

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 26941** *Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 11, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición de destinar las viviendas a hospederías.*

En el recurso interpuesto por don R. R. F., en nombre y representación de la mercantil «Inmohost, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Bilbao número 11, don Pablo Sánchez Lamelas, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición de destinar las viviendas a «hospederías».

Hechos

I

El día 17 de junio de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 11 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña Inmohost, SL, el día 17/06/2025, bajo el asiento número 1845, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 4758, que corresponde al documento suscrito por Inmohost SL, actuando en nombre de Don L. M. G. S. de fecha 16/06/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Con fecha 17 de junio de 2025 se presentado [sic] solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca 7940 de Sopela.

El piso consta inscrito en el REATE desde presentado el día 7 de septiembre de 2024 como vivienda para uso turístico.

De los asientos del Registro resulta que en la finca matriz del edificio correspondiente a la vivienda referida finca 5566 de Sopela- consta la siguiente norma estatutaria: "Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios y ocupantes de las viviendas cambiar el uso de la vivienda por otro distinto transformándola en local comercial o industrial y destinarla total o parcialmente a colegios, academias, hospederías, clínica, depósito, agencia o taller..." Esta inscripción es de fecha 6 de octubre de 1977.

Defectos

Concurre el defecto de constar inscrita en el Registro de la Propiedad, con carácter previo a la inscripción de la autorización administrativa en el REATE, una prohibición estatutaria que, según la interpretación efectuada por el Tribunal Supremo, impide destinar la vivienda a alquiler vacacional.

Fundamentos de Derecho

La sentencia del Tribunal Supremo 105/2024 de 30 de enero equipara la prohibición del destino a hospedería con la vivienda turística y en el mismo sentido la sentencia TS 95/2024 de 29 de enero; artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal; y Artículos 1, 18 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria y 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 cuya Exposición de motivos establece: "Además, 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", artículo 9-2-a-5 del mismo real decreto: "..., y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal", y artículo 10 del mismo real decreto: "Verificación del número de registro... 2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora".

El defecto podrá subsanarse, en su caso, presentando e inscribiendo en el Registro un acuerdo de la Comunidad de Propietarios, con las mayorías previstas en artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (tres quintas partes del total de los propietarios y de las cuotas de participación) por el que se autorice, ya específicamente a esta vivienda, ya genéricamente a varias o todas, a tener como destino el alquiler vacacional o turística.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado 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 la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos,

El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...).»

III

Contra anterior calificación, don R. R. F., en nombre y representación de la mercantil «Inmohost, SL», interpuso recurso el día 1 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Expone

I. Hechos

1. Con fecha 17 de junio de 2025, esta parte presentó ante ese Registro de la Propiedad solicitud de inscripción del número de registro de alquiler de corta duración correspondiente a la finca n.º 7940 de Sopela, sita en Calle (...) constando como finca matriz la n.º 5566 de Sopela, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

2. En fecha 24 de junio de 2025, se notificó calificación desfavorable, fundamentando el rechazo en la existencia de una cláusula estatutaria del año 1977, inscrita en el Registro, que establece:

“Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios y ocupantes de las viviendas cambiar el uso de la vivienda por otro distinto transformándola en local comercial o industrial y destinárla total o parcialmente a colegios, academias, hospederías, clínicas, depósitos, agencias o talleres.”

3. Según la calificación, y con apoyo en las SSTS 105/2024 y 95/2024, el término “hospedería” incluiría el alquiler vacacional, lo que justificaría la denegación solicitada.

II. Alegaciones y fundamentos jurídicos

1. Interpretación restrictiva de cláusulas limitativas de derechos

Según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, las cláusulas estatutarias que restringen el uso o disfrute de la propiedad privada deben ser interpretadas de forma estricta y no extensiva. Así lo han establecido, entre otras, las siguientes sentencias:

– STS de 20 de junio de 2012 (n.º 1072/2012):

“Toda limitación a los derechos dominicales ha de estar claramente determinada, y no puede interpretarse extensivamente”,

– STS de 6 de noviembre de 2014 (n.º 399/2014):

“Debe mantenerse que en caso de duda, las restricciones deben interpretarse en el sentido menos limitativo.”

Por la aplicación del término “hospedería” al alquiler turístico de una vivienda amueblada y usada con fines residenciales temporales es jurídicamente incorrecta.

(...) copia de los estatutos comunitarios que obran en nuestro poder, coincidentes con los inscritos registralmente, donde puede comprobarse que no existe mención expresa alguna al uso turístico ni al arrendamiento vacacional de viviendas, y que el uso de “hospedería” se enmarca en una terminología propia del contexto legal de 1977. La ausencia de referencias específicas al arrendamiento de corta duración refuerza la tesis de que no cabe realizar una interpretación extensiva que limite derechos sin causa clara, expresa y legítimamente recogida.

2. Diferencia entre “hospedería” y “alojamiento turístico”

La Ley 13/2016 de Turismo del País Vasco, junto con el Decreto 101/20181 reconoce expresamente la figura de las viviendas para uso turístico, que no requieren cambio de uso urbanístico ni se equiparan a hoteles ni pensiones,

El arrendamiento temporal no supone una transformación del destino residencial del inmueble, que sigue siendo usado como vivienda (aunque de forma no permanente), lo que distingue nítidamente el concepto de "hospedería" entendido como establecimiento mercantil abierto al público, con servicios comunes y ánimo de lucro.

3. Inscripción en el REATE y cumplimiento normativo

La vivienda consta inscrita desde el 9 de julio de 2024 en el REATE (Registro de Empresas y Actividades Turísticas del País Vasco), cumpliendo con todos los requisitos exigidos por la normativa autonómica vigente.

Subsidiariamente la vivienda cuenta con el permiso del Ayuntamiento desde el 18 de julio de 2024 para posibilitar la actividad mencionada según el Art. 5.24- Normas específicas de cada área según el NNSS (...)

4. Defecto subsanable

El propio Registro reconoce que se trata de un defecto subsanable, que puede ser corregido mediante acuerdo comunitario aprobado por las mayorías del art. 47.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (tres quintos del total de propietarios y cuotas de participación).

En consecuencia, y a fin de dar cumplimiento a esta vía de subsanación, se comunica a ese Registro que:

Se convocará en breve una Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios con el fin de solicitar la autorización expresa para el ejercicio del alquiler turístico en esta vivienda concreta.

III. Petición

Por todo lo expuesto,

Solicita a ese Registro que:

1. Tenga por presentado este escrito como recurso de conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.
2. Revise la calificación negativa notificada el 24 de junio de 2025 y proceda, subsidiariamente, a mantener el asiento de presentación en tanto se aporta la subsanación mediante acuerdo comunitario conforme a derecho.
3. Subsidiariamente, se acuerde la prórroga del asiento conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, hasta que se acredite dicho acuerdo, cuyo trámite se encuentra en curso.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la nota de calificación el día 3 de julio de 2025 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 17 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 11 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación suspensiva, el registrador señala que la finca para la que se solicita dicha asignación procede por división horizontal de la finca matriz 5.566 de Sopela, en cuyos estatutos inscritos consta que «queda terminantemente prohibido a todos los propietarios y ocupantes de las viviendas cambiar el uso de la vivienda por otro distinto transformándola en local comercial o industrial y destinarla total o parcialmente a colegios, academias, hospederías, clínica, depósito, agencia o taller (...»). La fecha de la inscripción donde consta la prohibición es de 6 de octubre 1977 y la fecha de la resolución de inscripción de inicio de actividad en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi es de 6 de septiembre de 2024, por lo tanto, de fecha posterior a la inscripción registral en que se contiene la prohibición estatutaria citada.

Frente a ello, el recurrente sostiene: a) que «según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, las cláusulas estatutarias que restringen el uso o disfrute de la propiedad privada deben ser interpretadas de forma estricta y no extensiva», siendo jurídicamente incorrecta la aplicación del término «hospedería» al alquiler turístico de una vivienda amueblada y usada con fines residenciales temporales; b) que existe una diferencia entre el concepto de «hospedería» y el de «alojamiento turístico» que se pone de manifiesto en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, del País Vasco, y en el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de los que resulta que las viviendas para uso turístico no requieren cambio de uso urbanístico ni se equiparan a hoteles ni pensiones, y c) que la vivienda consta inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi desde el 9 de julio de 2024, cumpliendo todos los requisitos exigidos por la normativa autonómica vigente y, además, «cuenta con el permiso del Ayuntamiento desde el 18 de julio de 2024 para posibilitar la actividad mencionada según el Art. 5.24- Normas específicas de cada área según el NNSS».

2. 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».

A destacar que este real decreto (que entró en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma), carece de disposiciones transitorias. Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado real decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo el artículo 10 del real decreto en cuestión: «Verificación del número de registro. 1. (...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio». Ciento es que, en este caso, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad no alude, literalmente, a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas. Por ello, para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, cabría apostillar, en intensidad y extensión).

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 de 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la

vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, "hospederías", depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido.

Además, el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al excluir el uso de la vivienda como arrendamiento, caracteriza dicha actividad empresarial como: «La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Las sentencias dictadas en primera y segunda instancia interpretaron que los estatutos vedaban el destino de las viviendas al uso turístico, mediante la utilización de un persuasivo conjunto argumental, conforme al cual la prohibición estatutaria del destino a «hospederías» proscribe 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 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.

6. La consecuencia que se sigue de lo expuesto es que el concepto de «hospedería» abarca también a las viviendas de uso turístico, motivo por lo que la prohibición estatutaria alegada en la calificación resulta aplicable a las mismas. Todo ello teniendo en consideración que la fecha de la inscripción de la prohibición es el día 6 de octubre de 1977, mientras que la fecha de la resolución de inscripción de inicio de actividad turística en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi es de 6 de septiembre de 2024, esto es, posterior a la fecha de inscripción de la prohibición estatutaria.

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