

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2954 *Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 7 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña L. P. F. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Bilbao número 7, don Antonio Fernández Martín, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 16 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 7, se solicitó por doña L. P. F. la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 16.285, código registral único número 48026000384384.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento, se deniega la práctica de la Asignación de Número de Registro de Alquiler solicitado, por los hechos y fundamentos de Derecho reseñados a continuación:

Hechos:

1.º) El precedente documento, consistente en una instancia presentada telemáticamente por doña L. P. F. con DNI (...) y suscrita el 15 de junio de 2025 con entrada número 4211/2025 y asiento 1770/2025.

2.º) En dicha instancia se solicita la Asignación del Número de Registro de Alquiler sobre la finca número 16285 (...), CRU 48026000384384.

Fundamentos de Derecho:

1.º) Una vez examinado el historial registral correspondiente a la finca número 16285 de (...), CRU: 48026000384384, y con arreglo a las normas de comunidad que afectan a la citada finca registral que se refiere a prohibiciones a propietarios y ocupantes de vivienda su garajes dice textualmente: “Cambiar el uso de las viviendas por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarlas, ni aún en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral o la Ley”.

2.º) Se toma como base la equiparación del término “hospedería” con el uso turístico, conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 1.ª número 105/2024 de 30 de enero de 2024, que equipara el término “hospedería” con el uso turístico.

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, y considerarlo un defecto no subsanable, se deniega la asignación del número de registro de alquiler del documento reseñado.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria (LH en adelante).

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Fernández Martín registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Bilbao n.º 7 a día veinticuatro de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. P. F. interpuso recurso el día 18 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone:

Primero. Con fecha 24 de junio de 2025 me ha sido notificada calificación registral denegatoria respecto de la solicitud de inscripción de la asignación del número de registro de alquiler de la finca referida, con CRU 48026000384384.

Segundo. La denegación se fundamenta en la existencia de una cláusula estatutaria inscrita que prohíbe destinar las viviendas a hospederías, entre otros usos, conforme consta en el historial registral de la finca.

Tercero. Consta debidamente acreditado que la vivienda fue adquirida por mi persona mediante escritura pública de compraventa de fecha 31 de octubre de 2023, habiendo manifestado expresamente desde el inicio de las negociaciones, en contrato de arras y escritura, la intención de destinar la misma a vivienda turística.

Cuarto. Previamente a la adquisición, el anterior propietario, D. P. S. B., consultó expresamente por escrito a la administración de la comunidad de propietarios sobre la existencia de limitaciones estatutarias o comunitarias para el ejercicio de la actividad turística. Como se acredita mediante documento adjunto, de fecha 16 de octubre de 2023, el administrador de fincas colegiado respondió textualmente: "Hasta la fecha no hay ninguna restricción al respecto. Es más, en alguno de los portales hay vivienda turística desde hace unos años."

Quinto. Se da por tanto una situación de confianza legítima y buena fe amparada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, reforzada además por el hecho de que ya existían otras viviendas turísticas en la misma comunidad de propietarios, sin que constara limitación expresa ni se hubiera ejercido ninguna acción de impugnación o reclamación por parte de la comunidad.

Sexto. La cláusula estatutaria cuya existencia ahora se invoca carece de la concreción y precisión necesarias para resultar oponible a terceros adquirentes de buena fe conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras la Sentencia de 15 de enero de 2013, Si bien el Tribunal Supremo, en sentencia de 30 de enero de 2024 (STS 105/2024), ha equiparado el concepto de "hospedería" con el de uso turístico, ello no puede aplicarse de forma retroactiva ni perjudicar situaciones consolidadas y adquiridas conforme a la legislación y doctrina vigentes en el momento de la adquisición.

Fundamentos de Derecho:

Se citan expresamente los artículos:

- 5, 7 y 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- 34 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

- Jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 15 de enero de 2013, STS 30 de enero de 2024).
- Principios de seguridad jurídica registral y protección de la confianza legítima.

Por todo ello, solicito:

Que teniendo por presentado este escrito, con sus copias y documentos adjuntos, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales oportunos, se remita el presente recurso a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, solicitando:

- La revocación de la calificación negativa de fecha 24 de junio de 2025.
- La inscripción de la asignación del número de registro de alquiler solicitado respecto de la finca número 16.285, CRU 48026000384384.»

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; 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; 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 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada el día 16 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 7, se solicitó por la recurrente la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca 16.285, código registral único 48026000384384.

La nota de calificación negativa se basa en lo siguiente: «1.º) Una vez examinado el historial registral correspondiente a la finca número 16285 de (...), CRU: 48026000384384, y con arreglo a las normas de comunidad que afectan a la citada finca registral que se refiere a prohibiciones a propietarios y ocupantes de vivienda su garajes dice textualmente: “Cambiar el uso de las viviendas por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarlas, ni aún en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral o la Ley”. 2.º) Se toma como base la equiparación del término “hospedería” con el uso

turístico, conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 1.^a número 105/2024 de 30 de enero de 2024, que equipara el término “hospedería” con el uso turístico».

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– «La denegación se fundamenta en la existencia de una cláusula estatutaria inscrita que prohíbe destinar las viviendas a hospederías, entre otros usos, conforme consta en el historial registral de la finca (...) Consta debidamente acreditado que la vivienda fue adquirida por mi persona mediante escritura pública de compraventa de fecha 31 de octubre de 2023, habiendo manifestado expresamente desde el inicio de las negociaciones, en contrato de arras y escritura, la intención de destinar la misma a vivienda turística.»

– El anterior propietario consultó expresamente por escrito a la administración de la comunidad de propietarios sobre la existencia de limitaciones estatutarias o comunitarias para el ejercicio de la actividad turística, y «el administrador de fincas colegiado respondió textualmente: “Hasta la fecha no hay ninguna restricción al respecto. Es más, en alguno de los portales hay vivienda turística desde hace unos años.”»

– «Se da por tanto una situación de confianza legítima y buena fe amparada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, reforzada además por el hecho de que ya existían otras viviendas turísticas en la misma comunidad de propietarios, sin que constara limitación expresa ni se hubiera ejercido ninguna acción de impugnación o reclamación por parte de la comunidad.»

– «La cláusula estatutaria cuya existencia ahora se invoca carece de la concreción y precisión necesarias para resultar oponible a terceros adquirentes de buena fe conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras la Sentencia de 15 de enero de 2013, Si bien el Tribunal Supremo, en sentencia de 30 de enero de 2024 (STS 105/2024), ha equiparado el concepto de “hospedería” con el de uso turístico, ello no puede aplicarse de forma retroactiva ni perjudicar situaciones consolidadas y adquiridas conforme a la legislación y doctrina vigentes en el momento de la adquisición.»

2. En cuanto 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 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 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».

4. Y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir del ámbito de aplicación del citado Real Decreto 1312/2024 cuyo artículo 4.2.a) dispone: «2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma».

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado real decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

Así las cosas, la nota de calificación es claramente expresiva del obstáculo que impide la asignación solicitada: «1.º Una vez examinado el historial registral correspondiente a la finca número 16285 de (...), CRU: 48026000384384, y con arreglo a las normas de comunidad que afectan a la citada finca registral que se refiere a prohibiciones a propietarios y ocupantes de vivienda su garajes dice textualmente: “Cambiar el uso de las viviendas por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarlas, ni aún en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral o la Ley”. 2.º Se toma como base la equiparación del término “hospedería” con el uso turístico, conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 1.ª número 105/2024 de 30 de enero de 2024, que equipara el término “hospedería” con el uso turístico».

Cierto es que la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual, para delimitar el concepto

y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

5. 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, abordó la problemática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; poniendo de relieve: «(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». Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios». En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras.

6. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto: Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000; con doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015.

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba

en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «(...) ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

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

7. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realiza 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. Así, en la Sentencia número 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula estatutaria establecía con respecto a los pisos: «[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial».

En la Sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: «[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado». En el supuesto enjuiciado por la Sentencia número 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: «Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa».

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

Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de

su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En las precitadas Sentencias –en suma–, se consideró que las respectivas normas estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para llegar a dicha conclusión.

8. Asimismo, este Centro Directivo ya ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición. Esta resolución se apoyó, entre otros, en 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), cuyo artículo 2 menciona expresamente las «pensiones»: «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».

En el mismo sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2024, citada en la nota de calificación, estableció que «la configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidad destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio». Prevalece por tanto la prohibición estatutaria, ya que «la actividad realizada en la vivienda de la recurrida estaba prohibida por el art. 5 de los estatutos de la comunidad al asemejarse mucho más a una actividad de hostelería u hospedaje (pensión) que a un arrendamiento, puesto que no goza del elemento de la prolongación en el tiempo, correspondiéndose, como su propio nombre indica, a un alojamiento para

turistas], que la cesión del uso del inmueble, aunque no tiene por finalidad satisfacerla necesidad permanente de vivienda no deja de ser residencial, y que los estatutos no establecen de forma precisa y expresa la prohibición de destino a la actividad de alojamiento turístico, y, por lo tanto, que la misma no puede entenderse comprendida dentro del ámbito de las limitaciones de su art. 5».

Y a mayor abundamiento, el Diccionario de la Real Academia Española define pensión como «casa donde se reciben huéspedes mediante precio convenido», y enumera, como sinónimos, «fonda, pupilage, hostel, hospedería, posada». Por lo tanto, el criterio jurisprudencial y potestativo, conforme al cual la prohibición de hospedería comprende los pisos turísticos, alcanza también a la prohibición de destinar las viviendas a cualquier tipo de pensión.

Por consiguiente, a la vista de los criterios expuestos y el tenor de la cláusula estatutaria base de la calificación (se infiere del recurso que los estatutos constan inscritos con anterioridad a la adquisición del departamento por la recurrente), la expresa prohibición –entre otras– de destinar las viviendas a «hospederías», impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. A ello se añade que, en modo alguno, la solicitante de la asignación puede invocar la aplicación del artículo 34 (ni tampoco del artículo 32) de la Ley Hipotecaria al no darse, ni remotamente, los necesarios presupuestos para su aplicación.

Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, si bien el defecto ha de ser calificado como subsanable (dada una posible modificación estatutaria).

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