

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4168** *Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gijón n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración de uso turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal «los pisos se destinarán a viviendas u oficinas del titular y no podrán instalarse en ellas hospederías ni servicios o industrias que perjudiquen a la Comunidad, a la seguridad de la finca o afecten a la moral y a las buenas costumbres».*

En el recurso interpuesto por don E. M P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Gijón número 1, doña Ana María Fernández Álvarez, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración de uso turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal «los pisos se destinarán a viviendas u oficinas del titular y no podrán instalarse en ellas hospederías ni servicios o industrias que perjudiquen a la Comunidad, a la seguridad de la finca o afecten a la moral y a las buenas costumbres».

Hechos

I

El día 19 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Gijón número 1 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«Solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

Fecha del documento: 19 de junio de 2025.

Presentado el día 19 de junio de 2025.

N.º Entrada: 6730/2025, Asiento 2506, Diario 2025.

Calificada la documentación se suspende la asignación del número de registro de alquiler definitivo, por el defecto siguiente derivado de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

a) En el formulario presentado se solicita la asignación número de registro de alquiler de corta duración, para la finca completa, de uso turístico, de la finca registral 27.266 de la Sección 1.ª, con C.R.U. 33022000205122, siendo parte de la finca matriz número 5.140 de la Sección Única de Gijón Uno.

b) Por la inscripción 9.ª de dicha finca matriz, quedaron inscritos en este Registro de la Propiedad, los estatutos de la comunidad, de obligado cumplimiento para todos los propietarios de los diversos departamentos que componen el edificio. En dichos

estatutos, su regla cuarta dispone lo siguiente: “Cuatro: Los pisos se destinarán a viviendas u oficinas del titular y no podrán instalarse en ellas hospederías ni servicios o industrias que perjudiquen a la Comunidad, a la seguridad de la finca o afecten a la moral y a las buenas costumbres”.

Fundamentos de Derecho

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La prohibición de instalar hospederías de los Estatutos de la comunidad, impide la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado.

Si en el plazo de 7 días hábiles siguientes a la notificación de la presente calificación no ha sido subsanado el defecto indicado, el número de registro de alquiler provisional será revocado hasta la subsanación de tal defecto, en el caso de que sea posible su subsanación. Conforme el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre.

La presente nota de calificación podrá (...)

Gijón, a fecha de su firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Fernández Álvarez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gijón 1 a día dos de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. M. P. interpuso recurso el día 22 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que habiéndosele notificado el día 2 de Julio de los corrientes resolución firmada por la Sra. Registradora el día 1 de julio de 2025, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler definitivo a quien suscribe, mediante la presente y al amparo de lo previsto en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, formula recurso potestativo de reposición contra dicha resolución para ante la DGRN, al considerar que la misma no es acorde a derecho y vulnera indebidamente mis intereses; todo ello de acuerdo con las siguientes

Alegaciones.

Primero. Quien suscribe, presentó en 25 de Julio de 2022 declaración responsable para el inicio de la actividad turística de vivienda de su propiedad ([...] Finca registral n.º 27.266 de la Sección primera del Registro de la propiedad n.º 1 de Gijón), bajo el nombre comercial (...)

El establecimiento se inscribió en el Registro de empresas y actividades turísticas con la signatura VUT (...)

Segundo. El día 2 de julio de 2025, se me notificó la resolución que ahora respetuosamente recorro, emitida por la Sra. Registradora de la propiedad titular del Registro n.º 1 de Gijón, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler definitivo al considerar tal y como Se expone en los “Fundamentos de Derecho” de tal resolución, que los Estatutos que rigen a nivel de la comunidad en la que se ubica dicha vivienda, prohíben instalar hospederías, lo que conlleva a Juicio de la Sra. Registradora, a impedir la asignación del número de registro del alquiler de corta duración solicitado por quien suscribe (...)

Tercero. Motivos del recurso:

El presente recurso se formula por los siguientes motivos:

1. En los Estatutos comunitarios, efectivamente se recoge expresamente la prohibición de “hospedería”. Sin embargo, la resolución dictada considero no resulta acorde a derecho porque vincula mi situación a la de una hospedería, cuando realmente la licencia que yo tengo es para una vivienda de uso turístico (VUT), que nada tiene que ver con una hospedería.

No existe identidad entre ambos conceptos, siendo sustancialmente diferentes tanto desde una perspectiva semántica como, y más importante, jurídica y normativa.

2. El término “hospedería”, tradicionalmente se ha venido asociando a establecimientos de carácter permanente o con una prestación de servicios propia de alojamientos hoteleros o similares (recepción, limpieza diaria, restauración,...etc.).

Implica una infraestructura y una organización que van más allá del simple alquiler temporal de una vivienda.

Es un término el de “hospedería” con un arraigo histórico que remite a dos conceptos diferentes:

- Hospedería, como parte del monasterio en la que el huésped puede llevar una vida paralela a la comunidad religiosa, alineándose con el concepto de “albergue”, donde se comparten habitaciones, se fijan horas de comida y desayuno inamovibles y no se realiza [sic] servicios de limpieza.

- Hospedería como sinónimo de la actividad hostelera clásica pero siempre ubicada en edificios de cierta importancia y/o relevancia histórica o arquitectónica (Monasterios en desuso, conventos, palacios, etc.).

Y tan es así, que a fecha actual en España existe la conocida “Red de hospederías”, encontrándonos hospederías en Oviedo, Castilla y León, Aragón, Teruel con más afluencia.

Como demuestra la documentación que sobre la red de hospederías aportaremos, se acredita que las mismas operan como un hotel, ubicándose normalmente en edificios de importancia histórica (antiguos palacios, o monasterios) y operando a todos los efectos como un hotel (...)

3. Una VUT (vivienda de uso turístico), se aparta radicalmente de los fundamentos propios de una hospedería, y es que las VUT se definen por una normativa específica normalmente autonómica e incluso a veces municipal, que las diferencia de hoteles y hospederías.

Su régimen jurídico se centra en el alquiler temporal de una vivienda amueblada y equipada, sin la prestación de servicios complementarios propios de la hostelería, más allá de los mínimos establecidos por la regulación sectorial (suministros, enseres básicos...).

La finalidad principal de una VUT es el alojamiento turístico de corta estancia manteniendo la esencia de una vivienda y no de un negocio hostelero con servicios inherentes.

En concreto, y en este sentido resulta necesario nombrar la Ley de Turismo del Principado 7/2001 de 22 de junio, modificada por la 6/2024, en la que se regula de forma expresa y autónoma la vivienda de uso turístico –artículo 42 bis–, diferenciándola de hoteles, hostales, albergues turísticos, apartamentos rurales, apartamentos turísticos, etc.

4. Prohibiciones estatutarias: Las limitaciones o prohibiciones de uso de los elementos privativos en los estatutos de una comunidad deben ser claras, expresas y precisas, no pudiendo deducirse por meras analogías o interpretaciones extensivas de términos genéricos.

Si los estatutos no Prohibían explícitamente las actividades de alojamiento turístico en el momento de su redacción, no se puede aplicar una prohibición implícita, ni por analogía, criterio mantenido en múltiples resoluciones por el Tribunal Supremo en materia de estatutos comunitarios.

Cualquier cláusula estatutaria que limite el derecho de uso y disfrute de un propietario sobre su vivienda debe ser interpretada de forma restrictiva. En caso de duda o ambigüedad, la interpretación debe favorecer la libertad de uso del propietario.

Si los estatutos prohíben específicamente la “hospedería” pero no contienen una prohibición general de desarrollar cualquier actividad económica o empresarial en las viviendas, no puede extenderse dicha prohibición a cualquier forma de alquiler temporal que genere ingresos a su titular, y en este caso la VUT que es una actividad económica,

nada tiene que ver con el término “hospedería” que se recogió en los estatutos antiguos que operan en la comunidad de propietarios donde se ubica mi vivienda.

Es decir, las prohibiciones estatutarias tienen que ser expresas, claras e inequívocas, no puedo aplicar dicha prohibición a un concepto que cuando se redactaron los estatutos no existía como es el caso de la VUT; no pudiendo aplicarse una interpretación extensiva de la prohibición estatutaria en su perjuicio, cuando la prohibición estatutaria no se dirige a las actividades económicas en general.

Siendo esto así, dado que los estatutos comunitarios son anteriores a la reforma operada en la Ley de propiedad horizontal (artículo 17.12); no habiéndose adoptado en la comunidad acuerdo alguno para prohibir el desarrollo de VUT o de actividad económica, ésta puede desarrollarse conforme a derecho sin que haya motivo ni amparo legal para restringir la misma, pues los Estatutos comunitarios no la prohíben y por tanto no existe motivo alguno que impida su ejercicio.

Impedir la asignación del número de Registro de Alquiler de corta duración solicitado, por considerar que la actividad ejercida de VUT es análoga a una hospedería supondría hacer de peor derecho a quien suscribe, y a mi Juicio, una vulneración frontal del derecho a operar libremente y dentro del marco legal y con mi propiedad, así como supondría la infracción de lo previsto en el artículo 42 bis de la Ley de Turismo, del artículo 17.12 de la Ley de propiedad horizontal y del artículo 24 de la Constitución.

Fundamentos de Derecho

- Resultan de aplicación los artículos 324 a 328 de la Ley hipotecaria.
- Resulta de aplicación la Ley de Turismo del Principado de Asturias, 7/2001–Capítulo Segundo–artículo 30 a 42.bis–.
- Resulta de aplicación el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- Resulta de aplicación el artículo 3, 396 del Código Civil y artículo 24 de la Constitución.

Por lo expuesto,

Solicito: Se tenga por presentado en tiempo y forma recurso potestativo de reposición [sic] para ante la DGRN contra la resolución de fecha 1 de julio de 2025 dictada en el procedimiento al margen referenciado por la Sra. Registradora titular del Registro de la propiedad n.º 1 de Gijón; lo admita y una junto con la documentación que al mismo se acompaña, para que así, previos los trámites preceptivos, se acuerde estimar dicho recurso, y en consecuencia revocar la resolución dictada, acordando asignar número de registro de alquiler de corta duración solicitado por quien suscribe para la vivienda ubicada (...) Finca registral n.º 27.266 del Registro de la propiedad n.º 1 de Gijón».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 30 de julio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de

Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; 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 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 y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 19 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Gijón número 1 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación suspensiva, la registradora señala que la finca para la que se solicita dicha asignación procede por división horizontal de la finca matriz 5.140 de la Sección Única de Gijón, en cuyos estatutos inscritos consta que: «Los pisos se destinarán a viviendas u oficinas del titular y no podrán instalarse en ellas hospederías ni servicios o industrias que perjudiquen a la Comunidad, a la seguridad de la finca o afecten a la moral y a las buenas costumbres». Dichos estatutos fueron inscritos en virtud de escritura otorgada ante el notario de Gijón, don Tomás Albi Agero, el día 1 de septiembre de 1961.

Frente a ello, el recurrente sostiene que: a) la vivienda de uso turístico nada tiene que ver con la hospedería, pues la hospedería implica una infraestructura y una organización que van más allá del simple alquiler temporal de una vivienda, pues la hospedería es sinónimo de la actividad hostelera clásica, pero siempre ubicada en edificaciones de cierta importancia y relevancia histórica o arquitectónica, y b) que las prohibiciones estatutarias deben interpretarse restrictivamente.

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 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».

Por su parte, el artículo 9 del Real Decreto 1312/2024 regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del mismo impone al registrador un deber de calificación, a resultados 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».

En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador si tal arrendamiento vulnera la prohibición prevista en los estatutos de la propiedad horizontal.

4. En consecuencia, la resolución del presente recurso pasa por precisar el sentido y extensión del término «hospedería». Para ello debemos tener en cuenta de lo siguiente: a) que, a día de hoy, la Real Academia Española de la Lengua define hospedaje como: «Alojamiento y asistencia que se da a alguien», y huésped como:

«persona alojada en casa ajena o en un establecimiento de hostelería» (acepciones primera y segunda), y 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».

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 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 (...) Por otro lado, son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el “alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio”, según la misma fuente de la RAE. En definitiva, ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

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 gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario hospedería («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 y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las previsiones

relativas a las obligaciones de comunicación produjeron efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo 2 determina: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España». Por su parte, el capítulo II de dicho Real Decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación («partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos»); que van referidas a «las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma». Esta norma, dictada en fecha tan reciente como 2021, desvirtúa la alegación del recurrente, conforme al cual el criterio jurisprudencial defendido en la calificación solo sería aplicable a estatutos de mayor antigüedad, pues supone una actualización del concepto de hospedería en el ámbito de la actual normativa sectorial turística.

8. La consecuencia que se sigue de lo expuesto es que el concepto de «hospedería» abarca también a las viviendas de uso turístico, motivo por el cual la prohibición estatutaria alegada en la calificación resulta aplicable a las mismas. En consecuencia, la asignación de número de registro único de alquiler a la vivienda requeriría de la correspondiente supresión de la prohibición estatutaria inscrita, mediante el otorgamiento de la oportuna escritura de modificación de estatutos y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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.