

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17354 *Resolución de 14 de mayo 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 Marbella n.º 3, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. B. G. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 65.071.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada de fecha 23/06/2025, presentada por B. G., J., solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 16:39:11 del día 23/06/2025, causando el asiento número 4564 del 2025 del Diario el día 23/06/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Examinado el Registro, resulta que la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 12 de Agosto de 2002, sobre la finca matriz de la que procede registral 32878 que causaron la inscripción 13%, modificados por la inscripción 14.^a, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: “Artículo 9: Título y Administración.—Cada uno de los dueños de las viviendas en las que tiene propiedad independiente y exclusiva, podrá disponer de las mismas por cualquier título y administrarlas libremente, sin más limitaciones que las legales y estatutarias.—Artículo 10: Actividades molestas. Las facultades concedidas a los propietarios en el artículo anterior, serán utilizadas, con sujeción a las siguientes normas: Por lo que respecta a la viviendas de la urbanización, cada propietario podrá habitarlas por sí mismo o cederlas a tercera persona a título de ventar permuta, donación, herencia, arrendamiento o cualquier otro.—El usuario de la vivienda, cualquiera, que sea el título de ocupación, no podrá destinarla a hostelería, restauración, clínicas, academias, círculos y, en general, a cualquier destino que pueda motivar afluencia de público superior a la normal, ni establecer en ella actividades comerciales e industriales distintas a las que

ejerza personalmente el dueño o inquilino, que correspondan a las llamadas profesiones liberales u otras de gran semejanza;....-“Artículo 45.-Se limita o se condiciona la actividad de alquiler de vivienda turística, en la comunidad de propietarios (...), siendo aprobado dicho acuerdo en Junta General Ordinaria de fecha diecinueve de Agosto de dos mil veintitrés por las mayorías exigidas en la ley de Propiedad Horizontal en su artículo 17.12, incrementándose en un veinte por ciento la cuota ordinaria para aquellas propiedades que ya la está ejerciendo.-”, resultando, por tanto, del Registro la imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado; Todo ello, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.º, del artículo 9.2,a), del R.D. 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, así como de lo establecido en el precitado artículo de los Estatutos relacionados, de los cuales resultan “la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre propiedad Horizontal”, y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal, en relación el artículo 3 del Código Civil; En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3,b) del R.D. 28/2016, de 2 de Febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de Noviembre y 105/2024 de 30 de Enero y Resoluciones de 13 de Junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-.

Se advierte que si la persona interesada no procede a subsanar el defecto mencionado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador suspenderá la validez del número de Registro afectado de conformidad con el artículo 10.2 y 3 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de Diciembre.

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación-.

Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados (...).

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por Don Francisco Manuel Álvarez Moreno. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno a día doce de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. B. G. interpuso recurso el día 19 de agosto de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que, habiendo sido notificado en fecha 04 de agosto de 2025, de la Calificación Negativa dictada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Marbella Número Tres por Don Francisco Manuel Álvarez Moreno, de fecha 12 de julio de 2025, por la que se suspende la inscripción de la Asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado el 23 de junio de 2025 (Asiento n.º 4564 del Tomo 2025 del Diario 23/06/2025), mediante el presente escrito y en virtud de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria así como los artículos 112 y siguientes

del Reglamento Hipotecario, venimos a interponer recurso gubernativo contra dicha Calificación Negativa, en base a las siguientes

Alegaciones:

Primera. El día 15 de abril de 2024, adquirí por Escritura de Compraventa ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía, Don Luis de la Fuente O'Connor, al n.º 1602 de su protocolo público, la finca de Marbella con n.º registral 65071, Vivienda (...), Marbella, y referencia catastral 9125107UF2492N017800 (...).

Segunda. La meritada vivienda se destinó como vivienda de uso turístico para alquiler de corta duración, aprobándose la inscripción de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía en fecha 24 de julio de 2024, por la Sra. Delegada Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga, Doña G. C. P., al dar cumplimiento con todos los requisitos exigidos en los artículos 9 y siguientes 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, así como, los previstos en los artículos 13 y siguientes del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía. Así, de conformidad con el contenido de la declaración responsable presentada para el inicio de dicha actividad se inscribió con la denominación de (...) en los siguientes términos:

Signatura RTA: VUT/MA/(...).

Titular/-es: J. B. G.

Grupo: Completa.

Capacidad: Total Habitaciones: 3.

Total Plazas: 8.

Referencia Catastral: 9125107UF2492N017800.

Dirección: (...).

Marbella Marbella (Málaga).

Período(s) de Funcionamiento:

– Desde el 01/01/2024 hasta el 31/12/2024 (Repetible cada año) (...).

Tercera. Desde la aprobación de la inscripción de la vivienda de uso (...) el año pasado en día 4 de julio de 2024 y hasta la fecha presente, he estado arrendando de manera continuada y sin ningún impedimento la vivienda para uso turístico por períodos inferiores a una semana a través de la plataforma digital de reserva de alojamientos "Booking" en la cual estoy dado de alta exclusivamente yo, y todo ello a sabiendas de todos los propietarios de la Comunidad, con los que tengo muy buena relación, siendo que, ninguno de ellos se ha opuesto a esta actividad nunca, ni han presentado ninguna reclamación referente a actividades molestas, nocivas e insalubres ni cualquier otra sobre ningún tipo de perjuicio que les pudiese ocasionar tanto de mi parte como de los usuarios alojados en la meritada vivienda. Es más, ni siquiera me han trasladado en ningún momento los propietarios la imposibilidad ni la prohibición de usar la vivienda para alquiler turístico (...).

Cuarta. A mayor suma, queriendo esta parte cumplir con todas las exigencias legales sobre la vivienda de uso turístico, de conformidad con el Reglamento 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 el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, se me asignó de forma provisional el siguiente número de registro de alquiler asociado al CRU 29041000611679 a día 23 de junio de 2025:

"(...), Finca Urbana Completa para uso turístico de corta duración con número de licencia CCAA VUT/MA/(...)" (...).

Quinta. No obstante, pese a lo anterior, el 04 de agosto de 2025, a nuestra sorpresa, recibimos notificación de Calificación Negativa por la que se nos suspende la Inscripción de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, fundamentado en que la meritada finca (...) se encuentra sometida a los Estatutos de la Comunidad de Propietarios inscritos con fecha 12 de Agosto de 2002, que fueron modificados con anterioridad a la obtención del título habilitante, en fecha 19 de agosto de 2023 por Acuerdo en Junta General Ordinaria, y expresaban lo siguiente:

[sigue transcripción de la nota de calificación] (...).

Sexta. En cuanto al primero de los motivos de la calificación negativa, como es contravenir el artículo 10 de los Estatutos Comunitarios, por entender el Sr. Registrador que la actividad de “alquiler de corta duración” esta englobada en la prohibición de desarrollar una actividad de hostelería y/o una actividad comercial, hemos de indicar que el servicio que prestamos no se encuadra en ninguna de las actividades de hostelería ni restauración, ni ningún tipo de actividad comercial prohibidas por el artículo 10 de los Estatutos de la Comunidad, sino que nuestro ejercicio se encuentra dentro del Arrendamiento de Corta Duración, sin servicios propios de establecimientos hoteleros.

El alquiler vacacional o turístico en una Comunidad de Propietarios no constituye en sí mismo, una actividad comercial en el sentido estricto, salvo que se presten servicios propios de la industria hotelera o exista una organización empresarial con personal contratado a jornada completa, no contemplándose el presente caso dentro de esos parámetros.

Es más, de conformidad según el artículo 5.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, solo se considera actividad económica si el arrendador cuenta, al menos, con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, o si se prestan servicios propios de la industria hotelera tales como servicios de limpieza, restauración, lavandería, etc.

En ausencia de estos requisitos, la renta obtenida se califica como rendimiento del capital mobiliario y no como actividad económica, por lo que, no se puede incluir dentro de las actividades prohibidas por el artículo 10 de los Estatutos de la Comunidad (...).

Séptima. En cuanto al segundo de los motivos de la calificación negativa, como es contravenir el artículo 45 de los Estatutos Comunitarios aprobado por Acuerdo en la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios en fecha 19 de agosto de 2023, no se prohíbe expresamente el alquiler turístico, expresando en su sentido literal que “se limita o se condiciona la actividad de alquiler de vivienda turística (...)”, mediante el incremento de un 20% de la cuota ordinaria de Comunidad para aquellas propiedades que lo ejercen, lo cual no constituye en ningún momento una prohibición de uso ni exigen autorización previa expresa en los términos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal ni en los propios Estatutos.

Es importante indicar que el acuerdo comunitario por el que se incluye el artículo 45 de los estatutos comunitarios se inscribió el pasado 03 de abril de 2025, cuando la actividad que vengo ejerciendo en la finca es desde el pasado 23 de julio de 2024, es decir, antes de la inscripción del acuerdo.

De este modo, lo que queremos manifestar es que la propia Comunidad reconoce la posibilidad de ejercer dicha actividad por los propietarios que así lo decidan, siempre y cuando asuman la obligación económica impuesta (consistente en un incremento del 20% en el importe de sus cuotas), que, a su vez queremos indicar que se trata de un requisito de tipo contributivo y no limitativo del derecho de uso turístico en sentido estricto, así pues, dicho uso turístico no está sujeto a denegación automática, sino al pago del recargo del 20% de las cuotas comunitarias, conforme a los citados artículos del Estatuto y al Acuerdo válido de la Junta de Propietarios.

Por cuanto antecede y lejos de haber incumplido lo establecido en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y de la Ley de Propiedad Horizontal, debe revocarse la Calificación Negativa objeto del presente recurso y, en su lugar, ordenar la Inscripción Definitiva y Asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado

para la vivienda (...) indicada, causando el Asiento número 4564 del Tomo 2025 del Diario el día 23 de junio de 2025, en cuanto no concurre prohibición legal o estatutaria absoluta que justifique la suspensión.

A las anteriores alegaciones, les son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

I. Jurisdicción y competencia.

De conformidad con el artículo 324 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria ("Ley Hipotecaria"), las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley.

Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano.

II. Presentación del recurso.

Establece el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, que el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada.

Al recibir el recurso, el titular del Registro que calificó deberá expedir recibo acreditativo con expresión de la fecha de presentación del mismo o, en su caso, sellar la copia que le presente el recurrente, con idéntico contenido.

Asimismo, podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre. Al recibirse el recurso en este último, deberá procederse de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior.

A efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre.

III. Capacidad y legitimación.

Estamos legitimados ambos propietarios en nuestra condición de persona física, adquirentes de la finca objeto de recurso, a cuyo favor se nos hubiera de practicar la inscripción, en virtud de lo dispuesto en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 112 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario ("Reglamento Hipotecario").

IV. Postulación y defensa.

Igualmente, de los mismos preceptos, podrán interponer el presente recurso quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran.

V. Plazo.

De conformidad con lo expresado en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la Calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, siendo el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación.

VI. Fondo del asunto.

La Calificación Negativa impugnada considera que existen dos defectos obstativos para ordenar la Inscripción Definitiva y Asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado por mis mandantes: la primera, haciendo remisión a la prohibición recogida en el artículo 10 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, y la segunda, referente al límite o condición del artículo 45 de los mismos Estatutos, aprobado por Acuerdo de la Junta de Propietarios de 2023.

Sobre el primer impedimento, debemos aclarar que el alquiler vacacional o turístico, definido en el artículo 5, subapartado e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como cesión temporal de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada, con finalidad lucrativa y sometida a normativa sectorial turística, no se considera automáticamente una actividad comercial, pues según en consonancia con el artículo 5.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, solo se considera actividad económica si el arrendador cuenta, al menos, con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, o si se prestan servicios propios de la industria hotelera tales como servicios de limpieza, restauración, lavandería, etc. En ausencia de estos requisitos, la renta obtenida se califica como rendimiento del capital mobiliario y no como actividad económica, por lo que, no se puede incluir dentro de las actividades prohibidas por el artículo 10 de los Estatutos de la Comunidad.

Solo una prohibición clara, precisa y expresa en los Estatutos, debidamente inscrita y vigente en el Registro de la Propiedad, puede impedir el ejercicio de la actividad de alquiler turístico, y justificar la imposibilidad de reconocimiento y asignación de número de registro. La ausencia de dicha prohibición estatutaria permite el desarrollo de la actividad, salvo que se demuestre que es molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

Esto último, nos lleva al segundo defecto en referencia al artículo 45 de los Estatutos, pues es Jurisprudencia consolidada que las limitaciones de uso del derecho de propiedad deben interpretarse con criterio restrictivo, atendiendo al sentido propio de sus palabras y a la finalidad de la norma. En el caso que nos concierne, la Comunidad ha optado expresamente por limitar y condicionar el alquiler turístico, pero en ninguno de los casos prohibirlo, lo que no supone impedimento registral para aquellos propietarios que hayan asumido el pago de la cuota incrementada, sin que tal medida pueda devenir en obstáculo absoluto para la asignación del registro.

De acuerdo con el artículo 9.2, subapartado a) 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, la denegación de número de registro solo puede fundamentarse en la existencia de una "resolución obstativa" inscrita, que comprenda una prohibición, autorización expresamente denegada o condición inexcusable no cumplida, siendo que, en nuestro supuesto, el único requisito exigible es el abono del incremento del 20% acordado y, una vez acreditado el pago del mismo, no puede ceñirse la suspensión a una condición ya cumplida o que puede ser cumplida, pudiendo subsanarse este defecto de no haber podido tener conocimiento sobre dicho Acuerdo, careciendo así de obstáculo infranqueable para la inscripción solicitada. En consecuencia, la actuación registral se ha excedido del ámbito de comprobación que la norma le otorga.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria atribuye al Registrador la función de calificar la legalidad de los actos sujetos a inscripción en función de los documentos presentados y los asientos registrales vigentes; sin embargo, dicha función debe ejercerse atendiendo no solo a la existencia formal de cláusulas estatutarias, sino a su verdadero contenido y alcance, evitando interpretaciones extensivas restrictivas del derecho de propiedad más allá de lo expresamente acordado por la Comunidad y conforme a la legalidad vigente. La interpretación y aplicación de las cláusulas estatutarias y de los preceptos legales deben orientarse a garantizar el ejercicio de los derechos subjetivos y la plena eficacia de los actos previstos por el ordenamiento jurídico, bajo el principio “pro actione” y el principio de proporcionalidad en el ejercicio de las potestades sancionadoras y limitativas. No puede desconocerse la realidad de que la Comunidad, lejos de prohibir, condiciona la actividad turística en sus Estatutos, y la aceptación y cumplimiento de esa condición por parte de mis representados excluye toda justificación para la suspensión de los efectos registrales.

Y más aún, teniendo en cuenta que en el propio artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como en su Disposición Adicional Segunda, establece que 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, –que son concretamente, los alquileres de uso turístico–, 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, no teniendo el acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la citada actividad, efectos retroactivos. En otras palabras y al caso que nos concierne, dicha modificación no afecta a aquellos pisos turísticos que ya estaban operando antes del 03 de abril de 2025 y que cumplan con la normativa turística vigente, como es el presente caso.

Siguiendo esta línea podemos hacer remisión a la Sentencia n.º 708/2017 de la Audiencia Provincial de Barcelona, recurso n.º 1163/2015, en el cual los propietarios alquilaban su vivienda para uso turístico previamente a la aprobación del Acuerdo de Prohibición de actividad de alquiler turístico en la Junta General de Propietarios que fue adoptado correctamente con las mayorías necesarias, siendo que la actividad desarrollada no producía molestias, ni daños, ni era incívica en los términos previstos en la normativa. En dicha Sentencia, se declaró la validez del acuerdo de la Junta de Propietarios que prohibía el alquiler turístico en la Comunidad, pero sin efectos retroactivos respecto de los propietarios afectados, por lo que, no se declaró la ilegalidad de la actividad de alquiler turístico.

Por todo lo expuesto,

Solicito que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan y sus copias, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la Calificación Negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Marbella Número Tres por Don Francisco Manuel Álvarez Moreno, de fecha 12 de julio de 2025, por la que se suspende la Inscripción de la Asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado el 23 de junio de 2025 (Asiento n.º 4564 del Tomo 2025 del Diario 23/06/2025), sobre la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo en su caso a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y, en su tiempo y forma, por el referido Organismo, se dicte resolución por la que se acuerde:

1. Estimar el presente recurso, revocando la Calificación Negativa de fecha 12 de julio de 2025, y ordenando la Inscripción de la Asignación Definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado;
2. Se acuerde la suspensión de la retirada de la Asignación Provisional del Número de Registro afectado hasta la resolución firme del presente recurso, evitando perjuicios de imposible reparación a esta parte, que afectan los usuarios con reservas de la vivienda de uso turístico afecta;

3. Se practiquen las comunicaciones necesarias al Registro de la Propiedad de Marbella Número Tres para la ejecución de lo resuelto, en los términos interesados en el mismo.

Otrosí digo: medida cautelar de suspensión de la ejecución del acto.

Que tal y como se indica en la calificación negativa objeto de recurso, una vez transcurrido el plazo de 7 días hábiles para subsanar los defectos de la calificación, se procederá a la suspensión de la validez del número de registro, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10.2 y 3 del RD 1312/2024, de 23 de diciembre.

Ello supone la notificación automática a las plataformas para el alquiler de apartamentos turísticos o de corta duración, como son “booking” y “airbnb”, a fin de que cancelen las reservas que consten ya realizadas, así como se le de baja en las mismas.

Que, en el presente caso, estoy registrado en booking” teniendo reservas activas tanto para este mes de agosto como para el resto de los meses de 2025 (...).

Que, a fin de evitar perjuicios de imposible reparación para esta parte al disponer de reservas a través de las meritadas plataformas de alquiler de corta duración con terceros usuarios, y dada el presente mes que nos encontramos de gran afluencia de viajeros, solicitamos que, se suspenda la ejecución del acto, manteniendo el Número de Registro asignado provisionalmente, no suspendiéndose así el ejercicio de su actividad como alquiler turístico mientras se resuelve el presente recurso».

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, 7.2 y 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27, 15 de julio de 2018, 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17, 24 y 30 de julio, 15 de octubre y 30 de noviembre de 2025.

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

Para la resolución de este expediente es necesario realizar una síntesis cronológica:

– Se solicita la asignación de número de registro único de alquiler por el recurrente, y la calificación negativa, de 12 de julio de 2025, suspende la asignación, haciendo referencia a una doble prohibición estatutaria. La primera, resultaría de los estatutos inscritos con fecha 12 de agosto de 2002, en los que se indica que: «El usuario de la vivienda, cualquiera, que sea el título de ocupación, no podrá destinarla a hostelería, restauración, clínicas, academias, círculos y, en general, a cualquier destino que pueda motivar afluencia de público superior a la normal, ni establecer en ella actividades comerciales e industriales distintas a las que ejerza personalmente el dueño o inquilino, que correspondan a las llamadas profesiones liberales u otras de gran semejanza (...)». Y se alude en la nota a determinado precepto estatutario en estos términos: «Artículo 45.–Se limita o se condiciona la actividad de alquiler de vivienda turística, en la comunidad de propietarios (...), siendo aprobado dicho acuerdo en Junta General Ordinaria de fecha diecinueve de Agosto de dos mil veintitrés por las mayorías exigidas en la ley de Propiedad Horizontal en su artículo 17.12, incrementándose en un veinte por ciento la cuota ordinaria para aquellas propiedades que ya la está ejerciendo (...)».

– el referido acuerdo adoptado el día 19 de agosto de 2023 indica el recurrente que fue inscrito el día 3 de abril de 2025, señalando el registrador en su informe que tal inscripción tuvo lugar el día 12 de agosto de 2024.

– el recurrente, en fecha 15 de abril de 2024, adquirió la vivienda para la que solicita la asignación de número de registro único de alquiler, y con fecha 23 de julio de 2024, el solicitante, hoy recurrente, obtiene la licencia de vivienda de uso turístico por la Junta de Andalucía.

– en el informe, el registrador, respecto del artículo 45 realiza su transcripción: «Con fecha 12 de Agosto de 2024, se inscribe la modificación de los estatutos de la comunidad, en los que consta: “Artículo 45.–Se limita o se condiciona la actividad de alquiler de vivienda turística, en la comunidad de propietarios (...), siendo aprobado dicho acuerdo en Junta General Ordinaria de fecha diecinueve de Agosto de dos mil veintitrés por las mayorías exigidas en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 17.12, incrementándose en un veinte por ciento la cuota ordinaria para aquellas propiedades que ya la está ejerciendo.–”».

La alegación básica del recurrente contra la calificación figura al final de su escrito:

«(...) VI. Fondo del asunto.

La Calificación Negativa impugnada considera que existen dos defectos obstructivos para ordenar la Inscripción Definitiva y Asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado por mis mandantes: la primera, haciendo remisión a la prohibición recogida en el artículo 10 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, y la segunda, referente al límite o condición del artículo 45 de los mismos Estatutos, aprobado por Acuerdo de la Junta de Propietarios de 2023.

Sobre el primer impedimento, debemos aclarar que el alquiler vacacional o turístico, definido en el artículo 5, subapartado e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como cesión temporal de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada, con finalidad lucrativa y sometida a normativa sectorial turística, no se considera automáticamente una actividad comercial, pues según en consonancia con el artículo 5.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, solo se considera actividad económica si el arrendador cuenta, al menos, con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, o si se prestan servicios propios de la industria hotelera tales como servicios de limpieza, restauración, lavandería, etc. En ausencia de estos requisitos, la renta obtenida se califica como rendimiento del capital mobiliario y no como actividad económica, por lo que, no se puede incluir dentro de las actividades prohibidas por el artículo 10 de los Estatutos de la Comunidad.

Solo una prohibición clara, precisa y expresa en los Estatutos, debidamente inscrita y vigente en el Registro de la Propiedad, puede impedir el ejercicio de la actividad de alquiler turístico, y justificar la imposibilidad de reconocimiento y asignación de número de registro. La ausencia de dicha prohibición estatutaria permite el desarrollo de la actividad, salvo que se demuestre que es molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

Esto último, nos lleva al segundo defecto en referencia al artículo 45 de los Estatutos, pues es Jurisprudencia consolidada que las limitaciones de uso del derecho de propiedad deben interpretarse con criterio restrictivo, atendiendo al sentido propio de sus palabras y a la finalidad de la norma. En el caso que nos concierne, la Comunidad ha optado expresamente por limitar y condicionar el alquiler turístico, pero en ninguno de los casos prohibirlo, lo que no supone impedimento registral para aquellos propietarios que hayan asumido el pago de la cuota incrementada, sin que tal medida pueda devenir en obstáculo absoluto para la asignación del registro.

De acuerdo con el artículo 9.2, subapartado a) 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, la denegación de número de registro solo puede fundamentarse en la existencia de una “resolución obstativa” inscrita, que comprenda una prohibición, autorización expresamente denegada o condición inexcusable no cumplida, siendo que, en nuestro supuesto, el único requisito exigible es el abono del incremento del 20% acordado y, una vez acreditado el pago del mismo, no puede ceñirse la suspensión a una condición ya cumplida o que puede ser cumplida, pudiendo subsanarse este defecto de no haber podido tener conocimiento sobre dicho Acuerdo, careciendo así de obstáculo infranqueable para la inscripción solicitada. En consecuencia, la actuación registral se ha excedido del ámbito de comprobación que la norma le otorga.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria atribuye al Registrador la función de calificar la legalidad de los actos sujetos a inscripción en función de los documentos presentados y los asientos registrales vigentes; sin embargo, dicha función debe ejercerse atendiendo no solo a la existencia formal de cláusulas estatutarias, sino a su verdadero contenido y alcance, evitando interpretaciones extensivas restrictivas del derecho de propiedad más allá de lo expresamente acordado por la Comunidad y conforme a la legalidad vigente. La interpretación y aplicación de las cláusulas estatutarias y de los preceptos legales deben orientarse a garantizar el ejercicio de los derechos subjetivos y la plena eficacia de los actos previstos por el ordenamiento jurídico, bajo el principio “pro actione” y el principio de proporcionalidad en el ejercicio de las potestades sancionadoras y limitativas. No puede desconocerse la realidad de que la Comunidad, lejos de prohibir, condiciona la actividad turística en sus Estatutos, y la aceptación y cumplimiento de esa condición por parte de mis representados excluye toda justificación para la suspensión de los efectos registrales.

Y más aún, teniendo en cuenta que en el propio artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como en su Disposición Adicional Segunda, establece que 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, —que son concretamente, los alquileres de uso turístico—, 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, no teniendo el acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la citada actividad, efectos retroactivos. En otras palabras y al caso que nos concierne, dicha modificación no afecta a aquellos pisos turísticos que ya estaban operando antes del 03 de abril de 2025 y que cumplan con la normativa turística vigente, como es el presente caso.

Siguiendo esta línea podemos hacer remisión a la Sentencia n.º 708/2017 de la Audiencia Provincial de Barcelona, recurso n.º 1163/2015, en el cual los propietarios

alquilaban su vivienda para uso turístico previamente a la aprobación del Acuerdo de Prohibición de actividad de alquiler turístico en la Junta General de Propietarios que fue adoptado correctamente con las mayorías necesarias, siendo que la actividad desarrollada no producía molestias, ni daños, ni era incívica en los términos previstos en la normativa. En dicha Sentencia, se declaró la validez del acuerdo de la Junta de Propietarios que prohibía el alquiler turístico en la Comunidad, pero sin efectos retroactivos respecto de los propietarios afectados, por lo que, no se declaró la ilegalidad de la actividad de alquiler turístico».

2. Así las cosas, para resolver este recurso, debemos partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultados del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

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 al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y así, se señala 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 el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal dispone: «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».

De lo reseñado en el presente recurso, cabe extraer una primera consecuencia, cual es que cuando el recurrente adquiere su dominio, el Registro de la Propiedad no publicaba la modificación estatutaria acordada en fecha 19 de agosto de 2023, por lo que en modo alguno tenía derecho de asistencia a la misma como propietario, en tanto que su dominio fue adquirido con posterioridad. Y si cuando el solicitante adquirió el dominio el Registro no publicaba tal acuerdo, y la junta en cuestión es de fecha anterior a su adquisición dominical, aquel sería, respecto del acuerdo en cuestión, un tercero protegido; no por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (precepto que parte de unos planteamientos que para nada tienen que ver con este caso), sino por el artículo 32 de la Ley Hipotecaria.

3. Por contra, cuando el recurrente adquirió su dominio, el Registro sí que publicada el contenido estatutario inscrito en el año 2002, con una prohibición clara: «El usuario de la vivienda, cualquiera, que sea el título de ocupación, no podrá destinarla a hostelería, restauración, clínicas, academias, círculos y, en general, a cualquier destino que pueda motivar afluencia de público superior a la normal, ni establecer en ella actividades comerciales e industriales distintas a las que ejerza personalmente el dueño o inquilino, que correspondan a las llamadas profesiones liberales u otras de gran semejanza (...)».

Son ya múltiples las Resoluciones dictadas por esta Dirección General en las que se ha declarado que la prohibición comprende expresamente la del alquiler turístico o

vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial; entre otras, Resoluciones de 13, 19 y 25 de junio, 2, 10, 16, 24, 28, 29 y 30 de julio y 2 de septiembre de 2025.

Como también tiene declarado que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje, sería aplicable a las mismas; entre otras, Resoluciones de 9 de mayo y 28 y 29 de julio de 2025.

4. Pero a lo ya expuesto, hay que añadir que el adquirente (que adquirió el bien el día 15 de abril de 2024), obtuvo la licencia de vivienda de uso turístico de la Junta de Andalucía el día 24 de julio de 2024; es decir, con posterioridad a una junta (celebrada en el año 2023) a la que no pudo asistir, pues no era propietario, antes de que por la inscripción registral tal acuerdo le fuera oponible. Acuerdo que, tal y como reseña el registrador en su informe dispone: «(...) Se limita o se condiciona la actividad de alquiler de vivienda turística, en la comunidad de propietarios (...), siendo aprobado dicho acuerdo en Junta General Ordinaria de fecha diecinueve de Agosto de dos mil veintitrés por las mayorías exigidas en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 17.12, incrementándose en un veinte por ciento la cuota ordinaria para aquellas propiedades que ya la está ejerciendo (...)».

El recurrente alega en su escrito: «(...) No puede desconocerse la realidad de que la Comunidad, lejos de prohibir, condiciona la actividad turística en sus Estatutos, y la aceptación y cumplimiento de esa condición por parte de mis representados excluye toda justificación para la suspensión de los efectos registrales.

Y más aún, teniendo en cuenta que en el propio artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como en su Disposición Adicional Segunda, establece que 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, –que son concretamente, los alquileres de uso turístico–, 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, no teniendo el acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la citada actividad, efectos retroactivos. En otras palabras y al caso que nos concierne, dicha modificación no afecta a aquellos pisos turísticos que ya estaban operando antes del 03 de abril de 2025 y que cumplan con la normativa turística vigente, como es el presente caso (...)».

Así las cosas, es evidente que el solicitante, cuando adquirió, estaba afectado por la prohibición inscrita en el año 2002 que impediría la asignación del número de registro único de alquiler solicitado; y que, pese a que el acuerdo del año 2023 le sería ajeno (no era propietario en ese momento y no podía haber tomado parte en su adopción), bien podría alegarse que teóricamente le afectaría, en tanto que su actividad (repárese en la fecha de la licencia autonómica) es posterior al acuerdo del año 2023, y lo que salva ese acuerdo (repárese en su tenor) es –importante matiz– aquella actividad que en ese momento ya se estuviera ejerciendo.

Y cierto es también que la citada disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal establece que 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 –que son concretamente, los alquileres de uso turístico–, 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, no teniendo el acuerdo expreso de la comunidad de propietarios por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la citada actividad, efectos retroactivos.

Pero no es menos cierto que el tenor de la citada disposición adicional necesariamente mira al futuro (un acuerdo a adoptar), y en el caso que nos ocupa existe una prohibición desde el año de 2002 que se matizó limitadamente en el año 2023 (en referencia a quienes en ese momento ya ejercieran dicha actividad). Prohibición que, por consiguiente, afectaría al solicitante, pues la fecha de inicio de su actividad es la que resulta de la licencia autonómica, y ésta, tal y como se ha indicado, es posterior al año 2023.

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