

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4162 *Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 1 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. F. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 1, doña Cristina Rollán Salgado, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

Hechos

I

El día 17 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1 solicitud suscrita por doña M. M. F. de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, en la modalidad de uso turístico, para la finca registral número 55.253.

Acompañaban a la solicitud documento acreditativo de inscripción en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de la Xunta de Galicia y de comunicación previa de inicio de actividad al Concello de Pontevedra.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 2177 del Diario 2025.

Entrada 4549 de fecha 17/06/2025.

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

Cristina Rollán Salgado, registradora del registro de la Propiedad de Pontevedra número uno, previo examen y calificación del documento presentado por M. F., M., el día 17/06/2025, bajo el asiento número 2177, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 4549, que corresponde a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, modalidad de vivienda de uso turístico de fecha 13/06/2025, sobre la finca con CRU 36014000585028 –que es la finca registral 55253 de Pontevedra– ha resuelto no practicar la operación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1. No es posible verificar la firma del solicitante.

Se presenta instancia con el objeto de asignar a la finca 55253 de Pontevedra el Número de Registro Único de Alquiler. No consta la firma legitimada notarialmente, ni ratificada ante la Registradora, ni se ha presentado la instancia telemáticamente de modo que se pueda verificar la firma electrónica (artículo 30.5 de la Ley 11/2007), no siendo posible por tanto acreditar la identidad del firmante.

Conforme al artículo 166 del Reglamento Hipotecario: “Undécima. Si el documento fuese privado, manifestará, además, el Registrador, que las firmas están legitimadas o que las partes han concurrido a su presencia personalmente o por medio de apoderado,

dando fe de que las conoce y de que son auténticas las firmas puestas al pie de la solicitud que le hubieren presentado; y si el Registrador no conociese a los interesados o a sus apoderados, firmarán con ellos la solicitud en que se pida la anotación dos testigos conocidos, que concurrirán al acto y asegurarán la legitimidad de las firmas de aquéllos”

2. Existen Estatutos inscritos prohibiendo la actividad de hostelería. Se presenta instancia con el objeto de asignar a la finca 55253 de Pontevedra el Número de Registro Único de Alquiler en la modalidad de Vivienda de Uso Turístico, a la que se acompañan títulos habilitantes: a) de la Xunta de Galicia –VUT– Comunicación de inscripción en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de fecha 28 de febrero de 2025–, y b) comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en el Concello de Pontevedra, para vivienda de uso turístico, de fecha 3 de marzo de 2025.

La finca de referencia procede, por división horizontal, de la finca matriz 1542. En la inscripción 10.^a de dicha finca matriz, de fecha 2 de febrero de 2000, constan inscritos los Estatutos por los que se rige la Comunidad de Propietarios del edificio. En la letra E) de dichos Estatutos se recoge lo siguiente: “E) En las fincas destinadas a vivienda, deberá respetarse en todo caso ese destino fundamental y específico, pero compatibilizado con el uso a vivienda se podrán establecer despachos y oficinas y ejercer cualquier profesión y oficio, excepto academias y hostelería...”

La fecha de inscripción de dichos Estatutos es anterior a los títulos habilitantes aportados, por tanto no puede procederse a la asignación del Número de Registro de Alquiler.

Fundamentos de Derecho.

Conforme al artículo 9.2 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: “La solicitud deberá incluir, al menos: 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, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles 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”.

Artículo 41.5 del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia: “5. El destino como vivienda de uso turístico no es posible si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre, o está prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.”.

En Resolución de 9 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se dice: “5... la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario hospedaje (‘industria de hospedaje’), y sin duda, para tal finalidad y como elemento de interpretación, no es ocioso acudir a la definición del mismo que se contiene en normas de obligado cumplimiento y reciente aprobación.

Así, el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje... las siguientes actividades: ...c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hostelería 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.

6. La conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas.”

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base a los citados defectos.

Se advierte que, según el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024: “2. 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. 3. 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.”

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Rollán Salgado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Pontevedra 1 a día veintisiete de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. F. interpuso recurso el día 23 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que me ha sido notificada la calificación negativa del documento presentado para la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, modalidad de viviendas de uso turístico de fecha 17 de junio de 2025 sobre la finca con CRU 36014000585028 que es la finca registral 55253 de Pontevedra, resolviendo no practicar la operación solicitada y no hallándome conforme con dicha calificación interpongo recurso gubernativo frente a la negativa de dicho Registrador en base a los siguientes

Antecedentes de hecho.

Primero. Con fecha 17 de junio de 2025 presenté instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler en relación con la finca con CRU 36014000585028 que es la finca registral 55253 de Pontevedra.

Segundo. Con fecha 27 de junio de 2025 La Sra. Registradora de la Propiedad Número Uno de Pontevedra extendió nota de calificación resolviendo no practicar la operación solicitada por los siguientes motivos:

- En primer lugar, por no ser posible verificar la firma del solicitante y ello al alegar que presentada instancia presencialmente no consta la firma legitimada notarialmente ni ratificada a presencia de la Registradora, no habiéndose presentado la instancia telemáticamente lo que permitiría verificar la firma electrónica.
- En segundo lugar, porque existen Estatutos prohibiendo la actividad de hostelería.

Tercero. El recurrente subsana en el mismo instante de la presentación del presente el de los defectos señalados en la nota de calificación, firmando ante la Registradora la instancia de solicitud del Registro de Alquiler o ratificando su firma al pie de la misma.

Cuarto. Entendiendo esta parte que la mencionada nota es improcedente es por lo que se formula el presente recurso (...)

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos jurídicos.

I. Una vez subsanado el primero de los defectos señalados en la nota de calificación la cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si en el presente caso la existencia de Estatutos prohibiendo la actividad de hostelería impide la asignación del Número de Registro de Alquiler. No obstante, con carácter previo, esta parte quisiera mostrar su discrepancia con el primero de los defectos señalados la notificación. Se exige en la calificación recurrida que en el de presentación presencial de la instancia ha de constar la firma legitimada notarialmente o ratificada ante la Registradora, citando como norma de aplicación el artículo 166 Undécima del Reglamento Hipotecario.

Sin embargo, en el presente supuesto no resulta de aplicación el citado artículo sino el artículo 9.1 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. Dicho artículo regula el procedimiento de inscripción y del número de registro y nos indica en que formas podemos presentar dicha solicitud, indicando que puede ser la sede electrónica o en papel sin exigir en ese caso la legitimación de firmas ni la ratificación ante la Registradora.

II. De la cláusula estatutaria transcrita en la nota de calificación no resulta que el alquiler de una vivienda como alojamiento turístico esté prohibido por los Estatutos de la Comunidad de Propietarios. La cláusula dice así: "En las fincas destinadas a viviendas, deberá respetarse en todo caso ese destino fundamental y específico, pero compatibilizando con el uso de vivienda se podrán establecer despachos y oficinas y ejercer cualquier profesión y oficio, excepto academias y hostelería".

El hecho de destinar una vivienda a alquiler turístico no desvirtúa el uso residencial de la misma y todo caso su uso como ya sea permanente u ocasional o temporal.

En el presente caso, no se excluye en la cláusula estatutaria transcrita la realización de cualquier actividad comercial, sino sólo las de academias y hostelería. Y el alquiler de una vivienda como alojamiento turístico tampoco constituye un negocio de hostelería, ya que ésta se compone de conjunto de actividades, operaciones y prestaciones de servicios relacionados con la alimentación de clientes en restaurantes y otros establecimientos de comida. Según la Real Academia Española (RAE), "la hostelería es la industria que proporciona servicios como alojamiento y comida a huéspedes y viajeros", definición que debe entenderse de modo incluyente, de forma que para que sea un negocio de hostelería se prestar ambos servicios tanto alojamiento como comida a los clientes. En caso de que solamente se facilite el alojamiento, debe entenderse, en caso, en sentido amplio, como una actividad hotelera (sin s), la cual no está prohibida por los estatutos de la Comunidad de Propietarios.

La hostelería es el conjunto de actividades, prestaciones de servicios y operaciones a las operaciones de un restaurante o establecimiento de alimentación y bebidas. Los establecimientos dedicados a la alimentación prestan actividades la industria de la hostelería, con s. Aunque las actividades de la hostelería se realizan dentro de un marco de gestión de hoteles (hostelería), o se promuevan con el crecimiento del turismo; se trata de una industria separada del resto.

Las operaciones propias de la hostelería (con s) son las de cocina, sala y barra principalmente, por lo que entre los puestos con mayor interés en la hostelería podemos

encontrar chefs, baristas, jefes de sala, sumilleros o camareros. Un empleado en hostelería trabará en restaurantes, cafeterías o demás establecimientos de comida y bebida principalmente.

Los estudios en hostelería pasan por el diseño y preparación de platos, gestión de salones, presentación de menús o gestión de compras. También pueden incluir asignaturas como conocimientos de vinos, preparación de cocktails o cómo gestionar un equipo de cocina.

En relación con el tipo de actividad también cabe analizar la normativa del IVA en relación con la obligatoriedad de su devengo, la cual distingue si se prestan una serie de servicios típicos de la industria hotelera o no, en cuyo caso la actividad se considera como arrendamiento.

Según la página web de la Agencia Tributaria “Quien realicen arrendamientos de alojamientos turísticos tiene, a efectos del IVA, la condición de empresario (art. 5 uno c LIVA). No obstante, están exentos del IVA y por tanto sujetos a Transmisiones Patrimoniales Onerosas del ITP aquellos arrendamientos de alojamientos turísticos en los que el arrendador no presta servicios típicos de la industria hotelera. En estos el arrendador no debe presentar ni ingresar el IVA. En caso de prestarse servicios propios de la industria hotelera el arrendamiento de un apartamento turístico no estará exento del IVA y deberá tributar al tipo reducido del 10% como establecimiento hotelero (art. 91 uno 2 2.º LIVA).

Por tanto, debe diferenciarse el alquiler turístico de los servicios de hostelería, que es la actividad prohibida en los estatutos mientras que la actividad de arrendamiento de inmuebles no está prohibida por los Estatutos.

Citamos la Sentencia del Tribunal Supremo 264/2025, de 18 de febrero de 2025, sobre el recurso de casación contra la sentencia no 330 dictada por la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación 420/21, que establece lo siguiente:

“3.1 La jurisprudencia de la sala sobre las facultades dominicales de los titulares de los pisos y locales sometidos al régimen de propiedad horizontal. Esta sala ha reconocido la legalidad de la limitación de las facultades dominicales de los propietarios de los distintos pisos y locales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. En este sentido nos expresamos, por ejemplo, en la sentencia 358/2018, de 15 de junio, cuya doctrina ratifica la más reciente sentencia 1671/2023, de 29 de noviembre, que aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico y así señalamos en dicha resolución: (i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucional reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente 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 constar de manera expresa y para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad. (ii) También es doctrina de esta Sala sentencia 30 de diciembre de 2010, 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993. Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria. Es por ello por lo que la citada sentencia 728/2011 de 24 de octubre, afirma que “Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o

prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal para que sean eficaces, que consten de manera expuesta. (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)."

Entendemos que la Resolución de 9 de mayo de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública no es aplicable el presente caso, porque los supuestos de hecho son distintos en este caso y aquel. Porque en aquel caso la actividad prohibida en los establecimientos era la de hospedaje, diferenciarse ambos conceptos: hospedería y hostelería que no son sinónimos.

III. El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de notificación de la calificación, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

En virtud de lo expuesto,

Solicito de su organismo que seguidos que sean los trámites oportunos resuelva el recurso gubernativo estimando las pretensiones de quien suscribe este escrito de modo que se proceda a practicar la operación solicitada dejando sin efecto la suspensión de la validez del número de registro afectado».

IV

La registradora 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 artículo 41. 5 del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia; 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 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 y 23 de mayo, 13 de junio y 16 de julio de 2025.

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

En fecha 17 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1, solicitud suscrita por doña M. M. F., solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, en la modalidad de uso turístico, para la finca registral número 55.253, de dicho término municipal.

Acompañaban a la solicitud, documento acreditativo de inscripción en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de la Xunta de Galicia, y de comunicación previa de inicio de actividad al Concello de Pontevedra.

Se deniega la asignación en base a dos defectos (el primero de ellos subsanado):

– «No es posible verificar la firma del solicitante. Se presenta instancia con el objeto de asignar a la finca 55253 de Pontevedra el Número de Registro Único de Alquiler. No consta la firma legitimada notarialmente, ni ratificada ante la Registradora, ni se ha presentado la instancia telemáticamente de modo que se pueda verificar la firma electrónica (artículo 30.5 de la Ley 11/2007), no siendo posible por tanto acreditar la identidad del firmante».

– «La finca de referencia procede, por división horizontal, de la finca matriz 1542. En la inscripción 10.^a de dicha finca matriz, de fecha 2 de febrero de 2000, constan inscritos los Estatutos por los que se rige la Comunidad de Propietarios del edificio. En la letra E) de dichos Estatutos se recoge lo siguiente: “E) En las fincas destinadas a vivienda, deberá respetarse en todo caso ese destino fundamental y específico, pero compatibilizado con el uso a vivienda se podrán establecer despachos y oficinas y ejercer cualquier profesión y oficio, excepto academias y hostelería...” La fecha de inscripción de dichos Estatutos es anterior a los títulos habilitantes aportados, por tanto no puede procederse a la asignación del Número de Registro de Alquiler».

Se recurre la calificación en base a estos argumentos (se reseñan los relativos al defecto mantenido en el informe):

– «De la cláusula estatutaria transcrita en la nota de calificación no resulta que el alquiler de una vivienda como alojamiento turístico esté prohibido por los Estatutos de la Comunidad de Propietarios (...) El hecho de destinar una vivienda a alquiler turístico no desvirtúa el uso residencial de la misma y todo caso su uso como ya sea permanente u ocasional o temporal (...) Y el alquiler de una vivienda como alojamiento turístico tampoco constituye un negocio de hostelería, ya que ésta se compone de conjunto de actividades, operaciones y prestaciones de servicios relacionados con la alimentación de clientes en restaurantes y otros establecimientos de comida (...) En caso de que solamente se facilite el alojamiento, debe entenderse, en caso, en sentido amplio, como una actividad hotelera (sin s), la cual no está prohibida por los estatutos de la Comunidad de Propietarios».

– Alega, también, la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido, que «distingue si se prestan una serie de servicios típicos de la industria hotelera o no, en cuyo caso la actividad se considera como arrendamiento. Según la página web de la Agencia Tributaria “Quien realicen arrendamientos de alojamientos turísticos tiene, a efectos del IVA, la condición de empresario (art. 5 uno c LIVA). No obstante, están exentos del IVA y por tanto sujetos a Transmisiones Patrimoniales Onerosas del ITP aquellos arrendamientos de alojamientos turísticos en los que el arrendador no presta servicios típicos de la industria hotelera. En estos el arrendador no debe presentar ni ingresar el IVA. En caso de prestarse servicios propios de la industria hotelera el arrendamiento de un apartamento turístico no estará exento del IVA y deberá tributar al tipo reducido del 10% como establecimiento hotelero (art. 91 uno 2 2.º LIVA). Por tanto, debe diferenciarse el alquiler turístico de los servicios de hostelería, que es la actividad prohibida en los estatutos mientras que la actividad de arrendamiento de inmuebles no está prohibida por los Estatutos».

2. Así las cosas, 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 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». 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».

4. En el presente caso, de los dos defectos iniciales de la calificación, y a raíz de la subsanación del primero, esta resolución ha de centrarse exclusivamente en el segundo: «(...) La finca de referencia procede, por división horizontal, de la finca matriz 1542. En la inscripción 10.^a de dicha finca matriz, de fecha 2 de febrero de 2000, constan inscritos los Estatutos por los que se rige la Comunidad de Propietarios del edificio. En la letra E) de dichos Estatutos se recoge lo siguiente: “E) En las fincas destinadas a vivienda, deberá respetarse en todo caso ese destino fundamental y específico, pero compatibilizado con el uso a vivienda se podrán establecer despachos y oficinas y ejercer cualquier profesión y oficio, excepto academias y hostelería...” La fecha de inscripción de dichos Estatutos es anterior a los títulos habilitantes aportados, por tanto no puede procederse a la asignación del Número de Registro de Alquiler».

Así las cosas y entrando a analizar la calificación recurrida, la resolución del presente recurso pasa por precisar el sentido y extensión del término «hostelería», cuya prohibición se refleja en los estatutos de la comunidad. Para ello debemos tener en cuenta de lo siguiente:

a) que la Real Academia Española de la Lengua define hostelería como «Industria que proporciona servicios como alojamiento y comida a huéspedes y viajeros».

b) que el artículo 2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, en su letra a), recoge esta definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias».

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

cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

Cierto es que, en este caso, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad no alude, literalmente, a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas. Por ello, para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, cabría apostillar, en intensidad y extensión).

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

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

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

6. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015.

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 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. Además, el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al excluir el uso de la vivienda como arrendamiento, caracteriza dicha actividad empresarial como: «La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda

amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

Las sentencias dictadas en primera y segunda instancia interpretaron que los estatutos vedaban el destino de las viviendas al uso turístico, mediante la utilización de un persuasivo conjunto argumental, conforme al cual la prohibición estatutaria del destino a «hospederías» proscribía la actividad desempeñada por la sociedad demandada; puesto que si hospedería, según la Real Academia Española, es una «casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de la demandada por la existencia de identidad de razón. Y declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «Dicha interpretación no la podemos considerar errónea o extensiva, contraria la finalidad pretendida, cuando el propio Decreto 101/2018, de 3 de julio, del País Vasco, con referencia a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de dicha comunidad autónoma, -que si bien no es aplicable al presente caso-, anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, y configura a las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico como empresas turísticas de alojamiento (...) 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».

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

En el caso que motiva este recurso, la cuestión -como ya hemos apuntado- gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario «hostelería»; y sin duda, para tal finalidad y como elemento de interpretación, no es ocioso acudir a la definición del mismo que se contiene en normas de obligado cumplimiento y reciente aprobación.

Así, el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación produjeron efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo 2 determina: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural

o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hostedería 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».

8. La conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de «hostelería», y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas. Y no cabe, en contra de la anterior afirmación, acudir a la normativa tributaria

Por cierto, el artículo 12 de la Ley General Tributaria establece que las normas tributarias se interpretarán con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 3 del Código Civil, debiendo entenderse los términos empleados en sus normas «conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda». A lo que añade el artículo 13 de dicha ley: «Las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez».

En suma, respecto de la alegación formulada por la recurrente, y con arreglo al principio de calificación que recoge la Ley General Tributaria, toda actividad debe analizarse conforme a la verdadera naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado. Y qué duda cabe que la que motiva y es objeto de la presente, ha de dilucidarse únicamente con base en la aplicación de la normativa civil; la cual en este caso ha de seguir, dada la necesaria intervención administrativa en la materia, los parámetros que ha delimitado esta última regulación.

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