

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 21624** *Resolución de 29 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión».*

En el recurso interpuesto por don M. R. M. y doña A. A. R. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 12, don José Ignacio Marquina Sánchez, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión».

Hechos

I

El día 13 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia

N.º de entrada: 1737/2025

N.º de asiento: 890 del diario 2025

N.º de finca: 15981 de Málaga, Sección 2.ª

Previo examen y calificación del precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

Con fecha 13/04/2025 se presenta en este Registro de la Propiedad a mi cargo el documento que se indica en la “referencia”, causando el asiento de presentación 890 del Libro Diario 2025. En el día de hoy, y dentro del plazo máximo previsto en el artículo 18 LH es objeto de calificación desfavorable al observarse que: La finca para la que se solicita la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración, registral 15981, Sección 2.ª, procede por división horizontal de la finca matriz 15831, sección 2.ª en cuya inscripción 1.ª de agrupación, obra nueva y división horizontal de fecha 15/09/2.003, en los estatutos el artículo 7 señala: “Se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión...”. La fecha de la Resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía (que

se acompaña) es de 27/06/2.017. Por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho:

Primero. De conformidad con el párrafo primero del art. 18 de LH “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”, Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral que, en relación con los documentos judiciales, contempla el art. 100 del RH y, en cuanto a los administrativos, el art. 99 del mismo texto reglamento.

Segundo. En cuanto a la circunstancia de que la finca respecto de la que se solicita la referida asignación de número de registro se encuentra sujeto, según el Registro a una prohibición estatutaria inscrita que excluye la posibilidad de dedicar los elementos del régimen de propiedad horizontal a que pertenece a la actividad de alquiler con fines turísticos, hay que considerar que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo, tal y como determina el art. 71 de su Estatuto de Autonomía de modo que siendo esto así, a efectos de considerar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos habrá que estar a la normativa andaluza y, en particular, a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y al Decreto 28/2016 de 2 de febrero por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

Señala el art. 3.1 del Decreto 28/2016 de 2 de febrero que “Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos. El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista en el artículo 9. Sólo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos. Señala art. 1.3 de dicha norma que “No podrán ser viviendas de uso turístico:

a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.

d) Las viviendas reconocidas en situación de “asimilado a fuera de ordenación”, salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental”.

Al respecto del caso de este documento ahora calificado señala la STS Sala 1.^a; 30-01-2024 en la que se asimila la hospedería al alquiler vacacional en los estatutos de propiedades antiguas. - El Supremo aprueba el veto de los pisos turísticos en propiedades antiguas que no incluyen en sus estatutos la prohibición expresa pero sí otras similares. En estos casos, se entiende que dicha regulación no existe porque los estatutos son anteriores al auge de las viviendas turísticas. Para ello, equipara el término “hospedería” a piso turístico. La sentencia consideró que, pese a que los estatutos no contemplen prohibición expresa, se debe atender a la finalidad, intención y espíritu de la

redacción. la presente sentencia del Supremo establece 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” Establece la equiparación del término “hospedería” con el uso turístico. En el caso, tanto las definiciones establecidas como la jurisprudencia de la Sala (STS 1643/2023, de 27 de noviembre y la STS 1671/2023, de 29 de noviembre) se encuentran encaminadas a asimilar ambos conceptos: “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”. Por ello, la presente sentencia del Supremo establece 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”. Se establece la equiparación del término “hospedería” con el uso turístico, y se prohíbe la realización de dicha actividad en la vivienda.

Continúa el TS señalando que “son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el “alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio”.

Junto a ella, la STS 29 enero 2024 establece en el caso ahí estudiado que “La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidad destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio. Prevalece por tanto la prohibición estatutaria, ya que la la [sic] actividad realizada en la vivienda de la recurrida estaba prohibida por el art. 5 de los estatutos de la comunidad al asemejarse mucho más a una actividad de hostelería u hospedaje (pensión) que a un arrendamiento, puesto que no goza del elemento de la prolongación en el tiempo, correspondiéndose, como su propio nombre indica, a un alojamiento para turistas], que la cesión del uso del inmueble, aunque no tiene por finalidad satisfacerla necesidad permanente de vivienda no deja de ser residencial, y que los estatutos no establecen de forma precisa y expresa la prohibición de destino a la actividad de alojamiento turístico, y, por lo tanto, que la misma no puede entenderse comprendida dentro del ámbito de las limitaciones de su art. 5.”

Junto a ellas y como colofón la STS 18 febrero 2025 (725/2025) recoge diferentes antecedentes del propio Tribunal Supremo en relación con la prohibición o no de alquileres turísticos a que se refieren el art. 17.12 LPH en relación con el art. 5) e de la Ley de Arrendamientos Urbanos. “Así, por ejemplo, en la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula 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 STS 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: ‘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’.

En el supuesto enjuiciado por la STS 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 STS 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 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 STS 105/2024, de 30 de enero, 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 analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión."

En base a los precedentes Hechos y Fundamentos de Derecho se deniega la asignación de número de registro por la concurrencia del defecho [sic] señalado insubsanable. Al ser insubsanable (existencia de norma estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que prohíbe el alquiler turístico en los términos del art. 17.12 LPH y 5.e) de la LAU en los términos establecidos en la normativa sectorial turística) el Registrador que suscribe suspenderá la validez del número de registro provisional afectado y comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamiento, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte Resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tenga publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ignacio Marquina Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 12 de Málaga a día veintinueve de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior calificación, don M. R. M. y doña A. A. R. S. interpusieron recurso el día 5 de junio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

« I. Que, como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, en fecha 13 de abril de 2025, con asignación de número de entrada 1737/2025, se presentó en el Registro de la Propiedad número 12 de Málaga (en adelante, el "Registro") una solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de corta duración –necesario para su comercialización a través de plataformas en línea de alquiler de corta duración– respecto de la Finca 15.981 de Málaga (en adelante, el "Número de Registro"), causando el asiento de presentación 890 del Libro Diario 2025 (en adelante, la "Solicitud").

II. Que en fecha 30 de abril de 2025 nos fue notificada calificación negativa o desfavorable respecto de la Solicitud presentada en el Registro, denegando la asignación del Número de Registro por la concurrencia de un defecto insubsanable (en adelante, la “Nota de Calificación” o la “Calificación”) (...)

III. Que, no estando conformes con dicha Calificación, por medio del presente escrito, dentro del plazo de un (1) mes conferido al efecto, venimos a formular recurso gubernativo ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la misma, solicitando su revocación y, en consecuencia, la asignación del Número de Registro, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho:

Previo. De los Antecedentes de Hecho.

En virtud de la resolución de la Junta de Andalucía de fecha 27 de junio de 2017, la Finca 15.981 de Málaga, que se corresponde con la vivienda (...) de la ciudad de Málaga (en adelante, la “Finca”), fue inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía, quedando legalmente habilitada para ser destinada a la explotación de la actividad turística (...)

En consecuencia, desde el día 27 de junio de 2017, la Finca ha sido explotada con fines turísticos, haciendo un correcto uso de las plataformas en línea de alquiler de corta duración.

Tras la entrada en vigor del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos (en adelante, el “RD 1312/2024”), que desplegará todos sus efectos en fecha 1 de julio de 2025, el uso de plataformas en línea para la comercialización de servicios de alquiler de corta duración de alojamientos exige la asignación de un Número de Registro de Alquiler por el Registro de la Propiedad.

El procedimiento se inicia a instancia del interesado mediante la presentación de una solicitud, junto con la documentación oportuna, ante el Registro de la Propiedad correspondiente, procediendo el titular del Registro a la asignación automática e inmediata de un Número de Registro provisional que será ratificado o revocado tras la oportuna calificación registral de la solicitud. En caso de calificación negativa, el titular del Registro “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”.

Primero. De la Calificación negativa que por medio del presente escrito se recurre. De las razones esgrimidas por el Ilmo. Sr. Registrador de Málaga para calificar desfavorablemente la Solicitud presentada.

Como se ha indicado en el Expositivo del presente Escrito, en fecha 13 de abril de 2025, con número de entrada 1737/2025, se presentó en el Registro de la Propiedad número 12 de Málaga una solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de corta duración respecto de la Finca, causando el asiento de presentación 890 del Libro Diario 2025, notificándonos, en fecha 30 de abril de 2025, calificación negativa o desfavorable respecto de la Solicitud presentada por la concurrencia de un defecto insubsanable, lo que produce, como principal efecto, la revocación del Número de Registro provisionalmente asignado.

En concreto, señala la Nota de Calificación que el artículo 7 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte la Finca (en adelante, respectivamente, los “Estatutos” y la “Comunidad”) prohíbe el destino turístico de los distintos pisos del edificio al declarar que:

“Se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión...”

El Sr. Registrador de la Propiedad expone que la Finca respecto de la que se solicita la referida asignación de número de registro se encuentra sujeta, según el Registro, a una prohibición estatutaria inscrita que excluye la posibilidad de dedicar los elementos del régimen de propiedad horizontal a que pertenece a la actividad de alquiler con fines turísticos. Y para defender esta afirmación, el Sr. Registrador atiende a la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a la que corresponde la competencia exclusiva en materia de turismo y, por tanto, la competencia para determinar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos. En concreto, cita el artículo 1.3 del Decreto 28/2016 de 2 de febrero por el que se regulan las viviendas de uso turístico, cuya letra b) indica lo siguiente:

“No podrán ser viviendas de uso turístico:

- a) (...)
- b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- c) (...)

El artículo 6 de los estatutos dispone: Las viviendas se destinarán a uso residencial. Cualquier otro uso o actividad deberá ser permitida por las leyes y Ordenanzas municipales y por estos Estatutos. No obstante, el ocupante de una vivienda o persona de su familia podrá ejercitar en ella una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, siempre que esté legalmente capacitado para ello.

Es decir, con carácter general, se autoriza desarrollar pequeñas industrias domésticas en las viviendas, siempre que estén legalmente capacitados para ello. Y como hemos acreditado, el inmueble cuenta con la preceptiva licencia de la Consejería de turismo y deporte de la Junta de Andalucía.

Los Estatutos no contienen ninguna prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, simplemente el artículo 7 prohíbe destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión, que no es lo mismo que apartamento de uso turístico, como demostraremos a continuación.

Con base en este artículo de los estatutos, el Sr. Registrador deniega la concesión del número de registro. No obstante, entre las prohibiciones que se encuentran mencionadas en el artículo 7, no se encuentran los pisos o apartamentos turísticos y estos no pueden asemejarse, como defiende el Sr. Registrador, a una casa de huéspedes o pensión por los siguientes motivos:

– En primer lugar, por su definición. La casa de huéspedes, también conocida como pensión, se define, según el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, como “un establecimiento dedicado a dar alojamiento y comida a personas ajenas al establecimiento, mediante precio.”

Asimismo, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, clasifica las pensiones en su artículo 43 como un grupo hotelero, y las define como “aquellos establecimientos de alojamiento que, por su dimensión, estructura o tipología o por las características de los servicios que ofrecen, no alcanzan los niveles exigidos a los hostales, cumpliendo los requisitos específicos establecidos reglamentariamente.”

Por su parte, el artículo 44 de la referida Ley también define los apartamentos turísticos como “establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, y que cumplen los restantes requisitos establecidos reglamentariamente.”

– En segundo lugar, esta clase de alojamientos se diferencian por su regulación en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Las casas de huéspedes o pensiones tienen su

regulación en el Decreto núm. 47/2004 de Consejería de Turismo y Deporte, de 10 febrero, de establecimientos hoteleros. Por su parte, los pisos turísticos se regulan en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

– En tercer lugar, las actividades de casa de huéspedes y pisos turísticos quedan registrados de forma diferente por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, incluyéndose la primera de las modalidades en el grupo epígrafe 683, teniendo una Clasificación Nacional de Actividades Económicas número 5590 (otros alojamientos). La segunda de las modalidades queda registrada en el grupo epígrafe 685 de la AEAT y cuenta con un CNAE número 5520 (alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia). Por tanto, ante la AEAT y el CNAE, las casas de huéspedes y los pisos turísticos son actividades bien distintas.

En resumen, estamos hablando de dos actividades muy distintas, que no pueden ser asimiladas sencillamente al mismo concepto, como expone el Sr. Registrador, pues las pensiones o casas de huéspedes se consideran establecimientos hoteleros y las viviendas de uso turístico no, y ambas son clasificadas de forma muy distinta tanto por la AEAT como por el CNAE. Es decir, es la Clasificación Nacional de Actividades Económicas quien las clasifica de distinta manera, y cabe recordar que el código CNAE es fundamental para distintos documentos administrativos y legales. En el caso de las empresas, se incluye en la escritura de constitución y en la información registrada en el Registro Mercantil. También forma parte de los datos que las empresas deben aportar al darse de alta en Hacienda y la Seguridad Social.

En este sentido conviene recordar la última sentencia del Tribunal Supremo – mencionada por el Sr. Registrador en la Nota de Calificación– respecto a la interpretación que debe darse a los Estatutos, (STS núm. 264/2025, 18 de febrero de 2025) que;

“Ahora bien, nos hemos pronunciado, con reiteración, que la mera descripción del inmueble, con la indicación del destino de sus pisos o locales, no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que su eficacia queda condicionada a que exista una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa que la establezca. Y dentro de las actividades prohibidas en los estatutos no se encuentra la que constituye el objeto de este proceso; es decir, el alquiler turístico, cuya explotación, tal y como se viene desarrollando, según se ha declarado en primera y segunda instancia tras la valoración de la prueba practicada, no conforma una actividad incómoda o molesta.” (...)

Por su parte, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 188/2021, Sección 21.^a, de 12 de julio de 2021, Rec. 146/2020 prevé un supuesto de hecho idéntico al nuestro, en el que, a pesar de prohibir en los Estatutos la “fonda o pensión”, no había una prohibición expresa para los pisos turísticos:

“Asimismo, la STS de 5 de mayo de 2015 (ROJ: STS /2015) reiterando también la necesidad de que las limitaciones o prohibiciones de actividad en los inmuebles deben constar de forma expresa y aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad a los efectos de su eficacia frente a terceros, indica que ‘Existe una plena libertad a la hora de 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, a no ser que este uso no 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 (SSTS 23 de febrero de 2006;20 de octubre de 2008, entre otras)’.

Teniendo en cuenta dicha doctrina y partiendo de que la literalidad de los estatutos comunitarios en cuanto aquí interesa prohíben que las viviendas se dediquen a fonda o pensión, pero no establecen de forma precisa y expresa la prohibición de destino a la actividad de alojamiento turístico, consideramos que la misma no puede entenderse comprendida dentro del ámbito de las limitaciones de su art. 5. No estamos ante una

actividad hotelera propiamente dicha y si bien el destino a uso turístico presenta diferencias con los arrendamientos que tienen como finalidad satisfacer la necesidad permanente de vivienda en cuanto falta esa nota de estabilidad, la cesión del uso del inmueble siquiera de duración más o menos prolongada, por periodos más breves, no deja de ser residencial y constituye un arrendamiento que hoy se regula en el art. 5.e) de la LAU, debiendo distinguirse en todo caso entre la actividad de arrendamiento del uso que se da a la vivienda arrendada, lo que lleva a examinar si ello puede determinar actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosas o ilícita en el sentido del art. 7.2.1.º inciso final de la LPH". (...)

En nuestro caso, tal y como hemos venido exponiendo, tampoco se encuentra la prohibición del alquiler turístico en los Estatutos, teniendo en cuenta que esta actividad viene desarrollándose en la Finca durante los últimos ocho (8) años sin que jamás haya mediado queja de ningún vecino, ni se haya perturbado con esta actividad la tranquilidad de ninguno de los propietarios de la Comunidad, pues somos nosotros los primeros interesados en hacer una selección de las personas que se alojan en la Finca y evitar cualquier tipo de daño o problema en la vivienda y en la Comunidad de Propietarios.

Por último, el Registrador cita y utiliza como elemento principal para negarse al registro, la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, en la cual los estatutos de aquella comunidad de propietarios prohibían el uso de los pisos como "hospedería" en general, y pretende aplicarla a este caso.

El término hospedería es una palabra genérica que engloba muchas actividades que conlleven la acción o efecto de hospedar a alguien (según las propias palabras del Tribunal Supremo).

En los estatutos de nuestra comunidad, no se prohíbe la hospedería con carácter general, como en aquel caso, si no que se prohíben ciertas actividades muy concretas y específicas (casa de huéspedes o pensión), de manera que no se puede prohibir en nuestro caso otras actividades que conlleven el efecto de hospedar, ya que no están incluidas expresamente en las prohibiciones de los estatutos, pues se estaría haciendo una interpretación extensiva y perjudicial de los estatutos.

Reiteramos que las casas de huéspedes y los apartamentos turísticos están catalogados tanto en el CNAE como en la AEAT con códigos y definiciones bien distintos, lo que demuestra que son actividades diferentes.

Por otro lado, para denegar el número de registro, el sr. Registrador cita y utiliza la STS 18 febrero 2025 (725/2025) antes aludida, para determinar que, en dicha sentencia, "los estatutos de aquella comunidad prohibían las actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo".

Pero es que, de nuevo, en nuestro caso, el artículo 6 de nuestros estatutos, sí permiten las pequeñas actividades empresariales, al disponer: "Las viviendas se destinarán a uso residencial. Cualquier otro uso o actividad deberá ser permitida por las leyes y Ordenanzas municipales y por estos Estatutos. No obstante, el ocupante de una vivienda o persona de su familia podrá ejercitar en ella una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, siempre que esté legalmente capacitado para ello".

Y obviamente, la Junta de Andalucía ya autorizó esta actividad en el año 2017 (...), estando, por tanto, capacitado legalmente para ello.

En definitiva, las dos sentencias del Tribunal Supremo que cita y usa el sr. Registrador para denegar el número de registro corresponden a situaciones y estatutos que nada tienen que ver con el caso que nos ocupa, y que no son aplicables como acabamos de exponer.

Segundo. De la prohibición del alquiler turístico en el edificio.

A raíz del cambio legislativo provocado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y la introducción del artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante, la "LPH"), la Comunidad acordó en la Junta de fecha 11 de septiembre de 2019, la

prohibición el uso de viviendas con fines turísticos, prohibición que fue incorporada a los Estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad.

No obstante, el artículo 17.12 de la LPH es muy claro respecto al alcance que estas prohibiciones pueden tener, estableciendo:

“12. El acuerdo por el que se limite o condicione 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.”

Como se ha puesto de manifiesto, esta actividad viene desarrollándose en la Finca desde mediados del año 2017, contando con todas las licencias exigidas para su ejercicio desde esa fecha, de manera que la prohibición acordada en la Junta de celebrada el día 11 de septiembre de 2019, en modo alguno afectaría a la finca, porque el acuerdo no puede tener efectos retroactivos.

Lógicamente, no impugnamos este acuerdo porque la referida prohibición NO puede afectar a la Finca. De hecho, en el propio Acta Junta se puede comprobar como la Comunidad es consciente que el acuerdo se adopta para limitar a futuro esta actividad y no para prohibir aquellas viviendas que ya se estuvieran destinando a esta actividad, cuando señala:

“No obstante, este acuerdo no tendría efectos retroactivos a las viviendas que con anterioridad se encontraran registradas como tales.”

Así las cosas, en virtud de la irretroactividad de la norma, la prohibición no puede ser aplicable a la Finca, en la que viene ejerciéndose esta actividad desde antes de la aprobación del acuerdo.

Por si no fuera suficiente, debe plantearse por qué motivo la Junta aprobaría un acuerdo consistente en prohibir destinar las viviendas a uso turístico si ya existía esta prohibición en artículo 7 de los Estatutos. Es decir, resulta incoherente que la Comunidad prohíba algo que supuestamente ya estaba prohibido en los Estatutos, circunstancia que pone de manifiesto, de nuevo, que estamos ante dos actividades muy distintas.

En este sentido se pronuncia la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 281/2022, Sección 25.ª, de 15 de julio de 2022, Rec. 95/2022, en el que, en un supuesto similar, la Audiencia concluye lo siguiente:

“Los demandantes, en su escrito de demanda, no impugnaron la validez del acuerdo adoptado en junta de comunidad de propietarios, acuerdo adoptado con las mayorías exigidas en art. 17.12, dando fundamento a su pretensión no ser vinculante el acuerdo respecto de las viviendas de su propiedad num002 y num001, por lo dispuesto en el último párrafo de dicho artículo ‘...Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos’, pretensión declarativa respecto de los efectos del acuerdo que no afecta a su validez y existencia.

Lo indicado está en conexión con la petición del suplico de la demanda, que tras pedir la nulidad parcial del acuerdo impugnado, concreta dicha petición ‘...en el sentido de que se incluya expresamente en dicho acuerdo, que las viviendas de mis representados, num001 y num002, no se encuentran vinculadas por el mismo...’, concreción que parece excluir la petición de nulidad del acuerdo por pedir ampliación de su contenido, respecto de no tener efectiva aplicación a las viviendas demandantes por las razones que llevaron a estimar su pretensión conforme a lo expuesto en anteriores fundamentos.

Conforme a lo expuesto, el pronunciamiento declarativo a realizar en respuesta a la discrepancia entre partes no puede ser de nulidad del acuerdo, ni total ni parcial, y sí únicamente de estar excluidas del acuerdo de prohibición las viviendas de los demandantes por no tener efecto retroactivo el acuerdo conforme al contenido del art. 17.12 LPH".

Asimismo, la Audiencia fallaba de la siguiente manera:

1. Estimar la demanda presentada por representación procesal de don Vicente, don Victorino y doña Aida por la que se declara que el acuerdo único adoptado por la comunidad de propietarios calle000 n.º num000 de Madrid, en Junta General Extraordinaria celebrada el 16 de octubre de 2019, en la que se prohibió el uso turístico en las propiedades que conforman la Comunidad de Propietarios calle000 num000, no es vinculante ni aplicable a las viviendas num001 y num002 de dicha Comunidad por lo dispuesto último párrafo art. 17.12 LPH al negar efecto retroactivo al acuerdo adoptado (...)

Tercero. Del Procedimiento Ordinario número 2940/2024 seguido a instancia de la CCPP (...)

En fecha 12 de marzo de 2025 nos fue notificado decreto de fecha 19 de febrero de 2025 por el que se acordó darnos traslado de la demanda que la Comunidad de Propietarios ha presentado contra nosotros en el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Málaga, con el objetivo de que se ordene cesar la actividad turística que se viene desarrollando sobre la finca, solicitando al Juzgado que se pronuncie sobre la interpretación de los estatutos y sobre si se entiende prohibida la actividad turística al amparo de los estatutos de la comunidad (...)

Es decir, la interpretación de la prohibición que realiza el Sr. Registrador en la nota de calificación recurrida constituye el objeto de un procedimiento judicial en curso, iniciado con anterioridad, y será la sentencia que resuelva acerca de esta cuestión controvertida la que determine si en la finca puede o no desarrollarse la actividad turística.

Es posible que el Juzgado que esté conociendo de este procedimiento judicial dicte una sentencia que desestime la demanda y que interprete que, al amparo de los estatutos, no está prohibida la actividad turística existiendo, por tanto, contradicción entre la resolución judicial y la nota de calificación recurrida.

No existiría, por tanto, impedimento alguno para poder explotar el apartamento en alquiler turístico. Pero, la privación del derecho a utilizar plataformas en línea de alquiler durante todo el tiempo que dure el procedimiento judicial como consecuencia de la denegación del número de registro nos produciría importantes daños y perjuicios que deberán ser indemnizados.

En conclusión, no pudiendo resolver acerca de la asignación del Número de Registro de Alquiler solicitada hasta que el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Málaga determine cuál es el ámbito de aplicación de la prohibición estatutaria, consideramos que la calificación negativa debe ser revocada, manteniendo el número de registro provisionalmente asignado y, en consecuencia, permitiéndonos seguir utilizando las plataformas en línea de alquiler, al menos, hasta que se pronuncie el referido Juzgado.

Cuarto. De las peculiaridades y efectos que presentan las calificaciones que los Registradores deben realizar al amparo del RD 1312/2024.

Las calificaciones registrales que los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deben realizar como consecuencia de la entrada en vigor del RD 1312/2024 respecto de las solicitudes de asignación de un número de registro de alquiler presentan ciertas peculiaridades que deben ponerse de manifiesto.

Partiendo del procedimiento regulado, con la presentación de la solicitud, el Registrador de la Propiedad procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro provisional. Si la calificación es favorable, el número de registro provisional será confirmado y se hará constar por nota marginal en el folio de la finca. Si

la calificación fuera desfavorable, el Registrador 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 que lo eliminen o inhabiliten.

Como regla general, una calificación registral negativa sólo produce el efecto de suspender o denegar la atribución de nuevos derechos o ventajas al solicitante. Sin embargo, tratándose de actividades turísticas que vienen siendo desarrolladas con anterioridad a la entrada en vigor del RD 1312/2024, la calificación registral negativa de la solicitud de asignación de un número de registro de alquiler produce, en esencia, la privación al solicitante del derecho a continuar ofreciendo el alquiler de un inmueble a través de las plataformas en línea. Es decir, que la calificación registral negativa determina la privación de derechos preexistentes que ostentaba y disfrutaba el solicitante al tiempo de la presentación de la solicitud.

En este sentido, debemos traer a colación la Disposición Transitoria 3.^a del Código Civil (en adelante, el “CC”), que no es sino la manifestación de un principio fundamental consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española: el principio de la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables y privativas o restrictivas de derechos.

“Las disposiciones del Código que sancionan con penalidad civil o privación de derechos actos u omisiones que carecían de sanción en las leyes anteriores, no son aplicables al que, cuando éstas se hallaban vigentes, hubiese incurrido en la omisión o ejecutado el acto prohibido por el Código.”

Asimismo, debe recordarse también el carácter supletorio de las disposiciones del CC, cuyo artículo 4.3 declara que:

“Las disposiciones de este Código se aplicarán como supletorias en las materias regidas por otras leyes”.

Por tanto, vemos cómo las Disposiciones Transitorias del CC conservan aún su valor por cuanto, como Derecho Común, se aplican a las demás leyes que no posean normas de transición específicas. Por su parte, el RD 1312/2024 carece de disposición expresa que proclame la retroactividad de sus normas y carece también de disposiciones transitorias por lo que, supletoriamente, se aplicarían las previstas en el CC.

Por todo ello, los principios generales que rigen el Ordenamiento Jurídico Español chocan con la privación de derechos preexistentes que produce la Calificación registral negativa respecto de la solicitud de asignación de un Número de Registro de Alquiler. Todo ello, reiteramos, como consecuencia de la entrada en vigor del RD 1312/2024, que carece de disposiciones transitorias y de disposición expresa que proclame la retroactividad de sus normas, y teniendo en cuenta que, como indica el artículo 2.3 del CC, “las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren lo contrario”.

Por lo expuesto,

Al Registro de la Propiedad número doce de Málaga, para ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, solicito.–Que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la solicitud de asignación del Número de Registro de Alquiler regulado por el RD 1312/2024, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la Calificación registral negativa, a efectos de mantener el Número de Registro de Alquiler provisionalmente asignado a la Finca que permita continuar haciendo uso de las plataformas en línea de alquiler de corta duración».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 11 de junio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 13 de abril de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12 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. En su calificación suspensiva, el registrador señala que la finca para la que se solicita dicha asignación procede por división horizontal de la finca matriz 15.831, en cuyos estatutos inscritos consta que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión». La fecha de la inscripción 1.ª de obra nueva y división horizontal donde consta la prohibición es de 15 de septiembre 2003 y la fecha de la resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía es de 27 de junio de 2017, por lo tanto, de fecha posterior a la prohibición antes citada inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los recurrentes sostienen que entre las prohibiciones mencionadas en los estatutos no se encuentran los pisos o apartamentos turísticos y estos no pueden asemejarse a una casa de huéspedes o pensión, con base en la normativa autonómica administrativa y la normativa tributaria, que la actividad de alquiler turístico esta actividad viene desarrollándose en la finca durante los últimos ocho años sin que jamás haya mediado queja de ningún vecino ni se haya perturbado con esta actividad la tranquilidad de ninguno de los propietarios, mediando autorización de la Junta de Andalucía desde el año 2017, que las casas de huéspedes y los apartamentos turísticos están catalogados tanto en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas como en la Agencia Estatal de Administración Tributaria con códigos y definiciones, y que la comunidad de propietarios acordó en la Junta de fecha 11 de septiembre de 2019, la prohibición el uso de viviendas con fines turísticos, prohibición que fue incorporada a los estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad, sin efectos retroactivos respecto de las licencias ya concedidas. Señalan los recurrentes que «debe plantearse por qué motivo la Junta aprobaría un acuerdo consistente en prohibir destinar las viviendas a uso turístico si ya existía esta prohibición en artículo 7 de los Estatutos. Es decir, resulta incoherente que la Comunidad prohíba algo que supuestamente ya estaba prohibido en los Estatutos,

circunstancia que pone de manifiesto, de nuevo, que estamos ante dos actividades muy distintas».

2. La resolución del presente recurso pasa por precisar el sentido y extensión del término «huéspedes» o «pensión». En especial, la actividad de «hospedaje», cuya prohibición se refleja en los estatutos de la comunidad. Para ello debemos tener en cuenta de lo siguiente: a) que la Real Academia Española de la Lengua define pensión como: «Casa donde se reciben huéspedes mediante precio convenido»; huésped como: «persona alojada en casa ajena o en un establecimiento de hostelería» (acepciones primera y segunda), y hospedaje como: «Alojamiento y asistencia que se da a alguien. Cantidad que se paga por estar de huésped», y b) que el artículo 2 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, en su letra a), recoge esta definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias».

A destacar que este Real Decreto (que entró en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma), carece de disposiciones transitorias. Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado Real Decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo el artículo 10 de Real Decreto en cuestión: «Verificación del número de registro. 1. (...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio». Ciertamente es que, en este caso, la regulación 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. Por ello, 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, cabría apostillar, en intensidad y extensión).

3. La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 pone 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.

4. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, “hospederías”, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido.

Además, el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al excluir el uso de la vivienda como arrendamiento, caracteriza dicha actividad empresarial como: «La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Las sentencias dictadas en primera y segunda Instancia interpretaron que los estatutos vedaban el destino de las viviendas al uso turístico, mediante la utilización de un persuasivo conjunto argumental, conforme al cual la prohibición estatutaria del destino a «hospederías» proscribía la actividad desempeñada por la sociedad demandada; puesto que si hospedería, según la Real Academia Española, es una «casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de la demandada por la existencia de identidad de razón. Y declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «Dicha interpretación no la podemos considerar errónea o extensiva, contraria la finalidad pretendida, cuando el propio Decreto 101/2018, de 3 de julio, del País Vasco, con referencia a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de dicha comunidad autónoma, –que si bien no es aplicable al presente caso–, anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, y configura a las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico como empresas turísticas de

alojamiento (...) Por otro lado, son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el “alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio”, según la misma fuente de la RAE. 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».

5. 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, a cualquier propietario. En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario hospedaje («industria de hospedaje»), y sin duda, para tal finalidad y como elemento de interpretación, no es ocioso acudir a la definición del mismo que se contiene en normas de obligado cumplimiento y reciente aprobación.

Así, el 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 produjeron 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».

6. La consecuencia que se sigue de lo expuesto es 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 alegada en la calificación sería aplicable a las mismas. Y no cabe, en contra de la anterior afirmación, como alegan los recurrentes en su escrito, acudir a la normativa tributaria; por cierto, el artículo 12 de la Ley General Tributaria establece que las normas tributarias se interpretarán con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 3 del Código Civil, debiendo entenderse los

términos empleados en sus normas «conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda». A lo que añade el artículo 13 de dicha ley: «Las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez». En suma, respecto de la alegación formulada por los recurrentes, y con arreglo al principio de calificación que recoge la Ley General Tributaria, toda actividad debe analizarse conforme a la verdadera naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado. Y qué duda cabe que la que motiva y es objeto de la presente, ha de dilucidarse únicamente con base en la aplicación de la normativa civil; la cual en este caso ha de seguir, dada la necesaria intervención administrativa en la materia, los parámetros que ha delimitado esta última regulación.

7. Tampoco obsta a esta conclusión el acuerdo adoptado en la junta de propietarios de fecha 11 de septiembre de 2019 en el que se acuerda la prohibición del uso de viviendas con fines turísticos: los recurrentes sostienen que la adopción de dicho acuerdo habría de evidenciar que los estatutos originarios no prohibían la actividad turística, pues, de lo contrario, ningún interés habría en introducir semejante prohibición en 2019. Sin embargo, es posible que los propietarios pretendieran simplemente especificar que dicha prohibición originaria ya incluía el uso turístico, o adaptar la nomenclatura de «huéspedes o pensión», empleada en 2003, a la terminología utilizada actualmente, tanto en el nuevo contexto social como en la normativa sectorial de la materia.

8. Por último, alegan los recurrentes que «en fecha 12 de marzo de 2025 nos fue notificado decreto de fecha 19 de febrero de 2025 por el que se acordó darnos traslado de la demanda que la Comunidad de Propietarios ha presentado contra nosotros (...) con el objetivo de que se ordene cesar la actividad turística que se viene desarrollando sobre la finca, solicitando al Juzgado que se pronuncie sobre la interpretación de los estatutos y sobre si se entiende prohibida la actividad turística al amparo de los estatutos de la comunidad (...) es decir, la interpretación de la prohibición que realiza el Sr. Registrador en la nota de calificación recurrida constituye el objeto de un procedimiento judicial en curso, iniciado con anterioridad, y será la sentencia que resuelva acerca de esta cuestión controvertida la que determine si en la finca puede o no desarrollarse la actividad turística». Sin embargo, dicha demanda solo evidencia que la utilización de la finca como vivienda de uso turístico no es tan pacífica como pretenden mostrar los recurrentes al comienzo de su recurso, ni es cierto «que jamás haya mediado queja de ningún vecino», pues de lo contrario no se explicaría la existencia de un procedimiento jurisdiccional. A mayor abundamiento, la denegación del número de registro de alquiler por el registrador no prejuzga en absoluto la decisión judicial que finalmente haya de adoptarse en dicho procedimiento y no obsta a que dicha solicitud de asignación de código pueda cursarse de nuevo en el caso de que los interesados así lo estimen conveniente a la luz de los resultados del correspondiente proceso judicial instado contra ellos.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.