

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14997 *Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Punta Umbría, recaída sobre la solicitud de asignación de número de registro único de alquiler de alojamiento de corta duración, turístico, finca completa, para una finca.*

En el recurso interpuesto por don S. B. C. G., en nombre y representación de la mercantil «Belisario Real State, S.L.», contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Punta Umbría, doña Sara Gómez López, recaída sobre la solicitud de asignación de número de registro único de alquiler de alojamiento de corta duración, turístico, finca completa, para una finca.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Punta Umbría solicitud de asignación de número de registro único de alquiler de alojamiento de corta duración respecto de la finca con código registral único 21013001133120, del término municipal de Aljaraque.

II

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

«Calificado el precedente documento de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, la Registradora que suscribe no ha practicado operación registral alguna conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Don S. B. C. (Aegis Inmo, S.L.) presenta telemáticamente en este Registro, bajo el asiento 144 del diario 2026, formulario suscrito por la entidad "Belsiaro (sic) Real State, S.L.", por el que solicita se asigne número de registro único de alquiler de alojamiento corta duración (en adelante NRUA) respecto de finca completa de uso turístico cuyo código registral único es 21013001133120, del término municipal de Aljaraque, perteneciente a la demarcación de este Registro.

1. La mencionada finca, según resulta de los archivos de este registro, figura inscrita a favor de la entidad "Belisario Real State, S.L." (no Belsiaro como se indica en el formulario). No se aporta copia autorizada de poder alguno, para acreditar la vigencia y la suficiencia de las facultades del presentante para realizar tal solicitud en nombre de la entidad titular. Tal y como se advierte en el formulario, "en supuestos de existencia de representación, deberá aportarse el documento que acredite aquella, salvo que figure inscrita en el Registro Mercantil, en cuyo caso será consultada directamente por el Registro. Si se trata de un apoderamiento notarial, deberá aportarse copia electrónica autorizada o aportarse posteriormente al Registro copia autorizada en papel. En otro caso deberá aportarse documento electrónico con firmas electrónicas verificables o, en

caso de documento en soporte papel, deberá aportarse posteriormente al Registro con las firmas legitimadas o ratificadas ante el registrador”.

En ese sentido, he accedido con certificado electrónico al Registro Mercantil a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores "www.registradores.org", y no aparece apoderamiento o representación a favor del presentante. No obstante, en la Sede se advierte de lo siguiente: "no se puede solicitar información sobre los apoderados de la sociedad debido a que no existen o bien que hay un número demasiado elevado de ellos”.

2. La finca pertenece a un edificio que se encuentra sujeto a régimen de propiedad horizontal, conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y a las normas concordantes del Código Civil, y, además regido por sus propios estatutos de comunidad, en cuyo artículo 10.º se establece: "Los copropietarios estarán obligados a: a) destinar las partes privativas a vivienda..."

Además, la titulación administrativa habilitante aportada (declaración responsable y resolución de inscripción de inicio de actividad de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, Junta de Andalucía) es de fecha posterior al 3 de abril de 2025.

Por todo ello, resulta necesario obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la actividad, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y en el citado artículo estatutario (ex disposición final cuarta y disposición final trigésima octava, de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia).

3. Los defectos señalados han de ser subsanados dentro de los siete días hábiles siguientes a la recepción de esta calificación, en caso contrario se suspenderá la validez del número de registro afectado (...) y, en ese caso, se remitirá la comunicación correspondiente 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.

Fundamentos de Derecho:

1. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que establece la necesidad de que los documentos sean públicos o auténticos para la inscripción. En ese sentido, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 4 de noviembre de 2008 y 19 de noviembre de 2008.

2. Artículo 9.2.a) 5.º 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, que dispone: "Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal."

Artículos 4 y 9 del Decreto 28/2016 de la Consejería de Turismo y Deporte, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, modificado por

Decreto 31/2024 de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, de 29 enero, que regulan la responsabilidad ante la Administración turística y las personas usuarias, y la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

Disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que añade una nueva disposición adicional segunda a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal, con la siguiente redacción: “Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.”.

La disposición final trigésima octava de la mencionada LO 1/2025 estableció una “vacatio legis” de tres meses al disponer que “1. La presente ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín oficial del Estado”. Dicha publicación tuvo lugar el 3 de enero de 2025.–

Artículo 7.3. I de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que establece: “el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley”. En ese sentido, el artículo 17.12 dispone que: “El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.

Resolución de 13 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE Núm. 158, de 2 de julio de 2025), que, en un supuesto similar, establece: “Ahora bien y como pone de relieve la calificación, los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral número..., imponen la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario, lo que excluye la posibilidad de destinar la vivienda, para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración; alquiler que por definición es incompatible con el concepto de “hogar”, o residencia de carácter permanente, que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas... Puntualizar, que esta norma estatutaria no es disconforme con la más reciente jurisprudencia, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, que exige ‘una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa’... Por consiguiente, esta Sentencia sirve claramente de apoyo a la postura mantenida en la calificación, toda vez que hay una norma estatutaria claramente prohibitiva. También, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo tribunal, señaló: ‘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 lo expuesto cabe concluir 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. Pero hay otro argumento para nada desdeñable y que permite precisar aún más la cuestión debatida, cual es la vigencia del 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 producirán efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo 2 determina: ‘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». Por su parte, el Capítulo II de dicho Real Decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación («partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos»); que van referidas a «las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma’. La conclusión que se sigue de lo expuesto conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: ‘Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...) y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal’. Doctrina reiterada en Resolución de 17 de julio de 2025 (BOE Núm. 189, de 7 de agosto de 2025); Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE Núm. 249, de 16 de octubre de 2025) y Resolución de 29 de julio de 2025 (BOE Núm. 256, de 24 de octubre de 2025).

Resolución de 30 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE Núm. 261, de 30 de octubre de 2025), que dispone: “Y es que, en efecto, no nos encontramos ante una modificación estatutaria, sino legal: la exigencia de aprobación expresa de la comunidad deriva del nuevo régimen establecido en el artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y no de los estatutos. Su publicidad, por lo tanto, es legal, y esta prevalece sobre la registral, pues, conforme al artículo 6.1 de nuestro Código Civil, ‘la ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento’. Las normas legales no requieren inscripción registral para su eficacia respecto de terceros, sino publicación en el boletín oficial correspondiente, como resulta del artículo 2 del Código Civil y normas concordantes. En el ámbito de las obligaciones y limitaciones legales no opera el principio de inoponibilidad, como ha señalado desde antiguo nuestro Tribunal Supremo. Por ejemplo, en Sentencia de 8 de junio de 1956, declara el Alto Tribunal que ‘la acción de retracto legal es impicatoria de una resolución contractual que puede ejercitarse contra tercero a tenor del tercer caso de excepción que establece el artículo 37 de la Ley Hipotecaria, teniendo declarado la doctrina de esta Sala –STS 17 May y 14 Dic. 1.898 y 8 Jun. 1906– que el ejercicio y efectividad del derecho de retracto no están subordinados a la inscripción del título en el Registro, y por ello, la circunstancia

de no haber inscrito su derecho el adquirente de parte de una finca, no le impide retraer otras participaciones del inmueble enajenadas después, aunque el comprador de éstas registrara su título de adquisición'. Según la Sentencia de 7 de noviembre de 1960, 'la facultad legal de retrotraer no precisa el amparo de la inscripción en el Registro de la Propiedad, según enseña el apartado tercero del artículo 37 de la Ley Hipotecaria'. Y conforme a la sentencia de 27 de septiembre de 1962, 'el retracto legal integra una delimitación o restricción de las facultades dominicales estatuidas por la ley que opera al margen o fuera del comercio o tráfico de los titulares de aquel derecho, de carácter absoluto, que en su juego autónomo se desenvuelve fuera del ámbito de la legislación hipotecaria con una publicidad impuesta por la misma ley que lo crea'. Y en relación con las normas urbanísticas municipales, cabe citar la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2010: 'La jurisprudencia de esta Sala Tercera desde antiguo, al menos desde la sentencia de 10 de abril de 1990, y con posterioridad de modo profuso y uniforme, viene declarando lo siguiente. Primero, que los planes de urbanismo efectivamente son normas jurídicas de rango reglamentario y como tales, como exigencia derivada del principio de publicidad de las normas previsto en el artículo 9.3 de la Constitución han de ser publicadas en el boletín oficial correspondiente. Segundo, que la publicación es un presupuesto de eficacia, no de validez, de manera que, como demandan los artículos 2.1 del Código Civil y el 70.2 de la repetida Ley de Bases de Régimen Local, tales normas no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto. Del mismo modo el artículo 52.1 de la Ley 30/1992 dispone que para que produzcan efectos las disposiciones administrativas han de ser publicadas' En consecuencia, debe confirmarse el criterio de la registradora: la asignación de número registro de alquiler requiere la acreditación de la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir, mayoría de tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El problema no es la existencia o inexistencia de limitaciones en los estatutos o el título constitutivo (que este supuesto, además, existe), sino que la misma ley reguladora de la comunidad en propiedad horizontal, desde la entrada en vigor de la reforma introducida por la Ley 1/2025 citada, exige un plus al propietario que vaya a iniciar esta actividad en su vivienda, de manera que, sin el acuerdo de la junta, no se puede llevar a cabo la misma".

Doctrina reiterada en Resolución de 8 de octubre de 2025 (BOE Núm. 20, de 22 de enero de 2026).

3. Artículo 10 del repetido RD 1312/2024, que regula la calificación del registrador en el concreto ámbito del NRUA.

No se ha tomado anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada (artículo 65 de la Ley Hipotecaria).

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá (...)

Firmado electrónicamente. La Registradora. Sara Gómez López.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sara Gómez López registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Punta Umbría a día dos de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. B. C. G., en nombre y representación de la mercantil «Belisario Real State, S.L.», interpuso recurso el día 16 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que por medio del presente escrito, y al amparo de lo dispuesto en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpone alegaciones [sic] contra la calificación negativa emitida por la Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, D.^a Sara Gómez López, de fecha 2 de febrero de 2026, recaída sobre la solicitud de asignación de

Número de Registro Único de Alquiler de Alojamiento de Corta Duración (NRUA) respecto de la finca con Código Registral Único 21013001133120, del término municipal de Aljaraque (...)

Dicho recurso se fundamenta en los siguientes

Hechos:

Primero. Objeto de la solicitud. La entidad Belisario Real State, S.L., titular registral de la finca con CRU 21013001133120, presentó telemáticamente ante el Registro de la Propiedad de Punta Umbría solicitud de asignación de Número de Registro Único de Alquiler de Alojamiento de Corta Duración (NRUA), al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre. La solicitud fue presentada bajo el asiento 144 del Diario 2026, con fecha 15 de enero de 2026.

La vivienda se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía mediante Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, con signatura VUT/HU(...), de fecha 9 de agosto de 2025, con denominación comercial "Green and Beach".

Asimismo, le fue asignado provisionalmente el número de registro (...)

Segundo. Calificación negativa. La Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, D.^a Sara Gómez López, emitió calificación negativa con fecha 2 de febrero de 2026, fundamentando su decisión en dos defectos:

1) Falta de acreditación de la representación: No se aportó copia autorizada de poder notarial para acreditar la vigencia y suficiencia de las facultades del presentante para actuar en nombre de la entidad titular.

2) Necesidad de aprobación de la comunidad de propietarios: Al pertenecer la finca a un edificio sujeto a régimen de propiedad horizontal cuyos estatutos (artículo 10.º) establecen la obligación de destinar las partes privativas a vivienda, y siendo la titulación administrativa de fecha posterior al 3 de abril de 2025, la Registradora considera necesaria la obtención previa de la aprobación expresa de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la actividad, en los términos del artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, LPH).

Tercero. Subsanación del defecto relativo a la representación. Respecto del primer defecto señalado, esta parte reconoce que no se acompañó en el momento de la presentación telemática la copia autorizada del poder notarial que acredita la representación de D. S. B. C. G. respecto de Belisario Real State, S.L. Se acompaña al presente recurso (...) copia autorizada del mencionado poder notarial, a los efectos de subsanar este defecto. Asimismo, se hace notar que la errata en la denominación social ("Belsiario" en lugar de "Belisario") se debió a un error tipográfico en el formulario que no afecta a la identificación de la entidad, cuyo CIF (...) consta correctamente.

Cuarto. Inexistencia de comunidad de propietarios constituida. Este es el hecho esencial que esta parte desea poner en conocimiento de esa Dirección General y que la calificación impugnada omite por completo: en la urbanización donde se ubica la finca no existe comunidad de propietarios formalmente constituida.

En efecto, el edificio al que pertenece la finca, si bien se encuentra sujeto formalmente al régimen de propiedad horizontal conforme al título constitutivo inscrito en el Registro, carece de comunidad de propietarios constituida en la práctica. No se ha celebrado junta constituyente alguna, no se han elegido cargos de gobierno (presidente, secretario, administrador), ni existe órgano de administración o representación que pueda válidamente adoptar acuerdos en los términos del artículo 17 de la LPH.

Los estatutos que cita la Registradora en su calificación (artículo 10.º del título constitutivo) fueron establecidos unilateralmente por el promotor en la escritura de división horizontal, sin que los actuales propietarios hayan tenido intervención alguna en

su redacción ni los hayan ratificado en junta de propietarios, pues tal junta nunca ha tenido lugar.

Esta inexistencia de comunidad constituida se acredita documentalmente por la propia escritura de compraventa de la finca, otorgada el 22 de julio de 2025 ante el Notario de Huelva, D. Tomás Giménez Villanueva, número 1.272 de protocolo, en la que consta expresamente: “Gastos de comunidad: la comunidad no se ha constituido aún por lo que no se han devengado gastos”. Esta afirmación notarial constituye prueba fehaciente de la inexistencia de una comunidad de propietarios operativa en el momento de la transmisión (...)

Quinto. Imposibilidad material de obtener la aprobación comunitaria. La exigencia que formula la Registradora –obtener la aprobación expresa de la comunidad de propietarios por mayoría de tres quintas partes conforme al artículo 17.12 LPH– resulta de imposible cumplimiento en las circunstancias actuales. No existiendo comunidad constituida, no hay órgano asambleario ni cargos de gobierno que puedan convocar, celebrar y certificar una junta de propietarios en la que se adopte el acuerdo exigido.

No se trata de una mera dificultad práctica susceptible de ser superada, sino de una imposibilidad estructural: no existe el órgano cuya voluntad se exige. No hay Presidente que pueda convocar la Junta (art. 16.1 LPH), no hay libro de actas donde reflejar acuerdos (art. 19 LPH), no se han determinado cuotas de participación efectivas para el cómputo de mayorías (art. 17.12 LPH), ni existe administrador ni secretario que certifiquen acuerdo alguno.

Sexto. Naturaleza específica de la propiedad: complejo urbanístico de viviendas unifamiliares independientes. La propiedad se ubica en un conjunto urbanístico constituido por veintiséis viviendas unifamiliares completamente independientes, cada una de las cuales se encuentra situada en una porción de suelo común de uso privativo. Esta circunstancia es determinante para valorar la aplicabilidad del artículo 17.12 LPH a este supuesto concreto.

La división horizontal inscrita se refiere exclusivamente al régimen de tenencia del suelo o terreno de uso común, donde cada propietario tiene atribuido el uso privativo de una parcela determinada sobre la que se ubica su vivienda. No se trata de un edificio de viviendas en el sentido tradicional de la propiedad horizontal (bloque de apartamentos con muros comunes, escaleras, ascensores u otros elementos estructurales compartidos), sino de un complejo de viviendas unifamiliares físicamente independientes, cada una con su propia parcela de terreno de uso privativo, acceso directo desde la vía pública, independencia estructural total (sin muros medianeros, sin techumbre común) y puerta de entrada individual con acceso controlado.

Conforme a la escritura de compraventa de 22 de julio de 2025, cada unidad se describe como “una vivienda unifamiliar situada en una porción de suelo común de uso privativo”, configurando lo que en la doctrina se denomina “propiedad horizontal tumbada” o “complejo inmobiliario privado” en los términos del artículo 24 de la LPH.

Séptimo. Contenido exacto de la cláusula estatutaria. El artículo 10.º de los estatutos de la comunidad, tal como resulta del título constitutivo inscrito, establece: “Los copropietarios estarán obligados a: a) destinar las partes privativas a vivienda...”. Esta cláusula se limita a describir el destino genérico de los elementos privativos. No contiene prohibición expresa alguna de actividades económicas, ni mención a hospedería, alquiler turístico, alquiler vacacional, alquiler de temporada u otras actividades análogas. No enumera usos vedados ni establece limitación específica alguna más allá de la indicación genérica del destino residencial.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Legitimación, competencia y plazo.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación negativa. La competencia para su resolución corresponde a la Dirección General de

Seguridad Jurídica y Fe Pública, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria. El recurrente ostenta legítima representación de la entidad titular registral de la finca, conforme al poder notarial que se acompaña (...)

Segundo. Subsanación del defecto de representación.

El primer defecto señalado por la Registradora –la falta de acreditación del poder de representación– es un defecto subsanable conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. La aportación del poder notarial que se acompaña (...) deja plenamente subsanado este defecto. Procede, en consecuencia, que el Registro tenga por acreditada la representación del presentante.

Tercero. La cláusula estatutaria no constituye prohibición del uso turístico: doctrina de la STS 264/2025, de 18 de febrero.

La calificación recurrida fundamenta su denegación, entre otros motivos, en que el artículo 10.º de los estatutos establece la obligación de destinar las partes privativas “a vivienda”. Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Supremo 264/2025, de 18 de febrero de 2025 (Sala 1.ª Civil, rec. 7875/2021) ha resuelto con absoluta nitidez que la mera descripción del destino de un inmueble como vivienda no constituye una prohibición del uso turístico. En el caso resuelto por dicha sentencia, los estatutos establecían que los apartamentos debían destinarse a “viviendas del titular propietario o arrendatario”. La Sala declaró que la mera descripción del inmueble con indicación del destino de sus pisos o locales no supone una limitación de uso o de las facultades dominicales, sino que su eficacia queda condicionada a la existencia de una prohibición fundada en una estipulación que sea clara y precisa.

Esta doctrina consolida una línea jurisprudencial constante que arranca de las SSTS de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997, 5 de mayo de 2015 y STS 729/2014, de 3 de diciembre: las limitaciones o prohibiciones de uso en propiedad horizontal deben constar de manera expresa y ser interpretadas de forma restrictiva, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad (artículo 33 de la Constitución Española).

La distinción que traza la jurisprudencia del Tribunal Supremo es nítida: Sí constituyen prohibición suficiente: la prohibición expresa de actividades económicas, comerciales o profesionales combinada con reserva de uso exclusivamente residencial (SSTS 1643/2023 y 1671/2023); la mención expresa de “hospederías”, “casas de huéspedes” o “pensiones” (STS 105/2024, de 30 de enero); la expresión “vivienda en sentido estricto” combinada con prohibición de actividades comerciales.

No constituyen prohibición: la mera descripción del destino como “vivienda” o “vivienda familiar” sin estipulación prohibitiva adicional (STS 264/2025); la indicación genérica de que los pisos “se destinarán a vivienda” sin enumeración de actividades vedadas.

En nuestro caso, el artículo 10.º de los estatutos se limita exactamente a lo segundo: establece la obligación de “destinar las partes privativas a vivienda”, sin contener prohibición expresa alguna de actividades económicas, hospedería, alquiler turístico o vacacional. La calificación negativa contradice directamente la doctrina de la STS 264/2025, realizando una interpretación extensiva de una cláusula que el Tribunal Supremo ha declarado insuficiente para prohibir el uso turístico.

Es relevante señalar que la propia Resolución de la DGSJFP de 2 de octubre de 2025 (BOEA- 2026-811, Registro de Castellón n.º 1) reconoció expresamente la vigencia de la doctrina de la STS 264/2025 y distinguió el caso de cláusulas que expresamente prohíben actividades económicas (que sí constituyen obstáculo) del de cláusulas meramente descriptivas del destino (que no). En nuestro supuesto, los estatutos pertenecen claramente a la segunda categoría.

Cuarto. Inaplicabilidad del artículo 7.3 y 17.12 LPH cuando no existe comunidad de propietarios constituida: el principio *ad impossibilia nemo tenetur*.

El artículo 7.3 LPH, en su redacción dada por la disposición final cuarta de la LO 1/2025, de 2 de enero, dispone que el propietario “deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley”. Este precepto presupone necesariamente la existencia de una comunidad de propietarios constituida y operativa, con órganos de gobierno capaces de convocar junta, deliberar y adoptar acuerdos.

En el caso que nos ocupa, conforme al Hecho Cuarto, no existe comunidad de propietarios constituida. No se ha celebrado junta constituyente alguna, no existen cargos de gobierno electos, no hay libro de actas, ni existe órgano alguno que pueda adoptar el acuerdo de aprobación que la norma exige. La inexistencia de la comunidad como ente orgánico y funcional hace materialmente imposible el cumplimiento del requisito exigido.

El principio general del Derecho *ad impossibilia nemo tenetur* (Digesto 50, 17, 185: “*impossibilium nulla obligatio est*”) impide que se exija a un sujeto el cumplimiento de una obligación que resulta materialmente irrealizable. Este principio tiene pleno arraigo en el ordenamiento jurídico español:

- El artículo 1272 del Código Civil declara nulas las obligaciones cuyo objeto es imposible.
- El artículo 62.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, sanciona con nulidad de pleno derecho los actos administrativos cuyo contenido sea imposible.
- La STS de 1 de abril de 2013 (Sala 1.ª, rec. 287/2010) aplicó expresamente el principio para liberar al obligado de una prestación cuyo cumplimiento devenía imposible.
- La STS de 18 de junio de 2009 (rec. 2760/2004) lo aplicó específicamente a la imposibilidad de convocar órganos corporativos.

Condicionar la asignación del NRUA a un acto cuyo emisor no existe equivale a imponer una prohibición absoluta encubierta, sin fundamento legal expreso y sin posibilidad de subsanación. La Registradora estaría exigiendo al propietario no un requisito difícil, sino un requisito cuya satisfacción es estructuralmente imposible.

Es cierto que el artículo 2 LPH extiende la aplicación de la ley a las comunidades de propietarios aunque no hayan otorgado título constitutivo. Sin embargo, esta extensión fue concebida para obligaciones básicas de convivencia (contribución a gastos, obras necesarias, relaciones vecinales), no para crear un poder de veto sobre el ejercicio de derechos dominicales individuales que requiere un órgano colectivo formalmente constituido y funcionando. La interpretación teleológica y sistemática de la LPH impide equiparar ambas situaciones.

Es significativo que ninguna de las Resoluciones de la DGSJFP citadas por la Registradora aborda el supuesto de comunidad no constituida. Las Resoluciones de 13 de junio de 2025, 17, 24 y 29 de julio de 2025, 30 de julio de 2025 y 8 de octubre de 2025 presuponen en todos los casos la existencia de una comunidad operativa con estatutos aprobados y aplicados por una junta de propietarios funcionante. La diferencia con el presente supuesto es sustancial y no puede soslayarse.

Quinto. La naturaleza de complejo inmobiliario privado de viviendas unifamiliares independientes y su incidencia en la aplicación del artículo 17.12 LPH.

El complejo urbanístico de 26 viviendas unifamiliares independientes de Aljaraque constituye lo que la doctrina y la DGSJFP denominan un “complejo inmobiliario privado” o “propiedad horizontal tumbada”, categoría regulada en el artículo 24 de la LPH. Esta calificación jurídica es determinante por cuanto el régimen de aplicación de la LPH difiere sustancialmente según la configuración adoptada en el título constitutivo.

El artículo 24.2 LPH contempla tres escenarios con consecuencias radicalmente distintas:

- a) Si el complejo se constituyó como comunidad única (art. 24.2.a), la LPH se aplica íntegramente.
- b) Si se constituyó como agrupación de comunidades (art. 24.2.b), la Junta se compone de los presidentes de las comunidades y la competencia de los órganos de gobierno “únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes” (art. 24.3 *in fine*) - lo que excluiría decisiones sobre el uso de elementos privativos.
- c) Si el complejo no adoptó ninguna de las formas del art. 24.2, la LPH se aplica solo supletoriamente respecto de los pactos entre copropietarios (art. 24.4 LPH), conforme a la doctrina jurisprudencial fijada por la STS de 3 de diciembre de 2013.

La DGSJFP ha perfilado extensamente la distinción entre la propiedad horizontal tumbada *stricto sensu* (donde suelo y vuelo son comunes: RR. de 10 de diciembre de 2003, 27 de enero de 2021, 17 de diciembre de 2024) y el complejo inmobiliario del artículo 24 LPH (donde cada parcela puede ser jurídica y físicamente independiente, con elementos comunes limitados a viales, zonas verdes e instalaciones accesorias).

Lo esencial es que la ratio legis del artículo 17.12 LPH –expresada en la Exposición de Motivos del RDL 7/2019 y reiterada en las SSTS 1232/2024 y 1233/2024– se centra en las dificultades de convivencia en edificios plurifamiliares compartidos: tránsito de huéspedes por portales, escaleras y ascensores comunes; ruidos transmitidos a través de paredes y forjados compartidos; degradación de zonas comunes de uso intensivo. Estas circunstancias no concurren en viviendas unifamiliares independientes con acceso propio, parcela privativa y sin elementos estructurales compartidos.

Aplicar idénticas restricciones a un chalet independiente que a un piso en un bloque de apartamentos contravendría el principio de proporcionalidad, exigido tanto por el artículo 33 de la Constitución Española como por la Directiva 2006/123/CE de Servicios (sentencia del TJUE de 22 de septiembre de 2020, *Calí Apartments*, asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18). Según dicha sentencia, los regímenes de autorización previa para viviendas de uso turístico son compatibles con el Derecho de la Unión únicamente si están justificados por una “razón imperiosa de interés general”, son proporcionados y no pueden alcanzarse por medios menos restrictivos.

Sexto. Extralimitación de la función calificadora: la Registradora resuelve una cuestión sustantiva que corresponde a los Tribunales.

El artículo 10.1 del Real Decreto 1312/2024 circunscribe la función del Registrador a verificar la documentación presentada conforme al artículo 9, “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”.

Es cierto que la DGSJFP ha adoptado una posición expansiva sobre el alcance de la calificación registral en el ámbito del NRUA: la Resolución de 11 de agosto de 2025 (BOEA-2025-24652, Registro de Madrid n.º 3) afirmó que el RD 1312/2024 “no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad” y que resultan aplicables los principios generales del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, incluso dentro de este marco expansivo, la calificación registral tiene límites.

La propia doctrina consolidada de la DGSJFP establece que la calificación “nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral”. El artículo 99 del Reglamento Hipotecario limita la calificación de documentos administrativos a la competencia del órgano, las formalidades extrínsecas, los trámites esenciales del procedimiento y los obstáculos que surjan del Registro.

Cuando la Registradora interpreta que una cláusula que obliga a “destinar a vivienda” implícitamente incluye una prohibición del uso turístico –contra la doctrina expresa de la STS 264/2025–, está resolviendo una cuestión sustantiva de fondo (quaestio iuris) que excede los límites de la función calificadoras. No está constatando un “elemento obstativo” claro e indiscutible inscrito en el Registro, sino realizando un juicio interpretativo sobre el alcance de una cláusula estatutaria que el propio Tribunal Supremo ha declarado insuficiente para constituir prohibición.

Además, el artículo 10.1 RD 1312/2024 habla de verificar “los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos”. En nuestro caso, no existe acuerdo comunitario alguno –ni prohibitivo ni aprobatorio– porque la comunidad no está constituida. La Registradora no constata la existencia de un acuerdo obstativo inscrito; infiere una prohibición inexistente de una cláusula que la jurisprudencia del Tribunal Supremo considera meramente descriptiva.

Séptimo. La fecha de la titulación administrativa no invalida la solicitud.

La Registradora señala que la titulación administrativa habilitante es de fecha posterior al 3 de abril de 2025. Este hecho es correcto pero no constituye, por sí solo, un defecto que impida la asignación del NRU.

El artículo 9.2.a) 5.º del Real Decreto 1312/2024 exige que se aporte “el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable”. Este requisito se encuentra plenamente cumplido: la Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Delegación Territorial en Huelva, de 9 de agosto de 2025, con signatura VUT/HU/(...), constituye el título habilitante válido y eficaz expedido por la Administración turística competente conforme al Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.

La fecha de dicha titulación únicamente es relevante a los efectos de determinar la aplicabilidad de la disposición adicional segunda de la LPH (régimen transitorio para actividades preexistentes a la LO 1/2025). El hecho de que no resulte aplicable dicho régimen transitorio no convierte la titulación en defectuosa ni invalida la solicitud: simplemente significa que, en principio, sería de aplicación el régimen general del artículo 7.3 LPH. Pero como se ha razonado en los fundamentos precedentes, dicho régimen presupone una comunidad constituida que, en nuestro caso, no concurre, y una prohibición estatutaria clara y precisa que, conforme a la STS 264/2025, no existe.

Octavo. La normativa sectorial andaluza no exige aprobación comunitaria previa como requisito para la inscripción turística.

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, que regula las viviendas con fines turísticos en Andalucía, establece en su artículo 1.3.b) como causa de exclusión del ámbito de aplicación que el inmueble se ubique en un edificio “cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa de actividad de alojamiento turístico”. La normativa andaluza exige, por tanto, una prohibición expresa, no una mera descripción del destino como vivienda.

En el presente caso, la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior analizó la documentación presentada y emitió resolución favorable de inscripción de inicio de actividad. Si la Administración turística competente –que es quien tiene encomendada la verificación del cumplimiento de la normativa sectorial– no apreció obstáculo alguno derivado de los estatutos de la propiedad horizontal, la calificación registral que sostiene lo contrario incurre en una contradicción con la actuación administrativa previa de la Administración competente.

Noveno. Vulneración del derecho de propiedad y principio de proporcionalidad.

Condicionar el ejercicio del derecho de propiedad sobre una vivienda unifamiliar independiente a la obtención de una aprobación comunitaria imposible de obtener vulnera el artículo 33 de la Constitución Española. El Tribunal Constitucional admite restricciones al derecho de propiedad por función social (SSTC 37/1987, 301/1993, 28/1999), pero exige un “equilibrio justo” entre medios y fines (SSTC 16/2018, 32/2018).

El resultado práctico de la calificación impugnada es el siguiente: el propietario de una vivienda unifamiliar independiente, que ha obtenido la autorización turística de la Administración competente, queda privado de forma absoluta e indefinida de la posibilidad de ejercer el uso turístico, no porque exista una prohibición comunitaria expresa ni porque los vecinos se opongan, sino porque la comunidad nunca ha sido constituida por causas ajenas a su voluntad. Esta situación no constituye una mera limitación del derecho de propiedad, sino su vaciamiento, vulnerando la garantía del contenido esencial que el artículo 53.1 CE impone incluso frente a la función social de la propiedad.

Sería contrario a los principios generales del Derecho y a la buena fe (artículo 7 del Código Civil) que la inactividad de terceros en la constitución de la comunidad impidiera al propietario el ejercicio de sus derechos dominicales, máxime cuando ninguno de dichos terceros ha expresado oposición alguna al uso turístico.

Décimo. Distinción respecto de las Resoluciones de la DGSJFP citadas en la calificación.

La calificación recurrida cita diversas Resoluciones de la DGSJFP para sustentar la denegación. Es preciso analizar cada una y acreditar que ninguna se refiere al supuesto aquí planteado: La Resolución de 13 de junio de 2025 (BOE Núm. 158) resolvió un caso donde los estatutos imponían “la obligación de destinar las viviendas a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario”, conteniendo además prohibición expresa de hospederías. En nuestro caso, los estatutos solo dicen “destinar a vivienda”, sin más especificación ni prohibición adicional. La diferencia es cualitativa y encaja exactamente en la distinción trazada por la STS 264/2025.

La Resolución de 30 de julio de 2025 (BOE Núm. 261) analizó la exigencia de aprobación comunitaria bajo el artículo 7.3 LPH, pero en un supuesto donde existía una comunidad de propietarios constituida y funcionante que podía adoptar acuerdos. La Dirección General partió expresamente del presupuesto de la existencia de la comunidad al hablar de “acuerdo de la junta” y del “régimen legal de la comunidad en propiedad horizontal”. No abordó el supuesto de inexistencia de comunidad que aquí se plantea.

La Resolución de 8 de octubre de 2025 (BOE Núm. 20, de 22 de enero de 2026) reiteró la doctrina anterior, pero nuevamente en el contexto de una comunidad operativa. De su lectura resulta que la exigencia de aprobación comunitaria se configura como un “plus” exigido al propietario por la ley, pero siempre dentro de un marco en el que existe una comunidad capaz de pronunciarse. Cuando tal marco no existe, la exigencia carece de presupuesto fáctico.

Igual ocurre con las Resoluciones de 17, 24 y 29 de julio de 2025: en todos los casos existía una comunidad constituida con estatutos aplicados por una junta funcionante. Ninguna de estas resoluciones resuelve ni se pronuncia sobre el supuesto de comunidad inexistente, que es precisamente el caso *sub iudice*.

Merece especial atención la Resolución de 2 de octubre de 2025 (BOE-A-2026-811, Registro de Castellón), que introdujo distinciones relevantes sobre la interpretación de cláusulas estatutarias. En dicho caso, los estatutos hablaban de “vivienda en sentido estricto” y prohibían expresamente las actividades comerciales. La DGSJFP distinguió explícitamente entre este tipo de cláusulas y las meramente descriptivas del destino, reconociendo la vigencia de la doctrina de la STS 264/2025. Esta distinción refuerza nuestra posición: una cláusula que simplemente dice “destinar a vivienda” no constituye, a la luz de la propia doctrina de la DGSJFP, un elemento obstativo.

Suplico:

Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto alegaciones contra la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Punta Umbría de fecha 2 de febrero de 2026, y previos los trámites legales oportunos, dicte Resolución por la que:

- 1.º Se revoque la calificación negativa impugnada.
- 2.º Se tenga por subsanado el defecto relativo a la representación, habida cuenta de la aportación del poder notarial.
- 3.º Se declare que la cláusula estatutaria que obliga a “destinar las partes privativas a vivienda” no constituye, conforme a la doctrina de la STS 264/2025, de 18 de febrero, una prohibición del uso turístico que opere como elemento obstativo a los efectos del artículo 9.2.a) 5.º del RD 1312/2024.
- 4.º Se declare que, en el supuesto de inexistencia de comunidad de propietarios constituida, no resulta exigible la aprobación comunitaria prevista en el artículo 7.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal para la asignación del NRUA, o subsidiariamente, se tenga por cumplido dicho requisito al no existir órgano comunitario que pueda pronunciarse ni oposición comunitaria posible. 5.º Se ordene a la Registradora la práctica de la asignación definitiva del Número de Registro Único de Alquiler de Alojamiento de Corta Duración solicitado (...).»

IV

La registradora de la Propiedad, poniendo de relieve que el primer defecto en realidad no se recurría ni se entendía subsanado por la aportación, junto al escrito del recurso, de copia escaneada de la escritura de poder, mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo.

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; los artículos 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; 4 y 9 del 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, modificado por 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 10 de enero de 2023, 6 de junio, 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 y 19 de junio, 10 y 17 de julio, 22 de septiembre y 8 y 22 de octubre de 2025.

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

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Punta Umbría, solicitud de asignación de número de registro único de alquiler de alojamiento de corta duración, turístico, finca completa, respecto de la finca con código registral único 21013001133120, del término municipal de Aljaraque.

La calificación negativa señala, como defectos:

– «La mencionada finca, según resulta de los archivos de este registro, figura inscrita a favor de la entidad “Belisario Real State, S.L.” (no Belsiaro como se indica en el formulario). No se aporta copia autorizada de poder alguno, para acreditar la vigencia y la suficiencia de las facultades del presentante para realizar tal solicitud en nombre de la entidad titular».

– «La finca pertenece a un edificio que se encuentra sujeto a régimen de propiedad horizontal, conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y a las normas concordantes del Código Civil, y, además regido por sus propios estatutos de comunidad, en cuyo artículo 10.º se establece: “Los copropietarios estarán obligados a: a) destinar las partes privativas a vivienda...”».

– «Además, la titulación administrativa habilitante aportada (declaración responsable y resolución de inscripción de inicio de actividad de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, Junta de Andalucía) es de fecha posterior al 3 de abril de 2025. Por todo ello, resulta necesario obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la actividad, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y en el citado artículo estatutario (ex disposición final cuarta y disposición final trigésima octava, de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia)».

No recurriéndose, ni entendiéndose subsanado el primer defecto (y recordemos que el recurso, tal y como hemos declarado reiteradamente, no es medio hábil para subsanar errores), las alegaciones del recurrente se centran en cuatro apartados: inexistencia de comunidad de propietarios constituida; imposibilidad material de obtener la aprobación comunitaria por dicha inexistencia; naturaleza específica de la propiedad: complejo urbanístico de viviendas unifamiliares independientes, y contenido exacto de la cláusula estatutaria.

2. Así las cosas, hay que afirmar en primer lugar, y en lo que atañe a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles, que 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».

Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable para la asignación

del número de registro único de alquiler que habilitará su comercialización mediante plataformas en línea. Así se desprende con toda claridad del artículo 9.2.a) del Real Decreto: «5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable (...)».

4. 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, a cualquier propietario.

En lo que se refiere –en general– al alcance de las normas de comunidad de un edificio en régimen de propiedad horizontal, 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 ese mismo sentido, 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; y 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.

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. Ahora bien y aparte la normativa sectorial dictada en tiempos reciente, ha sido el propio Tribunal Supremo quien, como veremos, ha tenido que delimitar el alcance de normas estatutarias prohibitivas –inscritas– respecto de determinadas actividades que se pretendían

desarrollar o llevar a cabo en determina finca registral; especialmente en relación con la actividad de alquiler turístico.

5. Y entrando a examinar la cuestión de fondo que se plantea en el recurso, la Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sí contempla un supuesto semejante al que nos ocupa, puesto que en dicho supuesto se alegaba: «No consta la existencia de Comunidad de Propietarios constituida conforme al artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH): no hay CIF, título constitutivo, estatutos, órganos de gobierno ni actividad asociativa. Tampoco cabe hablar de comunidad de hecho, dado que no concurren elementos materiales compartidos, ni copropiedad funcional, ni actos reiterados de gestión conjunta que configuren una comunidad en sentido jurídico. La doctrina reiterada de esta Dirección General y la jurisprudencia menor subrayan que no puede presumirse una comunidad donde no hay prueba expresa de su existencia ni elementos físicos o jurídicos que la respalden».

Y a pesar de dicha inexistencia alegada de la comunidad, este Centro Directivo confirmó la calificación, poniendo de relieve que: «(...) la finca está integrada en un régimen de propiedad horizontal inscrito, por lo que la asignación de número registro de alquiler requiere la acreditación de la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir, mayoría de tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación».

Y esa aprobación será mediante la actuación de un órgano colegiado, y de no existir, obteniendo, individualmente, el consentimiento de la mayoría antes citada.

Por lo demás, es evidente que alegada naturaleza específica de la propiedad (complejo urbanístico de viviendas unifamiliares independientes) no es óbice a lo anterior, pues la autorización de la comunidad de propietarios del artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal es exigible también en caso de propiedad horizontal tumbada y complejos inmobiliarios, y así lo ha reconocido este Centro Directivo en Resolución de 22 de septiembre de 2025: la exigencia de autorización expresa de la comunidad de propietarios, ex artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, se aplica a la propiedad horizontal tumbada y al complejo inmobiliario porque el artículo 24.2.a) de la Ley sobre propiedad horizontal recoge una remisión total al régimen aplicable a la propiedad horizontal, lo cual incluye el artículo 17.12.

Recordar que este Centro Directivo ha precisado con claridad las diferencias entre la propiedad horizontal tumbada y el complejo inmobiliario en su resolución de 20 de septiembre de 2021, enfatizando que «sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios». Lo esencial de la propiedad horizontal tumbada es que en ella se «mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos».

6. Otro defecto de la calificación alude a que la titulación administrativa habilitante aportada (declaración responsable y resolución de inscripción de inicio de actividad de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, Junta de Andalucía) es de fecha posterior al 3 de abril de 2025. También cuestiona la interpretación dada a la cláusula estatutaria (alcance de la misma), en la calificación. Recordemos que, tal y como indica la calificación, el artículo 10 de los estatutos establece: «los copropietarios estarán obligados a: a) destinar las partes privativas a vivienda (...)».

Según la doctrina ya muy reiterada de esta Dirección General la cláusula estatutaria que establece que los pisos se destinarán a «vivienda» o «y domicilio personal de los propietarios» o «exclusivamente a residencia permanente», impide dar número de registro único de alquiler con la categoría de uso turístico y no turístico. Así resulta de las Resoluciones de 13 de junio, 17, 24 y 29 de julio y 17 de septiembre de 2025 (entre otras)

en la que se confirma que la cláusula estatutaria: «Las viviendas habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad industrial, mercantil o profesional, sin autorización de la comunidad de propietarios», impedían la asignación de número de registro único de alquiler tanto para uso turístico como no turístico. Y la razón no es otra que el alquiler de corta duración por definición es incompatible con el concepto de hogar, o residencia de carácter permanente.

Por lo demás, y como declaró esta Dirección General en Resolución de 8 de octubre de 2025, al ser el título habilitante posterior al 3 de abril del 2025, no bastaría la autorización expresa de la comunidad, sino que sería necesaria una modificación de los estatutos: «Vista la normativa aplicable al presente recurso, su resolución exige precisar el ámbito temporal de aplicación del nuevo artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal. Este artículo determina que el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 17.12 y resulta aplicable en defecto de previsión estatutaria prohibitiva del ejercicio de la actividad turística, pues, en este último caso no bastaría la referida aprobación expresa, sino que sería precisa la correspondiente modificación estatutaria que eliminase dicha prohibición».

Pero es bien cierto que, en este caso, la titulación administrativa habilitante aportada es de fecha posterior al 3 de abril de 2025; y el artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, establece: «El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley» (disposición aplicable a partir del 3 de abril de 2025).

Y conforme indicamos también en las Resoluciones de 30 de julio, 22 de septiembre y 8 de octubre de 2025, habiéndose obtenido la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025, resulta exigible la autorización expresa de la comunidad, ex artículo 7.3 en relación con el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal; pues la exoneración solo se aplica a los que hubieran comenzado a ejercer la actividad turística antes de dicha fecha y se hubieran acogido a previamente a la normativa sectorial turística (disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal, en la redacción dada a la misma por la disposición final cuarta. Tres de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, en vigor desde el 3 de abril de 2025).

7. Por último, y por lo que se refiere a la referencia a la licencia e inscripción como vivienda de uso turístico, este Centro Directivo también ha declarado reiteradamente que una determinada calificación administrativa no prejuzga ni condiciona la asignación de número de registro único de alquiler ni la calificación registral: el título habilitante administrativo se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca. Validez que exige el cumplimiento de los requisitos previstos por la citada Ley sobre propiedad horizontal y en los estatutos, claramente oponibles al solicitante de asignación de número de registro único de alquiler en este caso

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, 31 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.