

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14186 *Resolución de 19 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4 de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don V. T., en nombre y representación de la mercantil «Marblau Neptuno 95, SL» y de doña A. T. G., contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Gandía número 4, doña Miren Karmele Monforte Duart, de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a la finca registral número 16.763.

Hechos

I

Con fecha 25 de marzo de 2025, tuvo entrada, por vía telemática, en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, una instancia con finalidad de solicitar la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, formulada por la mercantil «Marblau Neptuno 95, SL», como representante de doña A. T. G.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Miren Karmele Monforte Duart

Registradora de la Propiedad titular n.º 4 de Gandía

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Consentida y practicada la inscripción parcial del documento y se suspende parcialmente, en cuanto a la concesión del número de registro de alquiler único para uso turístico de la registral número 16.763, de acuerdo con los siguientes:

Hechos:

Solicitado que se expida un Número de Registro Único de Alquiler Turístico, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y en particular, la finca matriz 17.324 donde se inscribieron la división horizontal y estatutos del edificio, inscripción 2.ª, de fecha 13 de diciembre de 1966. Del artículo 8 de sus normas estatutarias, resulta que “los sesenta y seis apartamentos existentes en el edificio será destinados exclusivamente a vivienda, sin que pueda por tanto instalarse en ninguno de ellos, ni en parte del mismo industrias, comercios ni, en suma, ejercer ninguna actividad o profesión su titular o cualquier persona que pudiera ocuparlo”.

Se trata de una cláusula estatutaria anterior a la normativa y el fenómeno del alquiler turístico y que, obviamente, no podía recoger expresamente en los estatutos la prohibición de este uso turístico en términos literales, pero realizando una interpretación

teleológica del precepto, atendiendo a su finalidad, se subsume en la expresión “industria, comercio o ejercer actividad o profesión”, esta nueva actividad de alquiler turístico.

Fundamentos de Derecho:

El Alto Tribunal ha dictado interesantes sentencias que se centran en resolver si la actividad turística de una vivienda puede o no considerarse actividad empresarial o comercial, concluyendo que la explotación de las viviendas con fines turísticos tiene la consideración de actividad económica.

En concreto, son las siguientes:

– La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1643/2023, de 27 de noviembre, dispone: “los departamentos independientes del edificio viviendas– a los que se accede por el portal (...) entrada por la calle (...) no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial”.

– La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre: “Sobre la utilización de las viviendas y los espacios comunes a ellas atribuidos.–Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado”.

– La STS 105/2024, de 30 de enero: que no estaba permitido “Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley”.

– La STS 95/2024, de 29 de enero: “los pisos deberán destinarse a vivienda y en ningún caso podrán destinarse a fonda o pensión”.

De las citadas sentencias, el alto tribunal concluye que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe que las viviendas se destinen a actividades económicas salvo autorización unánime o que determinan que la vivienda debe destinarse a uso residencial, impide su explotación como viviendas de uso turístico. Que la actividad de arrendamiento de uso turístico se asemeja más a la de hospedería (la fonda o pensión) que a un arrendamiento ordinario, donde la característica es la prolongación en el tiempo. Y, en definitiva, ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho.

“Este elenco de obligaciones, que implica la prestación de una serie de servicios y asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de los pisos como de uso turístico, determinan que la actividad de la empresa explotadora no se desarrolle extramuros de los inmuebles litigiosos, sino también en su interior, por lo que, si bien están destinados a residencia de los usuarios, en ellos también se lleva a efecto una actividad empresarial publicitada en el mercado turístico”.

“El alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial”.

A este respecto, el Tribunal Supremo ha mantenido, a lo largo de los años, la postura de que las limitaciones de facultades dominicales no pueden presumirse ni ser

interpretadas de manera extensiva, por lo que deberán interpretarse restrictivamente al tener siempre un carácter excepcional por cuanto se oponen al régimen normal de libre uso de la propiedad privada, siendo imprescindibles para que resulten eficaces que exista una cláusula o regla precisa que así lo establezca. “Las comunidades de propietarios que dispongan en sus estatutos la prohibición de realizar actividades de hospedería, podrán oponerse a que ninguna finca del edificio pueda destinarse a uso turístico, al equipararse ésta a aquélla”

Muestra de esta doctrina es la Sentencia de 31 de mayo de 1996, que señala lo siguiente: “(...) lo excepcional es la prohibición o límite al ejercicio de los derechos y no la posibilidad de cambio de destino de los locales lo que implica que la limitación ha de interpretarse restrictivamente y la permisividad de modo amplio, conforme a constante doctrina legal de esta Sala (...).

En el mismo sentido, la Sentencia de 21 de abril de 1997 del Alto Tribunal en relación al desarrollo de actividades que no se encuentran dentro de las prohibidas en los estatutos afirma que:

“(...) Si bien las reglas de gobierno de una comunidad de propietarios regida por la Ley de Propiedad Horizontal obligan a los interesados, en este caso, según aparece acreditado en la sentencia de instancia, la actividad desarrollada por la recurrida no se encuentra dentro del ámbito del artículo 11 de los Estatutos que se refiere exclusivamente a consultorios, clínicas, casa de huéspedes, colegios o academias, y no a una ‘oficina’ que es lo que ha instalado la arrendataria como tampoco se ha demostrado la existencia del uso peligroso o molesto en la que además de considerar que las prohibiciones sancionadoras en el párrafo tercero del artículo 7 de la mencionada Ley se interpretarán con carácter restrictivo sienta la improcedencia de la resolución del contrato de arrendamiento al no encontrarse la instalación de una oficina entre las limitaciones estatutarias(...)”.

De especial importancia es la sentencia de 24 de octubre de 2011 que señala que “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. reiterando como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad”.

Por último, hay que tener en cuenta que no puede servir de base para entender prohibido este uso turístico, el hecho de que en el título constitutivo, un elemento esté destinado a vivienda o local. Tal y como tiene establecido la jurisprudencia (RDG 5-7-2017 y 27-6-208 y STS 24-10-2022 y 3-12-2014) esa mera descripción no implica realizar actividades distintas ni cambiar su uso si los estatutos no lo indican expresamente. Así resulta de las citadas sentencias, y de los artículos 33 de la Constitución Española, artículo 3 del Código Civil, 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y 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, tiene por objeto el desarrollo del procedimiento de registro único de arrendamientos, en aplicación del 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, y resto de normativa nacional de aplicación, en particular sus artículos 8 y 9.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Se advierte que transcurridos siete días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución negativa, sin que haya sido subsanada, la Registradora que suscribe suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra la presente decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miren Karmele Monforte Duart registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gandía 4 a día siete de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. T., en nombre y representación de la mercantil «Marblau Neptuno 95, SL» y de doña A. T. G., interpuso recurso el día 11 de abril de 2025 alegando lo siguiente:

«Que en fecha 25 de marzo de 2025, se presentó ante el Registro n.º 4 de Gandía la documentación requerida con el objeto de obtener la asignación número de registro de alquileres de corta duración.

Hemos sido notificado que la inscripción del documento se suspende parcialmente, en cuanto la concesión del número de registro de alquiler único para uso turístico de la Finca registral n.º 16.763, inscrita al tomo 2122, Libro 1350, Folio 97, Inscripción 3.ª, de este Registro, que se describe como vivienda sita en la Playa de Gandía (Valencia) (...)

Que, frente a la referida calificación en suspensión parcial, el compareciente, tanto en su propio nombre, como en nombre de la sociedad mercantil Marblau Neptuno 95 S.L al amparo tal y como tiene establecido la jurisprudencia (RDG 5-7-201 [sic] y 27-6/208 [sic] y STS 24-10-2022 y 3-12-2014 el destino del uso de la vivienda al alquiler no implica la realización de actividades que se pudieran llamar comerciales, económicas y/o industriales.

Por ese motivo, a nuestro parecer, se regula con el nuevo procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, creándose la ventanilla Única digital.

Fundamentos de Derecho

El presente recurso en su consideración como “defecto subsanable” y dentro del plazo establecido para subsanar la resolución.

Consira [sic]:

La disconformidad con la resolución, basada exclusivamente en un punto de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del año 1.970, en que se hace referencia a “actividades empresariales o comerciales” desarrollada en la vivienda, entendiéndose a no ser usada como tal “vivienda” sino al uso y dedicación de carácter profesional, industrial, o similar.

A la propiedad en cuestión nunca se le ha dado otro uso que no sea el vivir en ella, ya sea por parte de los propietarios o personas ajenas, ya sean en periodos largos o más cortos. La misma Conselleria de Turismo de la Comunidad Valenciana, avala su uso como vivienda en el momento que se concede la identificación con su referencia VT/VUT.

Por otro lado, la Comunidad de Vecinos, desde 1970 hasta la fecha, jamás ha interpuesto denuncia alguna por un uso impropio e inadecuado, menos aún al uso como local destinado a industrial, comercial o económico.»

IV

La registradora de la propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; 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 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 18 de febrero y 9 de mayo de 2025.

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

En fecha 25 de marzo de 2025 tuvo entrada por vía telemática en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral, integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal ubicada en dicho término municipal.

En su calificación, la registradora alega, como defecto que impide dicha asignación, que en los estatutos (de fecha 13 de diciembre de 1966) de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca, su artículo 8 determina: «los sesenta y seis apartamentos existentes en el edificio será destinados exclusivamente a vivienda, sin que pueda por tanto instalarse en ninguno de ellos, ni en parte del mismo industrias, comercios ni, en suma, ejercer ninguna actividad o profesión su titular o cualquier persona que pudiera ocuparlo». Y añade:

– «se trata de una cláusula estatutaria anterior a la normativa y el fenómeno del alquiler turístico y que, obviamente, no podía recoger expresamente en los estatutos la prohibición de este uso turístico en términos literales, pero realizando una interpretación teleológica del precepto, atendiendo a su finalidad, se subsume en la expresión “industria, comercio o ejercer actividad o profesión”, esta nueva actividad de alquiler turístico».

– «el Alto Tribunal ha dictado interesantes sentencias que se centran en resolver si la actividad turística de una vivienda puede o no considerarse actividad empresarial o comercial, concluyendo que la explotación de las viviendas con fines turísticos tiene la consideración de actividad económica».

El recurrente alega en su recurso:

– «Que (...) tal y como tiene establecido la jurisprudencia (...) el destino del uso de la vivienda al alquiler no implica la realización de actividades que se pudieran llamar comerciales, económicas y/o industriales. Por ese motivo, a nuestro parecer, se regula con el nuevo procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, creándose la ventanilla Única digital».

– muestra su disconformidad con la calificación al basarse exclusivamente en un punto de los estatutos de la comunidad de propietarios, del año 1970, en que se hace referencia a «actividades empresariales o comerciales» desarrolladas en la vivienda, añadiendo: «entendiéndose a no ser usada como tal “vivienda” sino al uso y dedicación de carácter profesional, industrial, o similar».

– que «a la propiedad en cuestión nunca se le ha dado otro uso que no sea el vivir en ella, ya sea por parte de los propietarios o personas ajenas, ya sean en periodos largos o más cortos. La misma Conselleria de Turismo de la Comunidad Valenciana, avala su uso como vivienda en el momento que se concede la identificación con su referencia VT/VUT. Por otro lado, la Comunidad de Vecinos, desde 1970 hasta la fecha, jamás ha interpuesto denuncia alguna por un uso impropio e inadecuado, menos aún al uso como local destinado a industrial, comercial o económico».

2. Así las cosas y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir de una afirmación que realiza la recurrente en su escrito: «Que (...) al amparo tal y como tiene establecido la jurisprudencia (...) el destino del uso de la vivienda al alquiler no implica la realización de actividades que se pudieran llamar comerciales, económicas y/o industriales».

Al respecto, hemos de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque, como hemos visto, la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación [artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos] a los alquileres turísticos.

Por otra parte, el recurrente muestra su disconformidad «con la resolución, basada exclusivamente en un punto de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del año 1.970, en que se hace referencia a “actividades empresariales o comerciales” desarrollada en la vivienda, entendiéndose a no ser usada como tal “vivienda” sino al uso y dedicación de carácter profesional, industrial, o similar».

Dicho lo cual, el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

3. Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir, del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 8 de las normas estatutarias, que dispone: «los sesenta y seis apartamentos existentes en el edificio será destinados exclusivamente a vivienda, sin que pueda por tanto instalarse en ninguno de ellos, ni en parte del mismo industrias, comercios ni, en suma, ejercer ninguna actividad o profesión su titular o cualquier persona que pudiera ocuparlo».

Por consiguiente, únicamente se permitiría el uso de vivienda, tanto para los propietarios como los arrendatarios; concepto, el de arrendamiento de vivienda, por lo

demás claramente definido en el artículo 2.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario».

Cierto es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas; razón por la cual para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

4. La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalaba en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo.

No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad.

Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

Así, también, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios».

En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras.

5. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, como cualquier limitación del derecho de propiedad,

siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015.

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, “hospederías”, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «(...) ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

6. Pero hemos de recordar, de nuevo, que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Dicho artículo recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito y, en consecuencia, que la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos –como es ahora el caso– a cualquier propietario.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realizó una recopilación de la doctrina del alto tribunal al conocer de otros recursos de casación, el contenido de determinadas previsiones estatutarias, y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. Y la resolución adoptada en cada caso, exigió llevar a efecto una interpretación del contenido y significado de la previsión del título constitutivo o de la concreta norma estatutaria, que regían las relaciones de propiedad horizontal.

Así, en la Sentencia número 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula estatutaria establecía con respecto a los pisos: «[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial».

En la Sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: «[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado».

En el supuesto enjuiciado por la Sentencia número 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: «Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de «residencia familiar». Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa».

En el litigio resuelto por la Sentencia número 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: «[l]os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca».

Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley».

En las precitadas Sentencias, se consideró que las respectivas normas estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión.

7. Por último, el recurrente alegó también al impugnar la calificación: «A la propiedad en cuestión nunca se le ha dado otro uso que no sea el vivir en ella, ya sea por parte de los propietarios o personas ajenas, ya sean en periodos largos o más cortos». No obstante –cabría oponer– la actividad de vivir o habitar en ella no implica que pueda serlo en condición de alojamiento turístico, por lo que no estaría permitido conforme a la norma estatutaria alegada en la calificación.

También alega el recurrente que «la misma Conselleria de Turismo de la Comunidad Valenciana, avala su uso como vivienda en el momento que se concede la identificación con su referencia VT/VUT»; no obstante, de conformidad con la normativa valenciana turística, es una vivienda de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a diez días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad.

Ahora bien, y dejando sentado que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024); la cláusula estatutaria, en la que se basa la calificación negativa, es muy similar a las enjuiciadas por el Tribunal Supremo en sentencias como las reseñadas, e incluye la prohibición de alquiler turístico, por lo que aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado real decreto.

Y es que, en conclusión, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 19 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.