aportamos las dos Juntas donde se ha tratado dicho extremo la Junta de 9 de Julio de 2020 y la Junta de 13 de Marzo de 2025.

Por lo tanto, es el Registro de la Propiedad de Benalmádena la que en virtud de dicha interpretación restrictiva de lo que señala los estatutos (prohibición de actividades de tiempo compartido, club de vacaciones, time sharing o similares) lleva a limitar unos derechos que entendemos no están limitados en el sentido que entiende el Registro, limitando los derechos de propiedad que no lo hace ni lógicamente mi mandante, ni la administración autonómica ni la Junta de Propietarios.

Sexto. Doctrina del Tribunal Supremo (STS 18/02/2025). El Tribunal determina que el alquiler turístico no es aprovechamiento por turno, pues no genera derechos reales de uso sucesivo ni organización común entre usuarios, y no confiere uso permanente.

En virtud de todo ello:

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

1. Que se admita este recurso gubernativo y se revoque la nota de calificación negativa de 10 de octubre de 2025 dictada por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena.
2. Que se ordene la inscripción del número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado respecto de la finca registral n.º 11.289.»

#### 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; 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, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16, 17, 24, 29 y 30 de julio de 2025.

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

En fecha 24 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, para la finca registral número 11.289 (código registral único 29035000461662).

Se deniega la asignación en base a: «(...) Según los Estatutos de comunidad recogidos en la finca 11208 matriz de la finca registral objeto de calificación: "Art. 10 d) párrafo 2.º: Queda experimente prohibido destinar las viviendas que comprenden el conjunto objeto de los presentes estatutos o actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, time sharing o similares (...)».

Se recurre la calificación, alegándose:

– «La vivienda dispone de licencia de uso turístico válida, lo que acredita su adecuación al marco legal autonómico. El alquiler de uso turístico es un arrendamiento temporal con finalidad residencial y no constituye una actividad de tiempo compartido».

– «Interpretación restrictiva de las prohibiciones estatutarias. Conforme al artículo 7.2 de la LPH, la limitación del uso turístico exige acuerdo de tres quintas partes. La comunidad no ha adoptado acuerdo alguno, y la cláusula relativa a 'time sharing o similares' no puede extenderse al arrendamiento turístico. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 (recurso 4828/2023) establece que tales prohibiciones genéricas no alcanzan al alquiler turístico».

– «La DGSJFP, en resoluciones de 15 de junio de 2023, 12 de diciembre de 2024 y 9 de mayo de 2025, declara que las prohibiciones deben ser claras y expresas. La STS255/2018, de 27 de junio, señala que sólo puede prohibirse un uso cuando se acredite perjuicio a la convivencia».

– «Aplicación al caso concreto. La comunidad no prohíbe ni limita el uso turístico; la certificación del administrador así lo acredita. La interpretación extensiva vulnera el principio de interpretación restrictiva de las limitaciones de dominio (art. 348 CC) y el principio de legalidad registral (art. 18 LH)».

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 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».

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».

En consecuencia, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único de alquiler. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta duración turístico vulnera la prohibición prevista en el artículo 10 de los estatutos de la propiedad horizontal.

4. Para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo que pone de manifiesto la nota de calificación: «(...) Según los Estatutos de comunidad recogidos en la finca 11208 matriz de la finca registral objeto de calificación: "Art. 10 d) párrafo 2.º: Queda experimente prohibido destinar las viviendas que comprenden el conjunto objeto de los presentes estatutos o actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, time sharing o similares (...)».

Cierto es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) 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.

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».

Así, 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 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 restrictivo, 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».

6. Alega el recurrente que la comunidad no ha adoptado acuerdo alguno prohibitivo y que la cláusula relativa a «time sharing o similares» no puede extenderse al arrendamiento turístico, pues la comunidad no prohíbe ni limita el uso turístico y la certificación del administrador así lo acredita; de modo que la interpretación extensiva vulnera el principio de interpretación restrictiva de las limitaciones de dominio (artículo 348 del Código Civil) y el principio de legalidad registral (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

A ello cabe oponer que 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 (...)». De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la

comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad comercial de alojamiento de personas y la misma está expresamente prohibida.

En consecuencia, no es posible practicar el asiento solicitado en tanto no se modifique dicha prohibición estatutaria de conformidad con el régimen de mayorías previsto en el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que sea bastante la autorización expresa de la comunidad de propietarios prevista en el artículo 7 de la misma norma, al ser la inscripción de la prohibición estatutaria muy anterior a la reforma de dicho artículo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Se quiera o no, el certificado del administrador-secretario de la junta de propietarios no desvirtúa lo dicho, pues se limita a indicar que no hay ningún acuerdo que prohíba el arrendamiento turístico; cuando sí que existe tal acuerdo inscrito en el Registro con efectos respecto de terceros, conforme al artículo 5.3 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Recordar, por último, que las autorizaciones administrativas no prejuzgan las cuestiones de Derecho privado, toda vez que tales autorizaciones o licencias se entienden sin perjuicio de tercero.

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, 29 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.