

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 26084** *Resolución de 17 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Barakaldo que denegó la asignación del código de comercialización registral para alquileres de corta duración para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña P. H. A. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Barakaldo, don Germán Barbier Gaminde, que denegó la asignación del código de comercialización registral para alquileres de corta duración para una finca registral.

#### Hechos

I

Don P. M. E. O. presentó en el Registro de la Propiedad de Barakaldo una instancia, suscrita en Barakaldo el día 2 de julio de 2025, solicitando la asignación del código de comercialización registral para alquileres de corta duración, sobre la finca número 56.231 de Barakaldo, código registral único 48015001055249.

II

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

«Conforme al artículo 18 de Ley Hipotecaria y concordantes, se ha procedido a la Calificación Registral del precedente documento en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos.

Primero: P. M. E. O. presenta a las quince horas y veintitrés minutos, una instancia suscrita en Barakaldo [sic] el día dos de julio del año dos mil veinticinco por el que solicita la asignación del código de comercialización registral para alquileres de corta duración, sobre la finca número 56231 de Barakaldo, CRU: 48015001055249. Y que causó la entrada entrada [sic] n.º 10609/2025, asiento 4196 del Diario 2025.

Segundo: Consultados los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca, según resulta del Registro de la Propiedad, en la inscripción 5.ª, de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal del edificio residencial, sito en Baracaldo, con un portal de entrada único que desemboca en un patio distribuidor y del que parten seis núcleos de escaleras, señalados de izquierda a derecha con los números (...) de Barakaldo, inscrito bajo el número de finca 55.695 y del que forma parte la finca 56231 de Barakaldo, CRU: 48015001055249, sobre la que se solicita la asignación del código de comercialización. normas de comunidad, consta en el apartado E) prohibiciones: «3. No podrán ser ejercidas dentro de una vivienda bien por el propietario o bien por el ocupante, actividades comerciales, industriales, de hospedaje u hostelería, salvo acuerdo expreso de la Junta de Propietarios. Dicho acuerdo deberá tomarse con el voto a favor del cien por cien de los propietarios», cuya fecha de inscripción veintiséis de abril de dos mil trece, por tanto, anterior al ejercicio de la

actividad, que, según notificación del Departamento de Turismo Comercio y consumo del Gobierno Vasco, el inicio de la actividad 29/08/2029 [sic].

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; La ley 13/2016 de 28 de julio de turismo del País Vasco y el Decreto 101/2018 de 3 de Julio de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico; La STS 1232/2024, 3 octubre, citando a STS 1643/2023, de 27 de noviembre; 1671/2023, de 29 de noviembre, 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 de 2025 y Resolución de 9 de mayo de 2025.

Cabe recordar que el artículo 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.

El concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje, sería aplicable a las mismas.

Para delimitar el concepto y el alcance de la norma estatutaria, que no alude literalmente a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas, la Dirección General acude a decisiones jurisprudenciales aplicables al caso (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, entre otras), como a la normativa sectorial en la materia (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 virtud de lo cual, he decidido calificar negativamente la solicitud presentada, por el defecto no subsable [sic], de constar inscrita la prohibición de no ejercer –sic– en la vivienda actividades de hospedaje u hostelería prohibiciones: «3. No podrán ser ejercidas dentro de una vivienda, bien por el propietario o bien por el ocupante, actividades comerciales, industriales, de hospedaje u hostelería, salvo acuerdo expreso de la Junta de Propietarios.

En caso de discrepancia contra cualquier aspecto de la presente calificación:

1. Puede interponerse (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Germán Barbier Gaminde registrador/a titular de Barakaldo a día tres de julio del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. H. A. interpuso recurso el día 14 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que he recibido, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, la Calificación Registral del Registro de la Propiedad de Barakaldo, donde se me deniega la inscripción de la asignación del código de comercialización registral para alquileres de corta duración, sobre la finca número 56231 de Barakaldo, CRU: 48015001055249 (...)

Que el motivo esgrimido para la denegación es que, en las normas de comunidad, consta en el apartado E) prohibiciones:

«3. No podrán ser ejercidas dentro de una vivienda, bien por el propietario o bien por el ocupante, actividades comerciales, industriales, de hospedaje u hostelería, salvo acuerdo expreso de la Junta de Propietarios. Dicho acuerdo deberá tomarse con el voto a favor del cien por cien de los propietarios.»

Y, cuya fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, fue la del veintiséis de abril de dos mil trece, la de la constitución del «Título Constitutivo» por tanto anterior, a la transformación del inmueble de planta baja, objeto de controversia, de local comercial a vivienda.

Que el ejercicio de la actividad de piso turístico, en mi inmueble lleva realizándose desde el mes agosto de 2023, tal como se acredita por parte del Departamento de Turismo Comercio y consumo del Gobierno Vasco.

Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes, y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, contra la calificación negativa de fecha 16 de junio del presente año 2025, en base a los siguientes:

Hechos.

Primero.—Litispendencia.

Que el contenido de la Calificación negativa del Registro de la Propiedad de Barakaldo, está adelantándose a la Sentencia que deberá de recaer sobre el asunto que nos ocupa, que es la interpretación y aplicación de un artículo estatutario de la Comunidad de Propietarios que está «sub iudice», pendiente de resolverse en la Audiencia Provincial de Bizkaia, rollo de apelación n.º 00571-2024 (...)

Que, el derecho constitucional del art. 24.1 CE, a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, y la seguridad jurídica, se fundamentan en la prohibición de que exista dos resoluciones judiciales sobre la misma materia, especialmente si pueden ser contradictorias, en este caso una resolución del Registro de la Propiedad.

La litispendencia es un término jurídico que se aplica para indicar la existencia de una causa pendiente de juicio y de resolución por parte de los Juzgados; es decir, un proceso legal que continúa abierto a falta de una sentencia definitiva y firme, por tanto, el fundamento de la litispendencia se encuentra tanto en el derecho constitucional a obtener tutela efectiva de los jueces y tribunales, como en la seguridad jurídica, en tanto que mediante esta excepción se impide que pueda existir otro proceso idéntico con posibilidad de sentencias contradictorias.

Así lo ratifica la STS 150/11 de 11 de marzo, Roj: STS 1676/2011 - ECLI:ES:TS:2011:1676, diciendo que «la litispendencia, como institución tutelar de la cosa juzgada, y la cosa juzgada, despliegan sus efectos en un segundo proceso para evitar que se adopten pronunciamientos contradictorios en las resoluciones judiciales, lo que sería incompatible con el principio de seguridad jurídica que integra la expectativa

legítima de los justiciables a obtener para una misma cuestión una respuesta inequívoca de los órganos encargados de impartir justicia y con el derecho a una tutela judicial efectiva que reconoce el artículo 24.1 de la Constitución Española (STC 34/2003, de 25 de febrero)».

Segundo.-Fondo del Asunto. Controversia.

Que, lo que está siendo objeto de análisis por los magistrados del Audiencia Provincial de Bizkaia, es si el punto e, de las normas de comunidad «Estatutos» en el apartado de prohibiciones, es aplicable a mi inmueble ya que es un local comercial reconvertido a vivienda, posteriormente de haberse constituido la obra nueva y división horizontal del Edificio.

En este punto, debemos de detallar la condición originaria del inmueble, y que se detalla en toda la documentación registral, y que es la siguiente:

– En la escritura de Obra Nueva es de fecha 19 de abril del año 2.013, n.º 379 del protocolo del Ilustre Notario de Bilbao D. José Antonio González Ortiz, en el punto II letra d) claramente se detalla que en la planta baja («0») destinada locales comerciales, se ubica el portal de entrada con su patio distribuidor, seis núcleos de escalera, el cuarto de residuos, los cuatro contadores eléctricos... tiene una superficie construida de mil cuatrocientos veintitrés metros con veinte decímetros cuadrados (1.423,20 m<sup>2</sup>).

– En la escritura de Obra Nueva es de fecha 19 de abril del año 2.013, n.º 379 del protocolo del Ilustre Notario de Bilbao D. José Antonio González Ortiz, en el punto IV, de División horizontal del edificio se enumeran y describen todos los elementos privativos de la obra nueva, empezando con los garajes y trasteros del sótano para llegar a la planta baja, al número 253 y siguientes donde se detallan los locales comerciales de los cuales aparecen los dos inmuebles que inicialmente eran locales comerciales y posteriormente fueron agrupados para convertirlos en vivienda, con el siguiente detalle:

– «Número doscientos cincuenta y cuatro [sic].–Local comercial, situado en la planta baja (...)

La entrada se realiza por una franja de terreno sobrante de edificación paralelo a (...). Tiene una superficie construida aproximada de setenta y cinco metros y cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (75.44 m<sup>2</sup>).

Linda: derecha entrando, terreno sobrante de la edificación, izquierda con (...); fondo, portal general de acceso y vivienda (...); al frente, con terreno sobrante de la edificación.»

– Referencia Catastral N1903980K.

– Inscripción Registral.–Inscrita en el Registro de la Propiedad de Barakaldo, Libro 1415, Tomo 1802, folio 125, finca 56231, Inscripción 1.<sup>a</sup>».

– Que el inmueble de mi propiedad, cuando se otorgó el Título Constitutivo (Obra Nueva, Div. Horizontal y Estatutos) en abril del año 2.013, eran dos locales comerciales, n.º 253 Bis y 254 Bis, en planta baja, que posteriormente se agruparon para una vez realizadas las obras oportunas y alcanzada la cedula de habitabilidad por el Ayuntamiento de Barakaldo, reconvertirlo en una vivienda.

– Tal como se acredita en la Calificación registral que recurro en este escrito, no existe ninguna modificación de los Estatutos ni acuerdos expresos de la comunidad de propietarios para extender esta prohibición de pisos turísticos a los locales comerciales reconvertidos a vivienda como es mi caso concreto.

Por tanto, entendemos que, no existe ninguna prohibición expresa y precisa respecto del alquiler turístico para los locales de planta baja, ni que la prohibición afecte a todos los inmuebles del edificio, ya que es una prohibición genérica que se incluyen en todas las normas de comunidad de obra nueva, con el objetivo de que en las viviendas del inmueble no se realicen actividades económicas, industriales o comerciales que no sean compatibles con el uso residencial (normativa urbanística) y puedan afectar a la convivencia de los vecinos.

La doctrina jurisprudencial de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (Sentencia n.º 729/2014, de 3 de diciembre; y Sentencia n.º 524/2013, de 1 de octubre) ha declarado la validez de cláusulas estatutarias de prohibiciones o limitaciones de uso, pero sujetas a los siguientes límites:

- a) Han de constar en los propios estatutos de la comunidad. No se deben fijar en los reglamentos de régimen interior ya que no es este el objeto de estos últimos.
- b) La prohibición debe constar de forma expresa, debe ser clara y concisa (SSTS, Sala de lo Civil, n.º 728/2011, de 24 de octubre; n.º 145/2013, de 4 de marzo; y n.º 419/2013, 25 de junio).

El artículo 3 del Código Civil, nos dice que:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Además de todo esto, no han de interpretarse tan sólo por su letra o texto gramatical, sino, según el art. 3.1.º CC, también por su contexto y atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas (TS 3.ª, S. 28 nov 1984).

Querer interpretar que la redacción de los Estatutos de la Comunidad, redactados por un tercero ajeno a la convivencia y uso del inmueble, estaba previendo que los locales comerciales fueran reconvertidos a vivienda y por ello, asumieran tácitamente la prohibición de actividades comerciales, industriales, de hospedaje u hostelería, es mucho interpretar y un claro abuso de derecho (STS 36/2022 Fecha: 12/01/2022-N.º de Recurso: 5211/2018-N.º de Resolución: 12/2022-Procedimiento: Recurso de casación.

Los estatutos de la Comunidad de Propietarios (...) de Barakaldo, que fueron elevados a público por el promotor del edificio, y no por la Junta de propietarios en asamblea, en fecha 19 de abril del año 2.013, cuando adoptaron la decisión de prohibir en las viviendas, actividades comerciales, industriales, de hospedaje u hostelería, no estaba en su voluntad ni en su pensamiento extender esa prohibición a los locales comerciales, en planta baja, que pudieran ser, con posterioridad, transformados en vivienda y que además tiene acceso directo desde la calle y por tanto no utilizan los elementos comunes del edificio.

Por tanto, la descripción del edificio y de sus partes contenida en el Título Constitutivo y en los estatutos o en el título de propiedad, constituyen un elemento relevante en la labor interpretativa que debe llevarse a cabo para determinar el alcance de la aplicación de cualquier derecho, obligación o limitación en los Estatutos (SSTS de 23 de febrero 2006; 10 de octubre de 2007).

La clave de esta cuestión es si los jueces deben de hacer una interpretación laxa y extensiva del contenido de los Estatutos, sabiendo que con ello se está restringiendo y limitando sustancialmente los derechos del propietario, o si debe de aplicar, por ese motivo, una interpretación restrictiva de los Estatutos, como determina el criterio jurisprudencial del Tribunal Supremo, que impone una interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho de propiedad:

«El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (art. 33 de la CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deberán ser interpretadas de un modo restrictivo.»

«Las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo»; en definitiva, nos asentamos en un sistema jurídico en el que la propiedad privada está reconocida constitucionalmente (art. 33 CE) y en el que los derechos de disfrute tienden

a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización sobre su inmueble, (SSTS 20 de septiembre y 10 de octubre de 2007).

Además, no debemos olvidar que el inmueble de mi propiedad tiene la doble condición urbanística (PGOU) de local comercial y vivienda, como usos compatibles, que significa que mediante las obras necesarias puede destinar el inmueble a muchas actividades, además del de vivienda, el de oficina, banco, comercio, hostelería, etc.; y que entendemos de vital importancia, habida cuenta de que, podría llegar al caso, que, podría solicitar el cambio de uso de su inmueble, de vivienda a local comercial, al Ayuntamiento de Barakaldo, revirtiéndose al uso inicial del inmueble, para con esto poder desarrollar la actividad de piso turístico, y sin aportar un nuevo proyecto o realizar ninguna obra necesaria, y con ello, conseguir esquivar cualquier prohibición estatutaria y poder seguir ejerciendo con libertad sus derechos dominicales.

A estos efectos (...) informe elaborado por el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Barakaldo (...) y que resumidamente dice lo siguiente:

– Con fecha 16 de enero de 2024 se recibe Oficio del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Barakaldo donde se solicita documento que acredite la doble condición urbanística del inmueble situado en la planta baja (...) de Barakaldo, pudiendo destinar a residencial «vivienda» como a actividades comerciales, hostelería, etc., una vez adecuada mediante las obras necesarias para su actividad.

En relación a la solicitud y una vez consultada la normativa vigente se estima lo que se manifiesta en el presente informe.

1) De acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento citado y comprobada la situación del edificio se comprueba que se formuló en el año 2017 una consulta con resultado favorable sobre la posibilidad de acondicionar los locales de la planta baja del edificio donde se sitúa el local de referencia. Al respecto se solicitó licencia de obras que finalmente fue concedida el 11 de mayo de 2018 mediante Acuerdo de Junta de Gobierno nº 211/18/2018-14, y los locales cuentan con Licencia de Primera Ocupación desde el día 21 de junio de 2019.

2) Como se ha expuesto anteriormente, el local (...) cuenta actualmente con uso Residencial, no obstante, podría dedicarse a los siguientes usos urbanísticos permitidos en el cuadro previo (Categoría I Situación 2) y que se citan a continuación:

Uso Productivo:

– Industrial (Se autoriza este uso en planta baja siempre y cuando quede comprendido en una categoría compatible con la residencia).

– Taller/almacén.

Uso Terciario.

– Oficinas y bancos.  
– Hotel y Residencias.  
– Establecimientos públicos (para establecimientos de hostelería y asimilados).

Uso de Equipamientos comunitarios:

– Sanitario/asistencial.  
– Administración pública.  
– Religioso.  
– Cultural/docente.  
– Recreativo/social.  
– Deportivo.  
– Defensa.  
– Servicios generales.

**Uso de Estacionamiento:**

- Guardería-aparcamiento.
- Garaje-aparcamiento.

El informe es relevante porque, entre muchas cosas, aclara que el inmueble es un local comercial reconvertido a vivienda, y no una vivienda, que «parece lo mismo pero no es lo mismo», y la gran variedad de usos compatibles a los que se puede destinar el mismo.

Por tanto, no podemos ignorar, aunque algunos parecen que lo olvidan, que el derecho a la propiedad privada y a la libertad de empresa son derechos fundamentales y conforme a la constitución no pueden ser restringidos o limitados si no es mediante una norma con rango de ley o una Sentencia (art. 81 CE).

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes

**Fundamentos de Derecho.**

**Primera.–Objeto del recurso.**

El Recurso Gubernativo está previsto en el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

Es el instrumento por el cual las personas interesadas pueden recurrir las calificaciones negativas de los Registradores y Registradoras ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la forma y según los trámites previstos en la Ley Hipotecaria.

El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación registral rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

**Segunda.–Legitimación.**

Están legitimados para interponer este recurso:

- La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto.
- El Notario o Notaria autorizante o aquel en cuya sustitución se autorice el título, en todo caso.
- La autoridad judicial o funcionarial competente de quien provenga la ejecutoria, mandamiento o el título presentado.
- El Ministerio Fiscal, cuando la calificación se refiera a documentos expedidos por las Autoridades judiciales en el seno de los procesos civiles o penales en los que deba ser parte con arreglo a las leyes, todo ello sin perjuicio de la legitimación de quienes ostenten la condición de interesados conforme a lo dispuesto en este número.

En el presente caso, la legitimación del compareciente, deviene tanto en su condición de persona física que tiene interés directo en la inscripción registral del trámite, como de propietario de la finca, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

**Tercera.–Plazo.**

El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el

art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente y recurrente, que figura en el encabezamiento.

Cuarta.–Procedimiento.

El recurso se presentará en el Registro cuya calificación se recurre, dirigido a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

– Asimismo, podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o en cualquier Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles para que sea inmediatamente remitido al Registrador o Registradora cuya calificación o negativa a practicar la inscripción, se recurre.

– En el supuesto de presentación en los términos previstos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, o en Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles distinto al que originó el acto recurrido, deberá constar el domicilio del Registro del que se recurre la calificación del Registrador, a los efectos de que sea inmediatamente remitido por el órgano que lo ha recibido a dicho Registrador.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución es de 3 meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad, mercantil o de bienes muebles cuya calificación se recurre. Transcurrido este plazo sin resolución se podrá entender desestimado el recurso.

Quinta.–Fondo del asunto.

Si la calificación es negativa, el Registrador deniega o suspende la inscripción, el particular puede adoptar diversas actitudes:

- a) Desistir de la inscripción: esta facultad va implícita en la de subsanar conforme al art. 19 LH.
- b) Subsanar el defecto señalado por el Registrador, si no se calificó como insubsanable.
- c) Solicitar la revisión del criterio del Registrador:
  - c.1) Recurriendo dicha calificación; bien interponiendo el llamado «recurso judicial» o bien interponiendo el «recurso gubernativo».
  - c.2) Solicitando la calificación sustitutoria.

Tanto el Principio de Legalidad, como la calificación registral, así como los distintos tipos de faltas y la calificación sustitutoria se estudian en el tema anterior, por lo que aquí nos vamos a centrar en los recursos y empezaremos, por exigencia del tema, por:

Recurso Gubernativo.–El recurso gubernativo tiene su base en los arts. 19, 19 bis, 66 y 260.3 LH. Su regulación contenida en los arts. 112 y ss. del RH, tras las ST 22 de mayo de 2000 y de 31 de diciembre de 2001 exigía una reforma legal, lo que tuvo lugar con la LMFAOS 27 Dic 2001 que introdujo un Tit. XIV en la LH, bajo la rúbrica «Recursos contra la calificación» que comprende los arts. 322 a 329, que derogan los preceptos reglamentarios en cuanto se opongan a la regulación legal.

Pues bien, partiremos del art. 66 cuyos incisos 1.<sup>º</sup> y 3.<sup>º</sup> dicen:

«Los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente. Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos. En el caso de que se suspendiera la inscripción por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotación preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los sesenta días que duran los efectos del asiento de

presentación. Si se extiende la anotación preventiva, podrá hacerse en el tiempo que ésta subsista, según el artículo 96 de esta Ley.

En el caso de recurrir contra la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva.»

Y el primer párrafo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

«Las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley.»

Según la reiterada doctrina de la Dirección General, siguiendo la STS 22 de mayo de 2000, (Ress. 16-7-15 ó 8-1-16, entre muchas otras), el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cf. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del Registrador. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o improcedencia de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.

A este respecto, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria dispone que «el Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente.

#### Legislación aplicable.

- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Decreto de 14 de febrero 1947 por el que aprueba el Reglamento Hipotecario.
- Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social.
- Ley 24/2005, de 19 de noviembre, de Reforma para el Impulso a la Productividad.
- Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En su virtud, al Registro de la Propiedad de Barakaldo, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo 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 asignación del código de comercialización registral para alquileres de corta duración, sobre la finca número 56231 de Barakaldo, CRU: 48015001055249 de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción correspondiente a este recurso, en los términos interesados en el mismo.

Otrosí solicito que, en base a los art. 47.1 y artículo 117 LPACAP, se me conceda la inscripción del piso turístico, condicionada al resultado del Fallo judicial, como medida provisional, hasta que recaiga sentencia firma que aclare jurídicamente la interpretación y aplicación del citado artículo de los Estatutos de la Comunidad, con el objeto de preservar los derechos fundamentales «propiedad» y evitar que se lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional y perjuicios de imposible o difícil reparación.»

#### IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo; 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 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico; la Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de enero de 2023, 6 de junio, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo, 13, 18 y 19 de junio y 10 y 17 de julio de 2025.

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

Don P. M. E. O. presentó, en el Registro de la Propiedad de Barakaldo, instancia suscrita el día 2 de julio de 2025 solicitando la asignación del código de comercialización registral, para alquileres de corta duración, sobre la finca número 56.231 de Barakaldo, código registral único 48015001055249.

La calificación deniega la asignación solicitada en base al contenido de los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca, ya que su inscripción 5.ª, de constitución del régimen de propiedad horizontal, y en las normas de comunidad, consta en el apartado e) prohibiciones: «3. No podrán ser ejercidas dentro de una vivienda, bien por el propietario o bien por el ocupante, actividades comerciales, industriales, de hospedaje u hostelería, salvo acuerdo expreso de la Junta de Propietarios. Dicho acuerdo deberá tomarse con el voto a favor del cien por cien de los propietarios».

Añade la nota que la fecha de inscripción de los citados estatutos es la de 26 de abril de 2013, anterior, por tanto, al ejercicio de la actividad que, según notificación del Departamento de Turismo Comercio y consumo del Gobierno Vasco, es el 28 de agosto de 2029 [sic] –aunque la recurrente alude al año 2023–.

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– litispendencia, al entender que el contenido de la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Barakaldo, «está adelantándose a la Sentencia que deberá de recaer sobre el asunto que nos ocupa, que es la interpretación y aplicación de un artículo estatutario de la Comunidad de Propietarios que está «sub iudice», pendiente de resolverse en la Audiencia Provincial de Bizkaia» (adjunta al recurso la diligencia de ordenación). Y añade que «el derecho constitucional del art. 24.1 CE, a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, y la seguridad jurídica, se fundamentan en la prohibición de que exista dos resoluciones judiciales sobre la misma materia, especialmente si pueden ser contradictorias, en este caso una resolución del Registro de la Propiedad».

– que el inmueble, «cuando se otorgó el Título Constitutivo (Obra Nueva, Div. Horizontal y Estatutos) en abril del año 2.013, eran dos locales comerciales, n.º 253 Bis y 254 Bis, en planta baja, que posteriormente se agruparon para una vez realizadas las obras oportunas y alcanzada la cedula de habitabilidad por el Ayuntamiento de Barakaldo, reconvertirlo en una vivienda», y que «no existe ninguna modificación de los Estatutos ni acuerdos expresos de la comunidad de propietarios para extender esta prohibición de pisos turísticos a los locales comerciales reconvertidos a vivienda como es mi caso concreto».

Por tanto, «no existe ninguna prohibición expresa y precisa respecto del alquiler turístico para los locales de planta baja, ni que la prohibición afecte a todos los inmuebles del edificio, ya que es una prohibición genérica que se incluyen en todas las normas de comunidad de obra nueva, con el objetivo de que en las viviendas del inmueble no se realicen actividades económicas, industriales o comerciales que no sean compatibles con el uso residencial (normativa urbanística) y puedan afectar a la convivencia de los vecinos».

– «Los estatutos de la Comunidad de Propietarios (...) de Barakaldo, que fueron elevados a público por el promotor del edificio, y no por la Junta de propietarios en asamblea, en fecha 19 de abril del año 2.013, cuando adoptaron la decisión de prohibir en las viviendas, actividades comerciales, industriales, de hospedaje u hostelería, no estaba en su voluntad ni en su pensamiento extender esa prohibición a los locales comerciales, en planta baja, que pudieran ser, con posterioridad, transformados en vivienda y que además tiene acceso directo desde la calle y por tanto no utilizan los elementos comunes del edificio. Por tanto, la descripción del edificio y de sus partes contenida en el Título Constitutivo y en los estatutos o en el título de propiedad, constituyen un elemento relevante en la labor interpretativa que debe llevarse a cabo para determinar el alcance de la aplicación de cualquier derecho, obligación o limitación en los Estatutos (SSTS de 23 de febrero 2006; 10 de octubre de 2007)».

– que el inmueble «tiene la doble condición urbanística (PGOU) de local comercial y vivienda, como usos compatibles, que significa que mediante las obras necesarias puede destinar el inmueble a muchas actividades, además del de vivienda, el de oficina, banco, comercio, hostelería, ...etc.; y que entendemos de vital importancia, habida cuenta de que, podría llegar al caso, que, podría solicitar el cambio de uso de su inmueble, de vivienda a local comercial, al Ayuntamiento de Barakaldo, revirtiéndose al uso inicial del inmueble, para con esto poder desarrollar la actividad de piso turístico, y sin aportar un nuevo proyecto o realizar ninguna obra necesaria, y con ello, conseguir esquivar cualquier prohibición estatutaria y poder seguir ejerciendo con libertad sus derechos dominicales».

– literalmente: «Que el ejercicio de la actividad de piso turístico, en mi inmueble lleva realizándose desde el mes agosto de 2023, tal como se acredita por parte del Departamento de Turismo Comercio y consumo del Gobierno Vasco».

– que «el derecho a la propiedad privada y a la libertad de empresa son derechos fundamentales y conforme a la Constitución no pueden ser restringidos o limitados, si no es mediante una norma con rango de ley o una sentencia (art. 81 CE)».

2. Así las cosas y antes de analizar el fondo del recurso, previamente ha de puntualizarse el alcance que, para la tramitación y resolución del mismo, pueda tener esa alegada litispendencia que la recurrente menciona en su escrito y fundamenta así: «(...) el contenido de la Calificación negativa del Registro de la Propiedad de Barakaldo, está adelantándose a la Sentencia que deberá de recaer sobre el asunto que nos ocupa, que es la interpretación y aplicación de un artículo estatutario de la Comunidad de Propietarios que está «sub iudice», pendiente de resolverse en la Audiencia Provincial de Bizkaia, rollo de apelación n.º00571-2024; a estos efectos adjuntamos la Diligencia de Ordenación (...) Que, el derecho constitucional del art. 24.1 CE, a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, y la seguridad jurídica, se fundamentan en la prohibición de que exista dos resoluciones judiciales sobre la misma materia, especialmente si pueden ser contradictorias, en este caso una resolución del Registro de la Propiedad». Tal argumentación no puede ser admitida.

En efecto, la litispendencia es la situación que se produce cuando dos o más procesos judiciales idénticos (con las mismas partes, el mismo objeto y la misma causa) se encuentran en curso simultáneamente, lo que imposibilita la tramitación de uno de ellos o la suspensión del segundo proceso hasta que el primero concluya.

Su objetivo principal es evitar la duplicidad de juicios, asegurar la eficiencia procesal y prevenir sentencias contradictorias; y para la mejor doctrina, se trata de una institución tutelar de la cosa juzgada, desde el momento en que, prohibiendo la continuación de un proceso idéntico al anteriormente iniciado, se garantiza que la sentencia que recaiga en el primero despliegue eficazmente el efecto de cosa juzgada; lo que no se conseguiría si se permitiera continuar el segundo procedimiento y recayese una sentencia que podría ser contradictoria a la del primero.

Así, para la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 2011: «la litispendencia, como institución tutelar de la cosa juzgada, y la cosa juzgada, despliegan sus efectos en un segundo proceso para evitar que se adopten pronunciamientos contradictorios en las resoluciones judiciales, lo que sería incompatible con el principio de seguridad jurídica que integra la expectativa legítima de los justiciables a obtener para una misma cuestión una respuesta inequívoca de los órganos encargados de impartir justicia y con el derecho a una tutela judicial efectiva que reconoce el artículo 24.1 de la Constitución Española (STC 34/2003, de 25 de febrero)».

Se trata, pues, de una institución procesal que pretende impedir que segundo proceso pueda llegar a dejar sin valor el efecto de cosa juzgada que se producirá con la sentencia del primero, por lo cual se requieren los tres mismos requisitos que se exigen en la cosa juzgada material en su aspecto negativo o excluyente: identidad de sujetos, objeto de causa de pedir. Y se trata, además, de una excepción oponible que debe ser resuelta en la audiencia previa, ya que supone una circunstancia que puede impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo (artículo 416.1.2.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil); admitiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo que sea apreciada de oficio, evitando la posible contradicción de sentencias en pleitos promovidos sobre lo mismo. Por último y también para la mejor doctrina, la apreciación de la litispendencia supone la imposibilidad de continuar el procedimiento, por lo que, como tal excepción oponible por la parte demandada, tiene efecto preclusivo, sin perjuicio de la apreciación de oficio por el tribunal (Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2010).

Delimitado así el ámbito de aplicación del alegado concepto, es evidente que nada tiene que ver con la calificación registral, en general y en particular la que nos ahora ocupa; calificación que ha de atenderse a los parámetros que delimita el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y la normativa dictada a los efectos de la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado.

La resolución judicial que en su caso se dicte en el procedimiento del que da cuenta el recurrente, discurrirá por los cauces propios del correspondiente procedimiento, y desplegará los efectos que procedan, una vez sea firme, también en el ámbito registral.

Pera esa es cuestión que para nada tiene que ver con el objeto y ámbito del presente recurso, que ha de transitar, estrictamente, por el curso y efectos que delimitan los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

3. Y entrando a examinar el fondo de la calificación recurrida, hay que afirmar en primer lugar, y en lo que atañe a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles, que se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplen con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

4. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se

hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable para la asignación del número de registro único de alquiler que habilitará su comercialización mediante plataformas en línea. Así se desprende con toda claridad del artículo 9.2.a).5.º del Real Decreto: «Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable (...».

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

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

En ese mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble,

deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa; y a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

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

Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo (como cualquier limitación del derecho de propiedad), siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Ahora bien y aparte la normativa sectorial dictada en tiempos reciente, ha sido el propio Tribunal Supremo quien, como veremos, ha tenido que delimitar el alcance de normas estatutarias prohibitivas –inscritas– respecto de determinadas actividades que se pretendían desarrollar o llevar a cabo en determinada finca registral; especialmente en relación con la actividad de alquiler turístico.

En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario hospedaje (actividad de hospedaje) y al resto de actividades prohibidas que enuncia la transcrita norma estatutaria. Respecto de la primera –como veremos– y como elemento interpretativo, será de utilidad acudir a la definición del mismo que se contiene en normativa sectorial de obligado cumplimiento y reciente aprobación.

6. Y entrando a analizar el elenco de actividades prohibidas por las normas comunitarias, recordamos que la calificación objeta lo que disponen los estatutos de la comunidad: «No podrán ser ejercidas dentro de una vivienda, bien por el propietario o bien por el ocupante, actividades comerciales, industriales, de hospedaje u hostelería, salvo acuerdo expreso de la Junta de Propietarios. Dicho acuerdo deberá tomarse con el voto a favor del cien por cien de los propietarios».

En primer lugar y en lo que atañe al sentido –y extensión– del término «hospedaje u hostelería», cuya prohibición se refleja en los estatutos de la comunidad, hemos de tener en cuenta de lo siguiente:

a) que la Real Academia Española de la Lengua define hospedaje como: «Alojamiento y asistencia que se da a alguien. Cantidad que se paga por estar de huésped».

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 recordar 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».

Cierto es que, en el caso que nos ocupa, 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, aparte de las decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, habrá que tener en cuenta la normativa sectorial (creciente, cabría apostillar, en intensidad y extensión) que se haya dictado en relación con determinada actividad.

Así las cosas, para delimitar adecuadamente el sentido que haya de darse al término estatutario hospedaje u hostelería, y como elemento de interpretación, es procedente 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».

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 2024, 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 fundó 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» proscribe 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 concluyó 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».

La conclusión que se sigue de lo expuesto, es que el concepto de hospedaje (u hostelería, en este caso), y las obligaciones que para el mismo determinan, e impone, la citada legislación sectorial, abarca también las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria invocada en la calificación sería aplicable a las mismas.

7. Y respecto de las demás actividades prohibidas por la norma estatutaria –base de la calificación– antes transcrita («[...] actividades comerciales, industriales, de hospedaje u hostelería [...]»); 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, en torno a determinadas previsiones estatutarias y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. 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.

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 del Tribunal Supremo número 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: «[...]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 condeños o a la seguridad o integridad de la finca».

En las precitadas Sentencias se consideró –en suma– 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 llegar a dicha conclusión.

8. La conclusión final que se sigue de lo expuesto, es que el elenco de prohibiciones contempladas en los estatutos de la comunidad invocados en la calificación comprende también las viviendas de uso turístico, por lo que el precepto estatutario alegado sería aplicable a las mismas. Y es que, a la luz de la más reciente jurisprudencia, la redacción de los estatutos es incompatible con la asignación de número de registro único de alquiler a la finca para la que se solicita, en tanto no se practique la correspondiente inscripción de modificación de estatutos cumpliendo los requisitos necesarios para ello.

Por último, no ha de olvidarse que una eventual calificación administrativa –de existir– sobre el carácter de vivienda de uso turístico, no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente, ni por supuesto 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 la calificación recurrida se ajusta plenamente a las previsiones del citado real decreto.

Además, y tal y como este Centro Directivo ha declarado en reiteradas ocasiones, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa (la recurrente alega que el ejercicio de la actividad de piso turístico lleva realizándose desde el mes agosto de 2023, «tal como se acredita por parte del Departamento de Turismo Comercio y consumo del Gobierno Vasco»); pero no implica la validez civil del alquiler turístico en la finca.

En suma, pues, y para concluir, la cuestión que se suscita en el presente recurso ha de dilucidarse únicamente con base en la aplicación de la normativa civil, la cual en este caso ha de seguir también, dada la necesaria intervención administrativa en la materia, los parámetros que ha delimitado esta última regulación y sean aplicables al caso.

Será en último término la comunidad de propietarios quien, si lo desea, podrá modificar los estatutos para excluir, del elenco de actividades prohibidas, la actividad turística; o bien prestar, conforme a derecho, su conformidad –acuerdo expreso indica la calificación– a las mismas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 17 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.