

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**11132** *Resolución de 23 de enero de 2026, 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 Gáva, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la siguiente prohibición: «El propietario de cada piso o local podrá arrendarlo a quién tenga por conveniente siempre que lo haga para el destino que les es propio. Sin embargo, no podrá hacerlo al mismo tiempo o a un número de personas que se convierta el departamento o local en un verdadero comercio de los encuadrados en actividad de hostelería o similar».*

En el recurso interpuesto por don A. P. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Gáva, doña Ester Sais Re, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la siguiente prohibición: «El propietario de cada piso o local podrá arrendarlo a quién tenga por conveniente siempre que lo haga para el destino que les es propio. Sin embargo, no podrá hacerlo al mismo tiempo o a un número de personas que se convierta el departamento o local en un verdadero comercio de los encuadrados en actividad de hostelería o similar».

#### Hechos

##### I

El día 20 de mayo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Gavà solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.

##### II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Gavà, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado: asignación de número de registro de alquiler de corta duración. Presentante: A. P. P. Entrada: 3406/ 2025. Asiento: 1291. Diario: 2025. Fecha entrada: 20/05/2025.

Calificado el documento referenciado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que he suspendido la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Primero.

A. P. P. presenta en este Registro de la Propiedad una instancia suscrita en Gavà el día 20/05/2025, firmada por el citado presentante.

Segundo.

En dicho documento se solicita la asignación del número de registro de alquiler de corta duración con la categoría de arrendamiento turístico y con el número de licencia

HUTB(...), sobre el total de la finca ubicada en Gavà (...) que se corresponde con la registral número 17755, así como la práctica de la correspondiente nota marginal.

Tercero.

En los estatutos que regulan el régimen de propiedad horizontal de la finca matriz 15.731, se establece lo siguiente: "Artículo 22. Arrendamiento de los departamentos: el propietario de cada piso o local podrá arrendarlo a quién tenga por conveniente siempre que lo haga para el destino que les es propio. Sin embargo, no podrá hacerlo al mismo tiempo o a un número de personas que se convierta el departamento o local en un verdadero comercio de los encuadrados en actividad de hostelería o similar".

Se aporta sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Gavà, 174/2019, de 2 de diciembre de 2019 como parte demandante La comunidad de Propietarios (...) de Gavà contra A. P. P., sin que conste la firmeza de la misma.

Y se aporta sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Gavà, 607/2018, de 27 de noviembre de 2019 como parte demandante La comunidad de Propietarios (...) de Gavà contra M. A. M. E. y G. G. L., sin que conste la firmeza de la misma.

Calificación y fundamentos de Derecho:

Atendiendo al tenor literal de la cláusula ventidosava de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios que rigen la división horizontal en la que se integra la finca registral 17755 de Gavà, y toda vez que se solicita la asignación del número de registro de alquiler de corta duración en la categoría de Turístico, se suspende la asignación del mismo por contravenirse la citada regla estatutaria en tanto que el destino de la entidad al arrendamiento turístico contraviene la prohibición estatutaria de su arrendamiento al mismo tiempo o a un número de personas que convierta el departamento en un verdadero comercio de los encuadrados en la actividad de hostelería o similar. Ello, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el Artículo 553.9 del Libro V de los derechos reales, del Libro V, de los derechos reales, del Código Civil de Catalunya, y doctrina de la DGSJYFP y jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Resolución DGSJYFP de 9 de mayo de 2025. "(...) 3. 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.

4. 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 afines 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'.

5. 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 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 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'.

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. Y no cabe, en contra de la anterior afirmación, como alega la recurrente en su escrito, 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'. (...).

Resolución DGSJYFP 19 de junio de 2025: (...) "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'. Y es que, en conclusión, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe acuerda suspender el despacho del título presentado.

Esta calificación comporta la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación de la presente nota (art. 323.1 de la Ley Hipotecaria); que se efectuará en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y a la autoridad autorizante del título presentado, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 y ss de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra la presente calificación (...)

Lo que pongo en su conocimiento, a los efectos oportunos. La Registradora, Ester Sais Re. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ester Sais Re registradorla titular de Registre de la Propietat de Gavà. a día diecisiete de julio del dos mil veinticinco».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Sabadell número 5, doña Rosa María del Pilar Romero Payá, quien emitió nota el día 29 de agosto de 2025 confirmando la calificación de la registradora de la Propiedad de Gavà sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de la Instancia de Solicitud de Calificación Sustitutoria suscrita por Don A. P. P., con D.N.I. número (...), el día 04/08/2025, presentada telemáticamente en este Registro el 04/08/2025 por Registro de la Propiedad de Gavà, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto lo siguiente:

Hechos:

– En fecha 20/5/2025, Don A. P. P., con D.N.I. número (...), presentó ante el Registro de la Propiedad de Gavà, instancia de solicitud de “Asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración”, respecto de la finca 17.755 de la finca registral sita en Gavà (...)

– En fecha 30 de julio de 2025, la Registradora de la Propiedad de Gavà, Doña Ester Sais Re, calificó negativamente dicha solicitud, según nota de Calificación con CSV (...)

– En fecha 4/8/2025, el presentante Don A. P. P., presentó ante el Registro de la Propiedad de Gavà, solicitud de designación de Registrador Sustituto para que se procediese a la práctica de “Calificación Sustitutoria”, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, de la Nota de Calificación Negativa emitida por la titular de dicho Registro, Doña Ester Sais Re.

– Habiendo tenido entrada telemáticamente en este Registro a las 14:10 horas del mismo día 4/8/2025, Requerimiento para la práctica de Calificación Sustitutoria, junto con el historial registral de la finca y de toda la documentación relativa a la citada solicitud de asignación de número de registro de Alquiler [sic] de Corta duración en fecha 8 de agosto de 2025

Y, examinados los antecedentes, la Registradora que suscribe, procede a confirmar la calificación emitida por la Registradora de Gavà con la consiguiente suspensión de la inscripción solicitada, de conformidad con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1. En atención al tenor literal del citado artículo 22 de los Estatutos de la Comunidad a la que pertenece la finca de la que se solicita la inscripción del número de asignación de Alquiler de Corta Duración, se suspende la asignación de dicho número de registro de alquiler, por cuanto se contraviene la citada regla estatutaria al ser contrario el destino asignado a la entidad al arrendamiento del que se solicita la inscripción, puesto que contiene una prohibición a su arrendamiento “al mismo tiempo o a un número de personas que convierta el departamento en un verdadero comercio de los encuadrados en la actividad de hostelería o similar”.

2. No consta la firmeza de las sentencias que se acompañan a la solicitud y constan relacionadas en la calificación

#### Fundamentos de Derecho.

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, señalan que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los otorgantes, la validez de los actos dispositivos y la expresión o no de las circunstancias que debe contener la inscripción. Y, en el caso de documentos administrativos y judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario nos señala que dicha calificación se limitará a la competencia, congruencia del mandato, a las formalidades extrínsecas y a los obstáculos registrales.

– Artículo 553.9 del Libro V de los derechos reales, del Libro V, de los derechos reales, del Código Civil de Catalunya, y doctrina de la DGSJYFP y jurisprudencia del Tribunal Supremo, STS 1673/2023, de 27 de noviembre; STS 1671/2023 de 29 de noviembre.

Artículo 9,2 a) 5.ª del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

– Artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Además de la normativa autonómica, el alquiler turístico también está regulado por la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). El artículo 7.2 de la LPH establece que los propietarios de una comunidad de propietarios no pueden realizar en sus viviendas actividades prohibidas en los estatutos o que causen algún perjuicio a la finca.

Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

2. Necesidad de firmeza de las resoluciones judiciales: 207.2, 455,517, 521, 524.4 LEC, 3 y 82 LH, 100 y 174 RH, Resoluciones de la DGRN de 12-11-1990, 17-9-1992 y 7-3-2001, entre otras, y 245 LOPJ.»

#### IV

Presentada nuevamente el día 5 de septiembre de 2025 la referida solicitud, junto con testimonios de las sentencias dictadas por los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción números 2 y 4 de Gavà de los que resultaba su firmeza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado: asignación de número de registro de alquiler de corta duración. Presentante: A. P. P. Entrada: 3406/ 2025. Asiento: 1291. Diario: 2025. Fecha entrada: 20/05/2025.

Calificado el documento referenciado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que he suspendido la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos:

Primero.

A. P. P. presenta en este Registro de la Propiedad una instancia suscrita en el día 20/05/2025.

Segundo.

En dicho documento se solicita la asignación del número de registro de alquiler de corta duración con la categoría de arrendamiento turístico y con el número de licencia HUTB(...), sobre el total de la finca ubicada en Gavà (...) que se corresponde con la registral número 17755, así como la práctica de la correspondiente nota marginal.

Tercero.

El día 17 de junio de 2025, el citado presentante aportó sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Gavà, 174/2019, de 2 de diciembre de 2019 como parte demandante La comunidad de Propietarios (...) de Gavà contra A. P. P. y sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Gavà, 607/2018, de 27 de noviembre de 2019 como parte demandante La comunidad de Propietarios (...) de Gavà contra M. A. M. E. y G. G. L., sin que conste la firmeza de ninguna de ellas.

Cuarto.

El día 17 de junio de 2025, el nombrado Sr. P. presentó solicitud de calificación sustitutoria y de conformidad con el R.D. 1.039/2,003 de 1 de Agosto, se designó como Registro Sustituto el Registro de la Propiedad n.º 5 de Sabadell, el cual, el día 3 de septiembre de 2025 resolvió la calificación confirmando la nota de calificación negativa.

Quinto.

El día 4 de septiembre de 2025, don A. P. P. presenta en este Registro de nuevo toda la documentación junto con la acreditación de la firmeza de las sentencias relacionadas.

Sexto.

Se observan los siguientes defectos que impiden la inscripción del documento:

En los estatutos que regulan el régimen de propiedad horizontal de la finca matriz 15,731, se establece lo siguiente: "Artículo 22. Arrendamiento de los departamentos: el propietario de cada piso o local podrá arrendarlo a quién tenga por conveniente siempre que lo haga para el destino que les es propio. Sin embargo, no podrá hacerlo al mismo tiempo o a un número de personas que se convierta el departamento o local en un verdadero comercio de los encuadrados en actividad de hostelería o similar".

Calificación y fundamentos de Derecho:

Atendiendo al tenor literal de la cláusula ventidosava de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios que rigen la división horizontal en la que se integra la finca registral 17755 de Gavà, y toda vez que se solicita la asignación del número de registro de alquiler de corta duración en la categoría de Turístico, se suspende la asignación del mismo por contravenirse la citada regla estatutaria en tanto que el destino de la entidad al arrendamiento turístico contraviene la prohibición estatutaria de su arrendamiento al mismo tiempo o a un número de personas que convierta el departamento en un

verdadero comercio de los encuadrados en la actividad de hostelería o similar, Ello, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el Artículo 553,9 del Libro V de los derechos reales, del Libro V, de los derechos reales, del Código Civil de Catalunya, y doctrina de la DGSJYFP y jurisprudencia del Tribunal Supremo,

Resolución DGSJYFP de 9 de mayo de 2025, "(...) 3, 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.

4. 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 afines 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'.

5. 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 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 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 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'.

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'.

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. Y no cabe, en contra de la anterior afirmación, como alega la recurrente en su escrito, 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'. (...).

Resolución DGSJYFP 19 de junio de 2025: (...) "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 hostelería, 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». Y es que, en conclusión, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe acuerda suspender el despacho del título presentado.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración de eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

Contra la presente calificación cabe: (...)

Lo que pongo en su conocimiento, a los efectos oportunos. La Registradora, Ester Sais Re. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ester Sais Re registradora titular de Registre de la Propietat de Gavà a día veintitrés de septiembre del dos mil veinticinco.»

V

Contra la anterior nota de calificación, don A. P. P. interpuso recurso el día 3 de octubre de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que por medio del presente escrito interpongo recurso gubernativo ante esta Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Catalunya, frente a la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Gavà, de 23 de

septiembre de 2025, relativa al asiento de presentación n.º 1291/2025 que suspende la práctica de la nota marginal de asignación del número de registro de alquiler de corta duración, categoría turístico, HUTB(...), asignado previamente por turismo, respecto de la finca registral n.º 17.755, solicitando su revocación y la práctica del asiento, de conformidad todo ello con los siguientes

## Motivos

### 1. De la presentación del título.

En fecha 20 de mayo de 2025 el recurrente registró instancia solicitando la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, con la categoría de arrendamiento turístico, con el número de licencia HUTB(...), sobre el total de la finca ubicada en Gavà (...) que se corresponde con la registral número 17.755, así como la práctica de la correspondiente nota marginal (...)

A la solicitud se acompañó copia de la Sentencia n.º 203/2019, de 27 de noviembre de 2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Gavà, en procedimiento ordinario 607/2018 B, que desestimó la demanda interpuesta por la misma comunidad contra otro comunero por dedicarse al arrendamiento de uso turístico de su vivienda en el mismo conjunto residencial y la Sentencia n.º 174/2019, de 2 de diciembre de 2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Gavà, en procedimiento ordinario 556/2018-1, promovido por la misma comunidad y referida a la finca registral sobre la que se presenta el título que nos ocupa.

### II. Primera calificación negativa de la Sra. Registradora de Gavà.

El 17 de julio de 2025, la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad de Gavà dictó calificación negativa, acordando suspender la práctica registral, en base a lo dispuesto en el art. 18 de la Ley Hipotecaria y el art. 553-9 del Código Civil de Cataluña, y manifiesta que no consta la firmeza de ninguna de las dos sentencias aportadas. Según dicha calificación, la actividad de arrendamiento turístico vulneraría la cláusula vigesimosegunda de los estatutos de la Comunidad de Propietarios, conforme a la cual:

“El propietario de cada piso o local podrá arrendarlo a quien tenga por conveniente siempre que lo haga para el destino que le es propio. Sin embargo, no podrá hacerlo al mismo tiempo o a un número de personas que se convierta el departamento o local en un verdadero comercio, de los encuadrados en actividad de hostelería o similar.” (...)

A instancia del que suscribe, se designó sustituta a la Sra. Registradora, titular del Registro de la Propiedad n.º 5 de Sabadell, quien confirmó la calificación negativa de la Sra. Registradora de Gavà, mediante resolución de 29 de agosto de 2025, basada en dos motivos: 1) interpretación del art. 22 estatutario en el sentido de prohibición; y 2) no constar firmeza de las sentencias aportadas (...)

### IV. De la nueva presentación del título aportando los testimonios de firmeza de las sentencias invocadas y de la segunda calificación negativa.

El 4 de septiembre de 2025 el recurrente presentó nuevamente la documentación, pero en esta ocasión se acompañaron los certificados de la firmeza de ambas sentencias: la n.º 203/2019, de 27 de noviembre de 2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Gavà y la n.º 174/2019, de 2 de diciembre de 2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Gavà (...)

No obstante, por segunda calificación la Registradora de Gavà, de fecha 23 de septiembre de 2025, se mantiene la suspensión por idéntico fundamento estatutario, art. 22, con apoyo en el art. 18 LH y el art. 553-9 CCCat, sin ya objetar la falta de firmeza, reproduciendo en lo sustancial los fundamentos de la primera nota (...)

En base a los antecedentes expuestos, el objeto del presente recurso es impugnar la segunda calificación negativa por incurrir en infracción del ordenamiento al mantener una interpretación de la cláusula estatutaria, contraria a derecho prohibiendo el

arrendamiento turístico de temporada de corta duración y haciendo una interpretación que excede de la cláusula, al equipararlo a una actividad de hostelería o similar, contradiciendo dos resoluciones judiciales firmes que interpretan la misma cláusula estatutaria, art 22, relativas a la misma finca, negando la práctica de la nota solicitada en base a una prohibición no existente.

## Fundamentos de Derecho

Primero. *Competencia, legitimación activa y requisitos.*

Arts. 322 y ss. de la Ley Hipotecaria y arts. 2 y 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña.

Concurre legitimación en el compareciente, en su condición de persona física propietaria de la finca, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que figura en el encabezamiento.

Segundo. *Fuerza vinculante de las sentencias firmes, cosa juzgada, ex art. 222 LEC y principio de seguridad jurídica.*

El recurrente presenta una instancia con solicitud de nota marginal, en base a que no existe prohibición estatutaria en contra, aportando dos sentencias firmes que interpretan esos mismos estatutos de la Comunidad, ambas resoluciones judiciales concluyen que la cláusula no prohíbe el alquiler temporal de vivienda. La primera calificación y la sustitutoria se fundaron, entre otros, en la falta de firmeza, sin embargo, subsanado este extremo, después de haber solicitado el presentante los certificados de firmeza a los respectivos juzgados, la Sra. Registradora persiste en la suspensión, omitiendo el efecto de la cosa juzgada y la vinculación interpretativa contenida en las resoluciones judiciales firmes, relativas a la misma comunidad, finca registral y estatutos.

a) La Sentencia n.º 174/2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Gavà de 2 de diciembre de 2019, siendo parte demandada el recurrente, propietario de la finca 17.755 que ahora nos ocupa. La resolución declara que la Comunidad “tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminaba solicitando el dictado de sentencia que declare que la actividad de apartamento de uso turístico que viene desarrollando el demandado en la vivienda de su propiedad (finca n.º 17755 del registro de la propiedad de Gavà, tomo 1162, libro 768, folio 202) está prohibida estatutariamente, obligando al mismo a cesar en la misma” y desestima íntegramente la demanda ya que la previsión estatutaria no prohíbe destinar la vivienda a arrendamiento por temporada.

b) A su vez, la Sentencia n.º 203/2019, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Gavà, de 27 de noviembre del 2019, sobre la misma cláusula estatutaria, siendo parte demandada otro propietario de la misma comunidad que interpuso demanda en la que “solicitaba que se declarara que la actividad de uso de apartamento turístico que viene desarrollando el demandante en la vivienda de su propiedad está prohibida por los estatutos, y se obligue a ceder en la misma”. Nuevamente la Sentencia no contiene pronunciamiento alguno que limite el arrendamiento turístico, desarrollando en el tercer fundamento de derecho los siguientes argumentos: “deberá determinarse si el arriendo temporal que realizan los demandados debe entenderse prohibido por los estatutos. Según la parte actora, la actividad que realizan los demandados debe ser definida como de uso turístico. Sin embargo, la

legislación en la determinación de este concepto ha ido fluctuando, llegando a la actual diferenciación entre apartamentos de uso turístico y viviendas de uso turístico.

El artículo 1 del RD 22/2018 dispone que “Son establecimientos de alojamiento turístico los locales y las instalaciones abiertos al público donde, de forma habitual y con carácter profesional, las personas titulares ofrecen a las personas usuarias, mediante precio, alojamiento temporal en las unidades de alojamiento, así como otros servicios turísticos de acuerdo con las condiciones establecidas en esta norma.”

Por su parte el artículo 33 de la ley de turismo de Catalunya recoge que son empresas turísticas las que se dedican profesionalmente a la prestación de servicios turísticos retribuidos de alojamiento o mediación. El artículo 34 clasifica las empresas turísticas en turísticas propiamente dichas o de mediación, y el artículo 38 establece que tienen la consideración de establecimiento turístico los que, de forma habitual, y con carácter profesional, ofrecen a los usuarios turísticos, mediante precio, alojamiento temporal que no constituya cambio de residencia por la persona alojada de acuerdo con las condiciones y características establecidas por reglamento. El artículo 39 por su parte exige que en el supuesto que nos ocupa, el alojamiento o apartamento turístico debe ser exhibido mediante placas identificativas de su modalidad y categoría.

La ley 9/2011, que modificó la “llei de l’habitatge” i la “llei de turisme” configura y diferencia los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico, y en su artículo 43 dispone que los apartamentos turísticos prestan servicio de alojamiento temporal en edificios o conjuntos constituidos en su totalidad por apartamentos o estudios, como establecimientos únicos o como unidades empresariales de explotación, con los correspondientes servicios turísticos (...)

Por otro lado, los artículos 50 bis y 56 y ss. recogen que las viviendas de uso turístico son viviendas cedidas por sus propietarios directa o indirectamente a terceros, a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por reglamento.

Sentado lo anterior, es necesario limitar los conceptos que se plantean y concluir si el alquiler que está realizando el demandado puede ser conceptualizado como “verdadero comercio, de los encuadrados en actividad de hostelería o similar”.

De acuerdo con la redacción literal de este precepto de los estatutos de la comunidad de propietarios, no se prohíbe el alquiler temporal de las viviendas por parte de sus titulares, sino que lo que pretende es que no dé lugar a una actividad profesionalizada, de modo que venga a equipararse a la actividad de hostelería.

El hecho de alquilar un inmueble, en el que se reside de modo permanente y continuado, aprovechando las semanas que el propietario está de vacaciones no puede estimarse que sea equivalente a la prohibición dicha que contienen los estatutos. El alquiler para uso turístico, como se ha visto en la normativa dicha, requiere no solo del alquiler propiamente dicho del inmueble, sino que a su vez se deben prestar unos servicios adicionales, tales como limpieza de la vivienda, servicio de check-in, información turística a los arrendatarios etc... el alquiler que se está haciendo por parte de los demandados es un alquiler puntual, muy limitado en el tiempo, tanto en su duración como en su oferta o posibilidad de celebración, pues, como se ha dicho, la disponibilidad solo se da en los periodos en que sus propietarios e hijos están de vacaciones, y ello se traduce en periodos de tiempo muy específicos.

No se ha acreditado que los arrendados presten ningún otro tipo de servicio que no sea el mero arriendo. No hay servicios de check-in, se entregan las llaves o bien dejándose a un vecino de confianza o indicando a los arrendatarios un sitio concreto dónde recogerlas; no hay servicio de información turística, así no hay contacto personal de los arrendadores y los arrendatarios, precisamente porque los primeros están de vacaciones en el momento de alquiler, y tampoco hay servicio de limpieza, ni lavandería, ni de mantenimiento ni otros similares. Ningún otro servicio se ha alegado ni acreditado.

No hay ninguna característica en el alquiler que los demandados llevan a cabo que permita hacer equivalente el arriendo con una actividad en “un verdadero comercio” en términos literales. En caso de que la comunidad de propietarios tenga la voluntad de

prohibir el alquiler ocasional como el que es objeto de este pleito, deberá proceder a la modificación de sus estatutos, pero en los términos que se prevé actualmente, y en las condiciones que los demandados ejercen o celebran el contrato de arrendamiento, no puede entenderse incluido en la prohibición estatutaria.

Tampoco se puede reputar como una actividad ilícita, pues está expresamente permitida según lo dicho anteriormente, por la ley de 2007, así como tampoco se trata de una actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa, para cuya determinación debemos acudir a los anexos de la ley catalana 20/2009, que se refiere a establecimientos de apartamentos turísticos, pero no viviendas de uso turístico, que es el supuesto que nos ocupa.

– De las anteriores resoluciones se extrae que en el procedimiento 174/2019 concurre identidad subjetiva, al tratarse de una demanda interpuesta por la comunidad contra el recurrente, identidad objetiva pues se fundamenta en la interpretación del art. 22 sobre la misma conducta relativa al arrendamiento turístico del inmueble por temporadas e identidad causal, por referirse expresamente a la finca que nos ocupa que la 17.755.

La cosa juzgada material, ex art. 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, impide sostener ahora, en sede registral, que la misma actividad de la que se solicita inscripción, alquiler de corta duración, sea estatutariamente prohibida o asimilable a hostelería.

La calificación desecha un pronunciamiento jurisdiccional firme y excede el art. 18 Ley Hipotecaria, habida cuenta que la Sra. Registradora contradice lo decidido judicialmente entre las mismas partes e interpreta que el alquiler de corta duración es contrario a los estatutos de la Comunidad.

– En cuanto a la sentencia 203/2019, refuerza la Interpretación del art. 22 de los estatutos de la finca matriz, dispone que, de acuerdo con la redacción literal de este precepto, no se prohíbe el alquiler temporal de las viviendas por parte de sus titulares, sino que lo que pretende es que no dé lugar a una actividad profesionalizada, de modo que venga a equipararse a la actividad de hostelería.

Por todo ello, la denegación quiebra la seguridad jurídica al introducir en el Registro una posición contraria a lo decidido Judicialmente. Aunque la cosa juzgada material vincula “Inter partes”, cuando el asiento solicitado, como es el caso, versa exactamente sobre la misma finca, estatutos y conducta ya enjuiciadas, el Registro no puede introducir una versión incompatible con el fallo, incompatible con el principio de seguridad jurídica y coherencia registral. La calificación debe acomodarse a la interpretación judicial, sin perjuicio de que la Comunidad modifique los estatutos en forma, por las mayorías legales necesarias y los inscriba para oponerlos en el futuro.

Por otra parte, la calificación sustitutoria confirmó la suspensión porque no constaba la firmeza de las sentencias. Tras presentar nuevamente el título, en fecha 4 de septiembre de 2025, esta vez con acreditación de firmeza, la segunda calificación de Gavà reitera la suspensión sin ya cuestionar la firmeza, perpetuando un impedimento que las resoluciones aportadas remueven al mantener la suspensión una vez desaparecida la causa en que se fundaba la negativa.

*Tercero. Interpretación restrictiva de las limitaciones estatutarias y principio de libertad de uso.*

El libro V del CCCat y la jurisprudencia exigen interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio; lo no prohibido estatutariamente de forma expresa no puede extenderse por analogía para limitar el uso del elemento privativo. Esta es exactamente la tesis acogida por las dos resoluciones firmes de Gavà sobre estos estatutos, la diferencia entre comercio y hostelería y alojamiento de vivienda de uso temporal, y ambas descartan que el art. 22 prohíba esta última destinada a arrendamiento de corta duración.

Nuestra jurisprudencia reitera que las cláusulas limitativas del uso deben ser interpretadas con el máximo rigor, en cuanto excepcionan el principio de libertad en el uso de los bienes privativos en régimen de propiedad horizontal.

El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido, 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. Así lo dispone la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, del Tribunal Supremo y la doctrina sobre la interpretación restrictiva de limitaciones al derecho de propiedad y la necesidad de inscripción registral para la oponibilidad de acuerdos estatutarios.

La STS de 23 de febrero de 2006 ha señalado que la interpretación en esta materia, en cuanto puede suponer perturbación o menoscabo al derecho de propiedad, tiene carácter restrictivo, de modo que el uso y destino de las partes diversas de un edificio que se hacen constar en su título constitutivo y en los estatutos no determina limitación del uso o de las facultades dominicales, porque para lograr ese efecto se precisa una estipulación específica. En este mismo sentido se expresan las SSTS de 6 de febrero de 1989, de 24 de julio de 1992, de 21 de abril de 1997, de 29 de febrero de 2000 y de 30 de mayo de 2001, entre otras.

La doctrina revela los criterios jurídicos más aceptados y que parten de la diferenciación entre la atribución que el título constitutivo establezca como uso a algunos elementos privativos y las prohibiciones expresas de determinados usos que ese mismo título o los estatutos de la comunidad determinen. La importancia de tal distinción radica en que la propiedad se presume libre y por eso todas las prohibiciones y limitaciones de este derecho deben ser claras, precisas y terminantes, merecedoras de interpretación restrictiva, precisamente, porque conllevan la limitación del derecho de propiedad. Así se manifiestan, entre otras, las SSTS de 10 de julio de 1995, de 31 de mayo y de 25 de octubre de 1996, así como las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 1986, de 20 de febrero de 1989 y de 23 de marzo de 1998. Esta última resolución afirma que “tratándose de los elementos privativos, ha de ser regla la de la posibilidad de todo uso, siempre que este sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (normalidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad, artículo 7 in fine LPH (...)). Ciertamente, dicha amplitud de goce puede ser restringida por el título constitutivo, dentro del debido respeto a la ley (artículos 5 y 7 in fine LPH); más la exigencia de interpretación estricta de tales límites exige que hayan de ser formulados con claridad y precisión, sin que puedan deducirse, como en el caso debatido de una simple expresión descriptiva”.

A su vez, la STS de 20 de octubre de 2008 señala que “el artículo 33 CE (...) reconoce al derecho de propiedad privada un núcleo esencial, de forma que el régimen de los bienes (...) no puede privarlo de la efectiva utilidad económica, ni de la autonomía de la voluntad (de los propietarios) para usar, disfrutar o disponer de ellos”. Concluye sellando que “las normas que puedan incidir en ese derecho de propiedad han de ser claras y, en otro caso, no cabe hacer una interpretación extensiva o correctora de su sentido ordinario.

En este caso, la interpretación por parte de la Sra. Registradora de la cláusula 22 excede de su contenido y omite el tenor literal de la misma, la cláusula 22 no tipifica el arrendamiento temporal, sino la asimilación a hostelería por simultaneidad o multiplicidad “al mismo tiempo o a un número de personas” servicio sometido a otro tipo de licencia, criterio que las dos sentencias han descartado. La cláusula 22 solo opera si se acredita un uso que transforme el piso en “verdadero comercio de hostelería” incluyendo la necesidad de que se produzca simultaneidad. En este caso no se ha acreditado la prestación de ningún servicio complementario (check-in, limpieza periódica, recepción...), extremo que las dos resoluciones ya declararon.

La diferencia con el arrendamiento de uso turístico es fundamental, pues la actividad consiste en destinar una vivienda al alojamiento temporal de personas, a cambio de

contraprestación económica, sin la prestación de los citados servicios propios de la industria hostelera.

El Decreto 75/2020, de 4 de agosto de turismo de Cataluña, dedicado a las viviendas de uso turístico las define como sigue: “tiene la consideración de vivienda de uso turístico aquella que es cedida por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de contraprestación económica para una estancia de temporada y en condiciones de inmediata disponibilidad.

Se considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuado igual o inferior a 31 días.

Las viviendas de uso turístico se ceden enteras y no se permite la cesión por estancias.

Como ya expusimos en la solicitud de calificación sustitutoria, la STSJ Cataluña de 3 julio de 2018, entre otras resoluciones, también se refiere la diferencia entre viviendas de uso turístico y establecimientos de alojamiento turístico:

“una cosa son los establecimientos de alojamiento turístico (sic) –establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, cámpings, establecimientos de turismo rural y cualquiera otro que se establezca por reglamento–.

– Y otra cosa son las viviendas de uso turístico (sic) –objeto de regulación en especial en su Capítulo III Sección Segunda y artículos 50 bis y 50 ter–, que en la redacción temporalmente vigente al caso se definía en ese ordenamiento sectorial como: “Las viviendas de uso turístico son viviendas que son cedidas por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por reglamento.”

La diferencia es que mientras la hostelería se refiere a negocios organizados dedicados a la prestación de servicios de alojamiento y restauración en establecimientos como hoteles, pensiones, cafeterías o bares, el uso turístico de una vivienda implica únicamente su cesión temporal, por parte de su propietario, sin prestación de servicios complementarios.

Conviene al derecho del recurrente destacar que la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, invocada en la calificación registral negativa, hace referencia a un supuesto en el que la cláusula estatutaria citaba expresamente la actividad de “hospedería”. Sin embargo, la cláusula 22 de los estatutos de esta finca menciona la “hostelería” o actividades similares, sin referencia alguna a la hospedería, ni al uso turístico o arrendamiento temporal. Es contrario a derecho extender su interpretación más allá de su tenor literal, conforme a la doctrina restrictiva reiterada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

El propio tenor literal de la cláusula es revelador ya que establece que no podrá arrendarse el departamento “al mismo tiempo o a un número de personas que se convierta el departamento o local en un verdadero comercio, de los encuadrados en actividad de hostelería o similar”, se trata pues de una prohibición de usos masivos de carácter comercial pero no de arrendamientos temporales puntuales sin prestación de servicios propios de la hostelería. Si la Comunidad hoy pretendiera prohibir la vivienda de uso turístico o el arrendamiento temporal per se, debe modificar estatutos, respetar derechos adquiridos y acceder al Registro. Mientras tanto, La cláusula 22 no prohíbe ni la vivienda de uso turístico, ni el arrendamiento por temporada; proscribire la profesionalización asimilable a hostelería cuando exista simultaneidad y multiplicidad de ocupantes y servicios propios del hospedaje.

Cuarto. *Naturaleza del asiento solicitado.*

El arrendamiento temporal no altera el destino del elemento privativo; por tanto, no corresponde denegar la publicidad por una valoración material contraria a sentencias firmes, ni por una prohibición que no está regulada. El control registral debe ceñirse a la

congruencia formal y a prohibiciones claras oponibles; no cabe extender restricciones por analogía. Las actividades que no pueden hacerse en la finca por voluntad de la comunidad han de hallarse expresamente prohibidas en los Estatutos.

Además, como alegamos en la solicitud de calificación sustitutoria, la finca que nos ocupa, la 17.755 de Gavà, sirve de residencia habitual y permanente del recurrente, hecho que refuerza, como exponen las sentencias de Gavà, que en modo alguno se produce en la misma una explotación comercial de las encuadradas en actividad de hostelería, sino una utilización conforme a su destino residencial.

Así las cosas, ni objetiva, ni jurídicamente –según la cláusula estatutaria– cabe mantener la existencia de la supuesta infracción alegada en la nota de calificación.

Por todo lo expuesto,

Al Registro de la Propiedad para ante la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Catalunya solicito, que tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo junto con los documentos que acompaña y tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Registradora de Gavà, referente al asiento, entrada 3406/2025, asiento 1291, diario 2025 relativo a la solicitud de nota marginal de asignación del número de HUTB-(...), respecto de la finca 17.755, llevando a cabo la tramitación del presente recurso y dictando en su día resolución revocando la calificación negativa y llevándose a cabo los trámites para la práctica de la nota marginal, por inexistencia de prohibición estatutaria oponible, conforme a la interpretación judicial firme de los estatutos de la Comunidad efectuada por las Sentencias 174/2019 del Juzgado de Primera instancia e Instrucción n.º 4 de Gavà y la 203/2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Gavà, cuya firmeza ha quedado acreditada en este expediente.»

## VI

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 14 de octubre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General. Este Centro Directivo entiende que la resolución del presente recurso corresponde al Estado, en la medida en que el Real Decreto que regula la asignación del número de registro de alquiler de corta duración es de carácter estatal. La mera mención al artículo 553-11.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, nada obsta a esta competencia, pues tal precepto se limita a definir el concepto de «estatutos» y enumerar, a título genérico y enunciativo, las posibles reglas que estos pueden contener.

### 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; 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 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: en fecha 20 de mayo de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Gavà una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. La registradora suspende la asignación porque en los estatutos inscritos de la finca matriz consta la siguiente prohibición expresa: «El propietario de cada piso o local podrá arrendarlo a quién tenga por conveniente siempre que lo haga para el destino que les es propio. Sin embargo, no podrá hacerlo al mismo tiempo o a un número de personas que se convierta el departamento o local en un verdadero comercio de los encuadrados en actividad de hostelería o similar».

El recurrente contraargumenta que el arrendamiento de vivienda para uso turístico no constituye necesariamente una actividad comercial asimilable a la hostelería, en el sentido estricto que prohíben los estatutos de la comunidad y aporta, en justificación a ello, dos resoluciones judiciales recaídas en pleitos sostenidos entre el recurrente y la comunidad de propietarios en las que el órgano judicial concluye que la previsión estatutaria no prohíbe destinar la vivienda a arrendamiento por temporada.

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».

4. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador si tal arrendamiento vulnera la cláusula contenida en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal, que la prohíbe expresamente la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

En este sentido, cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalaba en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

También, 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 la misma 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.

5. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, 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. 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».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente».

En este mismo sentido, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 14 de enero 2021, que en relación con el «hospedaje» señala lo siguiente:

«Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 julio 2001 del suelo de Madrid (...)». Y continúa señalando que «ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso».

De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad comercial y la misma está expresamente prohibida.

Frente a los pronunciamientos del Tribunal Supremo sobre la interpretación de este tipo de cláusulas estatutarias, el recurrente contraargumenta que el arrendamiento de vivienda para uso turístico no constituye necesariamente una actividad comercial encuadrable en la actividad de hostelería o similar y aporta, en justificación a ello, dos resoluciones judiciales recaídas en pleitos sostenidos entre el recurrente y la comunidad de propietarios en las que el órgano judicial de instancia concluye que la previsión estatutaria no prohíbe destinar la vivienda a arrendamiento por temporada. Sin embargo, en la medida que dichas resoluciones judiciales no ordenan al Registro la asignación de número de registro único de alquiler ni anulan la prohibición estatutaria inscrita, la registradora debe ajustarse a la doctrina consolidada por los diferentes pronunciamientos del Alto Tribunal y denegar la asignación del número de registro único de alquiler sobre la base de los argumentos de éste.

6. Asimismo, este Centro Directivo 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.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la Ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «en las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal». Y conforme a la ya mencionada Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente». Concluye la citada resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

Con base en la doctrina jurisprudencial y gubernativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición de desarrollar actividades comerciales encuadrables en la «actividad de hostelería o similar» incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

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, 23 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.