

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 811** *Resolución de 2 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación expedida por el registrador de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 1, por la que se suspende la asignación del número de registro único de alquiler turístico a favor de la vivienda propiedad de una entidad.*

En el recurso interpuesto por don E. V. N., en nombre y representación de la mercantil Rentcastello, SL, contra la nota de calificación expedida por el registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1, don Antonio Manrique Ríos, por la que suspende la asignación del número de registro único de alquiler turístico a favor de una vivienda propiedad de dicha entidad.

Hechos

I

Don E. V. N., en nombre y representación de la mercantil Rentcastello, SL, presentó el día 3 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1 formulario de documento de asignación del número de registro de alquiler de corta duración, solicitando dicha asignación para la vivienda con el número de finca 42.361 de la Sección Primera de dicho Registro, tanto en la categoría de arrendamiento no turístico como en la de turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente el 3 de junio de 2.025, bajo el asiento número 2404 del Diario 2025, con número de entrada 5640/2025, que corresponde a la instancia de asignación de número de registro de alquiler para uso turístico y no turístico, suscrita el 3 de junio de 2.025 por la mercantil Rentcastello, S.L., ha resuelto no proceder a la asignación de dicho número, en base a los siguientes hechos:

En el formulario de la instancia se solicita la asignación del Número de Registro de Alquiler (NRUA) respecto de una finca 42361 con el número de CRU 12013000839438, no cumple con los requisitos necesarios para su asignación como vivienda de uso turístico y no turístico, ya que en la instancia aparece como interesado Rentcastello, SL, sin que esta mercantil sea el titular registral de la finca, indicando la propia instancia, que en supuestos de existencia de representación, deberá aportarse el documento que acredite aquella. Tampoco cumple con los requisitos necesarios para la concesión del NRU de uso turístico, ya que consultado el Registro, resulta que en los estatutos que regulan el régimen de propiedad horizontal de la vivienda, inscritos sobre la finca 36784 de Castellón, inscripción 5.^a de fecha 28 de febrero de 2.007 consta: segundo punto de la especialidad 7.^a, “Asimismo, en las viviendas del edificio estará especialmente prohibido

el ejercicio de toda clase de actividades profesionales, comerciales y/o empresariales, quedando limitado su uso al de vivienda en sentido estricto”.

Fundamentos de Derecho:

Por aplicación del principio de tracto sucesivo artículo 20 de la Ley Hipotecaria y demás concordantes de la misma y de su reglamento, y del principio de legitimación registral –artículos 1 y 38 Ley Hipotecaria–, es preciso que la solicitud del número único de registro la presente quien sea titular registral –o acredite representarlo en forma auténtica– y tenga previamente inscrito el derecho que habilite para concertar arrendamientos de corta duración, es decir, el propietario, o el usufructuario o el arrendatario con facultad de subarrendar. En consecuencia, estando inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la expedición y práctica de nota marginal sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada.

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, dispone en su artículo 9, regulador del procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro, que se asignará el NRU, siempre que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles no resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Y conforme al Artículo 10. Verificación del número de registro.

Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior.

El artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. 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.

Estando inscrita la cláusula estatutaria antes citada en los hechos hay que calificar si la misma incluye la prohibición de destinar las viviendas a alquiler turístico, debiendo adelantar que sí.

La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre. Roj: STS 5199/2023 declara que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe, salvo autorización unánime, que las viviendas se destinen a actividades económicas, impide su explotación como pisos turísticos. En el mismo sentido las sentencias la misma Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1643/2023, de 27 de noviembre; 1405/2024, de 30 de enero; 95/2024, de 29 de enero.

El Tribunal Supremo estima que el elenco de obligaciones que implica la prestación de una serie de servicios y asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de los pisos como de uso turístico, determinan que la actividad de la

empresa explotadora no se desarrolle extramuros de los inmuebles litigiosos, sino también en su interior, por lo que, si bien están destinados a residencia de los usuarios, en ellos también se lleva a efecto una actividad empresarial publicitada en el mercado turístico.

En cuanto a la interpretación del Tribunal Supremo a las normas estatutarias: "Sobre las limitaciones o prohibiciones referidas a la atención del uso de un inmueble y su eficacia, existe un cuerpo de doctrina de esta sala que es prácticamente unánime:

"(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad."

"(iii) La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia (sentencias de 6 de febrero de 1989; 7 de febrero de 1989; de 24 de julio de 1992; de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997".

La aplicación de la doctrina de la sala al caso no da lugar a la estimación del recurso, sino a la confirmación de la sentencia recurrida. Compartimos el criterio de la sentencia de apelación, que en el mismo sentido que la de primera instancia, y en especial a la vista de la legislación sectorial turística de la Comunidad Autónoma y las ordenanzas municipales aplicables, destaca, en primer lugar, la condición de actividad económica de la actividad de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica.

El que el desempeño de esa actividad comporte una serie de requisitos y condiciones, incluidos los de funcionamiento, implica la prestación de una serie de servicios y la asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de las viviendas para uso turístico que determinan que la actividad y la prestación del servicio turístico se desarrolle en la propia vivienda.

Lo señalado permite, como bien dice la Audiencia, concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad incluida en la prohibición estatutaria, pues es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. Esta interpretación es conforme con la jurisprudencia de la sala acerca de que las limitaciones tienen que ser claras, precisas y expresas porque la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu, que no es otra que prohibir que en las viviendas se ejercite una actividad económica con un carácter comercial, profesional o empresarial como sucede con los apartamentos turísticos."

Por todo lo cual, acuerdo suspender la inscripción del número de registro de alquiler, por el defecto antes indicado.

Se advierte, conforme al artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 de, 23 de diciembre, antes citado, que si en el plazo de siete días hábiles de esta notificación no se subsanan los indicados defectos, se procederá a la revocación del número provisional asignado.

La vigencia del asiento de presentación del documento presentado, queda automáticamente prorrogada por un plazo de sesenta días, contados desde la última notificación que se practique de la presente nota de calificación, bien al presentante o funcionario autorizante del documento calificado –artículo 323 LH–. Contra la precedente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Manrique Ríos registrador/a titular de Registro de Castellón n.º 1 a día veinte de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. V. N., en nombre y representación de la mercantil Rentcastello, SL, interpuso recurso el día 3 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone:

Que, se nos ha notificado resolución denegatoria de calificación registral (...) por considerar que la actividad de alquiler de viviendas desarrollada por esta entidad constituye una “actividad económica” prohibida por los estatutos de la comunidad. Frente a dicha resolución se formula el presente escrito de recurso, con base en los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho

Primero.–Actividad desarrollada por Rentcastello S.L.

La sociedad Rentcastello S.L. se dedica exclusivamente al arrendamiento de viviendas, careciendo de cualquier prestación de servicios complementarios de carácter hotelero tales como limpieza periódica, cambio de ropa de cama durante la estancia, recepción o atención al cliente, restauración o similares. La limpieza se realiza exclusivamente antes de la entrada y tras la salida del inquilino, sin prestación continua ni organización empresarial.

Segundo.–Calificación fiscal y civil de la actividad.

La Dirección General de Tributos ha reiterado que el arrendamiento de viviendas sin servicios complementarios no constituye una actividad económica ni a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Así lo ha señalado expresamente en múltiples consultas vinculantes, entre las que destacan:

- Consulta V1114-11, de 3 de mayo de 2011: “Si el arrendamiento vacacional del apartamento no comprende la prestación de servicios propios de la industria hotelera, dicho arrendamiento estará sujeto, pero exento del Impuesto sobre el Valor Añadido.”
- Consulta V2545-17, de 9 de octubre de 2017: “Cuando el arrendamiento no va acompañado de la prestación de servicios complementarios propios de la industria hotelera, la operación estará sujeta y exenta de IVA.”
- Consulta V0440-18, de 20 de febrero de 2018: En el caso de una casa rural sin servicios complementarios, se confirma la exención del arrendamiento a efectos del IVA.

Estas consultas confirman que el arrendamiento sin servicios adicionales no constituye una actividad empresarial a efectos del IVA, lo que resulta plenamente coherente con el criterio jurisprudencial civil.

En consecuencia, dicha actividad se encuadra dentro del epígrafe 861.1 del IAE (alquiler de viviendas), que no requiere local afecto ni estructura empresarial

Tercero.—Doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo La reciente STS 725/2025 (...), dictada por la Sala Primera del Tribunal Supremo, establece con claridad en su FJ4:

“Cuarto.—En el caso objeto de este recurso, los estatutos de la comunidad de propietarios no incluyen ninguna prohibición expresa del uso turístico de las viviendas, ni una cláusula específica que vete el alquiler por cortos períodos de tiempo. La única referencia estatutaria relevante se limita a prohibir actividades profesionales, comerciales o empresariales, permitiendo únicamente el uso de las viviendas con destino a residencia habitual o permanente, sin mayor precisión.”

“Como ya ha declarado esta Sala en la STS 462/2023, de 27 de marzo, y reiterado en la STS 1032/2024, de 14 de diciembre, ‘la prohibición de destinar una vivienda al uso turístico debe constar de manera clara y expresa en los estatutos, no siendo suficiente una mención genérica al uso residencial ni la exclusión de usos comerciales. Así lo exige el principio de autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 396 del Código Civil y desarrollado en la Ley de Propiedad Horizontal.’”

Y a mayor abundamiento en su FJ 5:

“Quinto.—El alquiler de viviendas, aunque sea de corta duración o con fines turísticos, no altera por sí mismo la naturaleza residencial del inmueble. Sólo si el arrendamiento va acompañado de servicios típicos de hospedaje (como limpieza periódica, lavandería, atención continuada al cliente, etc.) puede hablarse de una actividad económica que desnaturaliza el uso como vivienda.”

“En ausencia de tales servicios, el uso turístico no constituye por sí solo una infracción del destino residencial. Esta distinción ya fue señalada por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE 22-9-2020, asunto C-724/18), y ha sido acogida por esta Sala en sus resoluciones más recientes.”

Cuarto.—Doctrina reiterada del TS.

La STS 725/2025 no hace sino confirmar una línea doctrinal consolidada por el Tribunal Supremo, entre otras:

- STS 472/2015, de 16 de septiembre (...), que exige una interpretación restrictiva de las limitaciones estatutarias.
- STS 218/2009, de 1 de abril, sobre la necesidad de estipulación expresa.
- STS 59/2022, de 2 de febrero, que reafirma que sin servicios extrahoteleros, el arrendamiento no se transforma en actividad económica.

Por tanto, la doctrina jurisprudencial es clara: el arrendamiento de viviendas sin servicios hoteleros no puede calificarse como actividad económica en el ámbito civil, ni puede ser prohibido si no existe una cláusula estatutaria expresa.

Quinto.—Sobre la calificación registral denegatoria

La cláusula estatutaria en la que se apoya la denegación registral dispone expresamente:

“Asimismo, en las viviendas del edificio estará especialmente prohibido el ejercicio de toda clase de actividades profesionales, comerciales y/o empresariales, quedando limitado su uso al de vivienda en sentido estricto.”

Esta cláusula no contiene ninguna prohibición expresa del uso turístico, vacacional o por temporadas, ni del alquiler de corta duración. Tampoco establece ninguna limitación temporal del uso de la vivienda, sino que se refiere genéricamente a su utilización como vivienda, sin restringir su uso por períodos breves o prolongados.

En concreto, la STS 725/2025 (...) reitera que:

“La mera descripción del inmueble, con la indicación del destino de sus pisos o locales, no supone una limitación del uso o facultades dominicales, sino que su eficacia queda condicionada a que exista una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa que la establezca.”

Además, el Registrador fundamenta su calificación en una interpretación extensiva y no literal del término “actividad económica”, sin que exista base alguna para aplicar conceptos propios del ámbito fiscal a la interpretación civil de los estatutos.

Debe destacarse que la sociedad consta dada de alta en el epígrafe 861.1 del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), que corresponde al “Alquiler de viviendas”. Este epígrafe no implica la existencia de actividad económica organizada, sino simplemente el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, sin prestación de servicios complementarios propios de la industria hotelera.

En caso de que se prestaran servicios propios de hospedaje –como limpieza periódica, cambio de ropa, atención continuada al cliente, etc.– el epígrafe aplicable sería el 685.1 o 686.1 del IAE, correspondientes al “Alojamiento turístico extrahotelero” o “Alojamientos turísticos en apartamentos”, respectivamente. Sin embargo, ninguno de estos epígrafes figura en la situación censal de la entidad, lo que confirma que la actividad desarrollada es exclusivamente de arrendamiento residencial sin servicios hosteleros.

Por tanto, la actividad de alquiler de viviendas sin servicios complementarios no puede considerarse como una actividad económica en el ámbito civil, aunque sea desarrollada por una sociedad, ni puede entenderse prohibida por una cláusula que no contiene tal limitación de forma clara y expresa.

El uso que se hace de las viviendas es perfectamente compatible con lo dispuesto en los estatutos de la comunidad, y no se ha acreditado ningún elemento que permita calificarlo como uso profesional, comercial o empresarial en el sentido prohibido por la cláusula transcrita.

Asimismo, debe indicarse que las resoluciones o sentencias que el Registrador pudiera haber considerado como base para su denegación no resultan aplicables al presente caso, ya que en aquellos supuestos se analizaban actividades en las que sí se prestaban servicios complementarios dentro de la vivienda arrendada, como servicios de limpieza periódica, recepción, atención continuada u otros similares. En el presente caso, la empresa se limita a entregar las llaves al arrendatario y recogerlas al finalizar el arrendamiento, sin realizar ningún tipo de servicio dentro del inmueble, lo que impide su calificación como actividad económica en los términos que exige la jurisprudencia civil del Tribunal Supremo.

Sexto.–Conclusión. En conclusión, la calificación del arrendamiento de viviendas como actividad económica a efectos civiles requiere, según la doctrina consolidada del Tribunal Supremo (STS 725/2025), la prestación efectiva de servicios complementarios, como limpieza, atención al cliente o mantenimiento continuo, que desnaturalicen el uso residencial y lo aproximen al ámbito del hospedaje. Esta exigencia, de carácter cualitativo y material, coincide con el criterio reiterado de la Dirección General de Tributos en el ámbito del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), según el cual el arrendamiento de inmuebles sin prestación de servicios complementarios no constituye una actividad sujeta a IVA, al carecer del componente prestacional propio de una actividad empresarial o profesional.

Por tanto, esta armonía interpretativa entre el ámbito civil y el fiscal (en lo relativo al IVA), refuerza la improcedencia de considerar que el arrendamiento de viviendas sin servicios complementarios pueda calificarse como actividad económica en el sentido prohibido por los estatutos, máxime cuando la entidad no está dada de alta en epígrafes de actividades hosteleras ni consta prestación alguna de servicios adicionales en el inmueble.

Por lo tanto, la calificación de la actividad de Rentcastello S.L. (Arrendamiento de Viviendas) como "actividad económica" no se sostiene ni en la realidad fáctica ni en Derecho. No existe prestación de servicios complementarios, ni organización empresarial, ni base alguna para considerar que se infringen los estatutos, donde no consta expresamente prohibida.

Por todo ello,
Solicita:

Que se tenga por presentado este escrito y, en su virtud, se estime el recurso formulado contra la resolución de denegación registral, reconociendo la legalidad de la actividad de alquiler de viviendas desarrollada por Rentcastello S.L., por no constituir actividad económica en el sentido de los estatutos».

IV

El registrador de la Propiedad formó expediente, emitió el preceptivo informe indicando: «(...) El primero de los defectos fue subsanado mediante la aportación el 7 de julio siguiente de la documentación pertinente acreditando la titularidad de la finca, pero no así el segundo, que continuó sin ser subsanado, por lo que en fecha 8 de julio de 2025 se procedió al despacho parcial de la solicitud, asignando a la finca el correspondiente número de registro de alquiler con destino de uso no turístico de la vivienda, revocando de forma definitiva la asignación del número respecto a la solicitud de la vivienda como turística, por el transcurso del plazo sin haber subsanado los motivos que impedían su asignación y que constan en la nota de calificación negativa a la que se ha hecho referencia», añadiendo: «(...) me ratifico en lo expuesto respecto del segundo de los defectos señalados en mi nota de calificación», y elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 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 E. V. N., en representación de la mercantil Rentcastello, SL, presentó en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1, en fecha 3 de junio

de 2025, formulario de documento de Asignación del número de registro de alquiler de corta duración, solicitando la asignación para la vivienda con número de finca 42.361 de la Sección Primera de dicho Registro, tanto en la categoría de arrendamiento no turístico como en la de turístico.

En fecha 25 de junio de 2025, se emitió nota de calificación negativa, suspendiendo el despacho de dicha solicitud, por los dos defectos que en la misma se consignaban: el primero, referente a la falta de legitimación por figurar la finca a nombre de una entidad distinta a la solicitante; y el segundo relativo de suspensión de la asignación del número de registro único de alquiler turístico, por considerar que los estatutos que regulan el régimen de propiedad horizontal de la vivienda, prohíben el ejercicio de toda clase de actividades profesionales, comerciales y/o empresariales, quedando limitado su uso al de vivienda en sentido estricto.

El primero de los defectos fue subsanado, aportándose en fecha 7 de julio de 2025 la documentación pertinente acreditando la titularidad de la finca; no así el segundo, por lo que en fecha 8 de julio de 2025 el registrador procedió al despacho parcial de la solicitud, asignando a la finca el correspondiente número de registro de alquiler con destino de uso no turístico de la vivienda y revocando de forma definitiva la asignación del número respecto a la solicitud de la vivienda como turística.

La suspensión de la asignación del número respecto a la solicitud de la vivienda como turística (único defecto que subsiste y se recurre) la basa la calificación en: «(...) Tampoco cumple con los requisitos necesarios para la concesión del NRUU de uso turístico ya que consultado el Registro, resulta que en los estatutos que regulan el régimen de propiedad horizontal de la vivienda, inscritos sobre la finca 36784 de Castellón, inscripción 5.^a de fecha 28 de febrero de 2.007 consta: segundo punto de la especialidad 7.^a, “Asimismo, en las viviendas del edificio estará especialmente prohibido el ejercicio de toda clase de actividades profesionales, comerciales y/o empresariales, quedando limitado su uso al de vivienda en sentido estricto”».

Se recurre la calificación alegándose:

– que la sociedad recurrente «se dedica exclusivamente al arrendamiento de viviendas, careciendo de cualquier prestación de servicios complementarios de carácter hotelero tales como limpieza periódica, cambio de ropa de cama durante la estancia, recepción o atención al cliente, restauración o similares; y la limpieza se realiza exclusivamente antes de la entrada y tras la salida del inquilino, sin prestación continua ni organización empresarial».

– «La Dirección General de Tributos ha reiterado que el arrendamiento de viviendas sin servicios complementarios no constituye una actividad económica ni a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)», y así lo ha señalado expresamente en múltiples consultas vinculantes (cita varias).

– la cláusula estatutaria no contiene ninguna prohibición expresa del uso turístico, vacacional o por temporadas, ni del alquiler de corta duración; ni tampoco establece ninguna limitación temporal del uso de la vivienda, sino que se refiere genéricamente a su utilización como vivienda, sin restringir su uso por períodos breves o prolongados. «Además, el Registrador fundamenta su calificación en una interpretación extensiva y no literal del término “actividad económica”, sin que exista base alguna para aplicar conceptos propios del ámbito fiscal a la interpretación civil de los estatutos».

– «El uso que se hace de las viviendas es perfectamente compatible con lo dispuesto en los estatutos de la comunidad, y no se ha acreditado ningún elemento que permita calificarlo como uso profesional, comercial o empresarial en el sentido prohibido por la cláusula transcrita (...) las resoluciones o sentencias que el Registrador pudiera haber considerado como base para su denegación no resultan aplicables al presente caso, ya que en aquellos supuestos se analizaban actividades en las que sí se prestaban servicios complementarios dentro de la vivienda arrendada, como servicios de limpieza periódica, recepción, atención continuada u otros similares. En el presente caso, la empresa se limita a entregar las llaves al arrendatario y recogerlas al finalizar el arrendamiento, sin realizar ningún tipo de servicio dentro del inmueble».

– «La doctrina jurisprudencial es clara: el arrendamiento de viviendas sin servicios hoteleros no puede calificarse como actividad económica en el ámbito civil, ni puede ser prohibido si no existe una cláusula estatutaria expresa (...) la calificación del arrendamiento de viviendas como actividad económica a efectos civiles requiere, según la doctrina consolidada del Tribunal Supremo (STS 725/2025), la prestación efectiva de servicios complementarios, como limpieza, atención al cliente o mantenimiento continuo, que desnaturalicen el uso residencial y lo aproximen al ámbito del hospedaje. Esta exigencia, de carácter cualitativo y material, coincide con el criterio reiterado de la Dirección General de Tributos en el ámbito del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), según el cual el arrendamiento de inmuebles sin prestación de servicios complementarios no constituye una actividad sujeta a IVA, al carecer del componente prestacional propio de una actividad empresarial o profesional (...) la calificación de la actividad de Rentcastello, SL (Arrendamiento de Viviendas) como “actividad económica” no se sostiene ni en la realidad fáctica ni en Derecho. No existe prestación de servicios complementarios, ni organización empresarial, ni base alguna para considerar que se infringen los estatutos, donde no consta expresamente prohibida».

2. Así las cosas y entrando a analizar el defecto de la calificación, en lo que ataña a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles 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 cumplan 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. Entrando ahora en el ámbito específico de las prohibiciones estatutarias contenidas en regímenes inscritos de propiedad horizontal, debemos partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «asegurando la no existencia de elementos obstaculivos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y así, se señala en

tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

En esta misma línea, 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 (...) No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

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

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

5. En el supuesto de hecho que motiva este expediente, indica la nota de calificación lo siguiente: «(...) En el formulario de la instancia se solicita también la asignación del Número de Registro de Alquiler (NRUA) como vivienda turística, sin que cumpla los requisitos necesarios para su asignación, ya que consultado el Registro, resulta que en los estatutos que regulan el régimen de propiedad horizontal de la vivienda, inscritos sobre la finca 36784 de Castellón, inscripción 5.^a consta: segundo punto de la especialidad 7.^a, "Asimismo, en las viviendas del edificio estará especialmente prohibido el ejercicio de toda clase de actividades profesionales, comerciales y/o empresariales, quedando limitado su uso al de vivienda en sentido estricto"».

Así las cosas, este Centro Directivo no puede sino confirmar la calificación recurrida, a la vista de la definición contenida en el artículo 2 del Real Decreto 1312/2024, letra a:

«A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias».

A destacar que este Real Decreto, que entró en vigor «el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma», carece de disposiciones transitorias. Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado Real Decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo en su artículo 10: «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 este caso, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad es anterior a las nuevas obligaciones que derivan del Real Decreto 1312/2024 ya citado; por tal razón, y para delimitar el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia.

Ahora bien y el tenor de la norma estatutaria alegada en la calificación («(...) prohibido el ejercicio de toda clase de actividades profesionales, comerciales y/o empresariales, quedando limitado su uso al de vivienda en sentido estricto») excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración para uso turístico, pues por definición es incompatible con el concepto que se deriva de la recta interpretación de la norma estatutaria citada. Conclusión que queda igualmente avalada por el restante contenido del mismo precepto, al quedar vedado el ejercicio de toda clase de actividades profesionales, comerciales y/o empresariales. Y es que la norma estatutaria alegada en la calificación ha de interpretarse en conjunto, pues, conforme al artículo 1285 del Código Civil, «las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas»; exégesis conjunta no hace sino reforzar el criterio del registrador. Por consiguiente, puede concluirse que la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a «vivienda en sentido estricto» es incompatible con la posibilidad de destinar tales viviendas a un alquiler de corta duración para uso turístico.

6. Por lo demás, ha de añadirse que el referido precepto estatuario no es disconforme con la más reciente jurisprudencia, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, que exige «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; prohibición que, en este caso es clara a la vista del tenor literal del artículo décimo citado. En esta línea y aplicable al caso que nos ocupa, los términos de esta Sentencia del Tribunal Supremo (en el caso en ella analizado no había una prohibición expresa, como ahora sucede) no pueden ser más expresivos: «(...) 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 lo expuesto cabe concluir que, a la luz de la más reciente jurisprudencia, que la redacción de los estatutos es incompatible con la asignación de número de registro único de alquiler (uso turístico) a la finca para la que se solicita, en tanto no se practique la correspondiente inscripción de modificación de estatutos, con todos los requisitos necesarios para ello.

Y sin olvidar, 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.

Recuérdese también –como ya hemos tenido ocasión de declarar– que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no implica la validez civil del alquiler turístico en la finca. Será la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística. Por último y respecto de la alegación que realiza el recurrente invocando la legislación fiscal y la cita de determinadas consultas de la Administración Tributaria, decir que aquella se desenvuelve en una perspectiva tributaria, realizando una interpretación y análisis del supuesto que la motiva a fines exclusivamente fiscales y de interpretación de determinadas normas tributarias, pero sin que de ello se deriven efectos civiles.

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, 2 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.