

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 291** *Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Santander n.º 1, denegando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña S. A. H. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Santander número 1, doña Marta Evangelina González San Miguel, denegando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral 18328 de dicho Registro.

Hechos

I

El 4 de junio de 2025, doña S. A. H. presentó, en el citado Registro, solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de la finca registral 18328, sita en Santander.

II

Con fecha de 24 de junio de 2025, la registradora de la Propiedad de Santander número 1, doña Marta Evangelina González San Miguel, calificó la solicitud en estos términos:

«Hechos.

Con fecha 04/06/2025 y bajo el asiento 2349 del año 2025, se presenta por A. H. S., solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, respecto de la finca registral 18328.

Sin embargo, no se procede a la asignación del código de comercialización dado que la estipulación quinta de los estatutos del edificio al que pertenece la finca establece que “Los pisos se destinarán única y exclusivamente a vivienda del titular propietario o arrendatario. Queda especialmente prohibido destinar los pisos a hospederías.”

Fundamentos de Derecho:

Art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Información, derechos y recursos: El presente documento podrá ser subsanado en el plazo de siete días hábiles, transcurrido el cual se suspenderá la validez del número de registro asignado provisionalmente.

Contra el presente acuerdo de calificación [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Evangelina González San Miguel registradora titular de Santander 1 a día veinticuatro de junio del dos mil veinticinco.»

III

Doña S. A. H. interpone recurso contra dicha calificación negativa mediante escrito del siguiente tenor:

«A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Asunto: Alegaciones y solicitud de reconsideración de la calificación denegatoria en el procedimiento de asignación de número de registro de alquiler de corta duración - Finca registral n.º 18328.

Expone.

Que con fecha 24 de junio de 2025 ha recibido notificación de calificación denegatoria de la asignación de número de registro para el uso de alquiler de corta duración respecto de la finca registral n.º 18328, por considerar la Sra. Registradora que la estipulación quinta de los estatutos («queda especialmente prohibido destinar los pisos a hospederías») impediría dicho uso.

Que disponiendo de número de licencia turística de alquiler vacacional y documento del administrador de fincas en el que certifica que no hay restricción como vivienda de uso turístico, no obstante, esta parte considera que la interpretación dada resulta excesivamente restrictiva del derecho de propiedad y no se ajusta a la doctrina jurisprudencial que diferencia el arrendamiento de corta duración del servicio de hospedería, por las siguientes:

Alegaciones.

Primera. Sobre el contenido de la estipulación estatutaria.

La cláusula estatutaria invocada establece:

“Los pisos se destinarán única y exclusivamente a vivienda del titular propietario o arrendatario. Queda especialmente prohibido destinar los pisos a hospederías.”

Debe resaltarse que el arrendamiento de corta duración es un arrendamiento urbano, amparado en la Ley de Arrendamientos Urbanos, aunque sea de temporada, y no implica por sí mismo un uso distinto al de vivienda ni la prestación de servicios propios de la industria hotelera o de “hospedería” en sentido estricto.

Segunda. Sobre la interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio.

El Tribunal Supremo ha establecido reiteradamente que las limitaciones al derecho de propiedad han de interpretarse de forma restrictiva.

– Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil), 13 de septiembre de 2013 (RJ 2013/5266):

“Las restricciones al dominio deben interpretarse restrictivamente, sin que sea posible extenderlas más allá de lo expresamente previsto.”

En consecuencia, la prohibición de “hospedería” no puede extenderse automáticamente a todo arrendamiento de corta duración sin prestación de servicios propios del hospedaje.

Tercera. Diferencia entre arrendamiento de temporada y servicio de hospedería.

El arrendamiento para uso distinto de vivienda regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos incluye el arrendamiento de temporada, aunque sea de corta duración, siempre que no conlleve servicios propios de hospedaje.

– Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil), 23 de diciembre de 2014 (RJ 2015/166):

“El arrendamiento de vivienda para uso turístico constituye un arrendamiento urbano si no se presta servicio alguno propio de la industria hotelera.”

– Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera), 15 de enero de 2013 (RJ 2013/1314):

“El alquiler de temporada, aunque sea breve, se diferencia del hospedaje en que no incluye servicios accesorios propios de la industria hotelera.”

Por ello, el hecho de que se arriende la vivienda por días o semanas no la convierte en hospedería, salvo que se presten servicios hoteleros (recepción, limpieza diaria, restauración, etc.).

Cuarta. Sobre la protección del derecho dominical y la libertad de uso.

El derecho de propiedad reconocido en el artículo 33 de la Constitución Española garantiza la libertad de disposición y disfrute del bien.

– Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil), 30 de octubre de 2008 (RJ 2008/6228):

“El derecho de propiedad confiere la facultad de usar, gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por acuerdos válidos, que deben interpretarse restrictivamente.”

Si la cláusula estatutaria solo prohíbe “hospederías”, no puede interpretarse extensivamente para prohibir cualquier arrendamiento de corta duración sin prestación de servicios hoteleros.

Quinta. Jurisprudencia administrativa.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antigua DGRN) ha abordado en varias resoluciones la cuestión de si las prohibiciones estatutarias que limitan “usos distintos de vivienda” o el destino a “hospedería” incluyen necesariamente el alquiler de temporada o vacacional.

La doctrina administrativa insiste en que debe analizarse caso por caso y que la prohibición de hospedería no se puede extender de forma automática al arrendamiento turístico si no concurren servicios propios del hospedaje.

Así, por ejemplo:

– Resolución DGRN de 2 de marzo de 2020 (BOE 30/03/2020):

Declara que el arrendamiento de corta duración puede constituir un arrendamiento urbano para uso distinto de vivienda si carece de servicios propios de hospedaje, y que su carácter no hotelero impide equipararlo sin más a la actividad de hospedería prohibida en estatutos.

– Resolución DGRN de 15 de junio de 2018:

Señala que la interpretación de las cláusulas limitativas debe ser restrictiva y que la mera limitación de «hospedería» no prohíbe per se el arrendamiento turístico si no hay servicios propios de la industria hotelera.

– Resolución DGRN de 16 de octubre de 2018:

Reitera que la actividad de alquiler vacacional sin servicios adicionales es un arrendamiento sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, y no se identifica automáticamente con la actividad hotelera o de hospedería prohibida.

Por ello, la doctrina administrativa destaca la necesidad de analizar la naturaleza de los servicios ofrecidos para calificar el uso como hospedaje o como arrendamiento de temporada.

En consecuencia, la mera existencia de una cláusula estatutaria que prohíbe “hospederías” no impide el alquiler vacacional de corta duración si no concurren servicios propios de la industria hotelera, por lo que la calificación negativa resulta excesivamente restrictiva y vulnera el principio de interpretación limitada de las restricciones al dominio.

Solicita:

Que, a la vista de las anteriores alegaciones, se proceda a reconsiderar la calificación y se acuerde la asignación del número de registro para el alquiler de corta duración solicitado, al no existir en los estatutos comunitarios prohibición expresa del arrendamiento urbano de temporada o vacacional sin prestación de servicios de hospedería».

IV

Presentado el escrito (entrada en el Registro el 4 de julio de 2025), la registradora mantuvo su calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente al 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; 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 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:

a) el 4 de junio de 2025, doña S. A. H. presentó, en el Registro de la Propiedad de Santander número 1, solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral 18.328, sita en Santander.

b) la calificación deniega la asignación de número de registro de alquiler, alegándose que se incumple el artículo cinco de los estatutos del edificio al que pertenece la finca, a cuyo tenor: «Los pisos se destinarán única y exclusivamente a

vivienda del titular propietario o arrendatario. Queda especialmente prohibido destinar los pisos a hospederías».

c) la solicitante, doña S. A. H. presenta recurso contra dicha calificación, alegando, en esencia, que las limitaciones concernientes al derecho de propiedad deben interpretarse con carácter restrictivo y que no son equivalentes los términos «hospedería» y «alquiler de temporada o vacacional».

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

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto: «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles entre 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».

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

Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

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

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

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

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

En ese mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la

comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa; y a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

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

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

5. En el caso que motiva este recurso, y a la vista de la norma estatutaria invocada en la calificación («los pisos se destinarán única y exclusivamente a vivienda del titular propietario o arrendatario. Queda especialmente prohibido destinar los pisos a hospederías»), la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario hospedería. Como veremos -y como elemento interpretativo- es de utilidad acudir a la definición del mismo que resulta de normativa sectorial, de obligado cumplimiento y reciente aprobación.

En este sentido y para precisar el alcance del término «hospedería», ha de tenerse en cuenta:

a) que la Real Academia Española de la Lengua define hospedaje (cuya sinonimia con hospedería es evidente) 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 obstaculistas 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. Por tal razón y 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 a que antes aludimos.

6. Como decíamos, para delimitar adecuadamente el sentido que haya de darse al término estatutario hospedería, y como elemento de interpretación, es procedente acudir a la definición del mismo que se contiene en normas como 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 de 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: «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 «hospedería», y las obligaciones que para el mismo determinan e imponen la citada legislación sectorial, se extiende, también, las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria invocada en la calificación sería aplicable a las mismas.

7. Por último es procedente también reiterar lo que ya declaró este Centro Directivo en su Resolución de 13 de junio de 2025: «[...] la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario, [...] excluye la posibilidad de destinar la vivienda, para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración; alquiler que por definición es incompatible con el concepto de «hogar», o residencia de carácter permanente, que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas»; resulta adecuado, por tanto, trasladar dichas afirmaciones al supuesto planteado en este recurso (análogos a otros ya resueltos por este Centro Directivo).

Son igualmente clarificadoras las afirmaciones que se contienen en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025: «[...] 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. Ahora bien, en el caso que ahora nos ocupa, no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia, en las que las prohibiciones se refieren a consultorios y clínicas de enfermedades infecto contagiosas y a fines ilegales; instalar motores o maquinarias que no sean los usuales para los servicios del hogar, actividades inmorales, incómodas o insalubres, descartadas por las sentencias de ambas instancias, u ocupar, aunque sea

temporalmente, los elementos comunes. Hemos visto, también, que la mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que expresamente lo prohíba o constituya una actividad ilícita [...]. Por consiguiente, esta Sentencia sirve claramente de apoyo a la postura mantenida en la calificación, toda vez que hay una norma estatutaria claramente prohibitiva. También, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo tribunal, señaló: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente [...]. De todo lo expuesto cabe concluir que, a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está [...] prohibida».

En suma y como este Centro Directivo también declaró en su resolución de 10 de julio de 2025: «[...] si bien las prohibiciones deben interpretarse de forma estricta (Sentencias del Alto Tribunal de 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000), toda cláusula debe interpretarse conforme a la finalidad que fue establecida; y en el caso de la prohibición estatutaria objeto de discusión, escasa duda cabe que lo que se quiere prohibir es cualquier explotación de un inmueble del edificio que implique rédito económico que no implique el destino a residencia habitual».

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