

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2799 *Resolución de 15 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador de la propiedad de Málaga n.º 10, por la que se deniega la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, respecto de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. C. G., en nombre y representación de la mercantil Alcoen, SL, contra la nota de calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, por la que se deniega de la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, respecto de una finca.

Hechos

I

En fecha 12 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10 una instancia suscrita por doña R. M. C. G. solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de la finca con código registral único número 29045001143825.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad Número Diez de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 6125/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, certifico que resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación es el siguiente: instancia suscrita el 12/06/2025 por doña R. M. C., como Administradora Solidaria de la entidad Alcoen SL, presentado al Registro a las 12:51:03 horas del día 12/06/2025, asiento 2769 del diario 2025.

II. En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que han sido objeto de calificación desfavorable:

Única. Se observa en relación a la finca con código registral único 29045001143825, respecto de la cual se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que existe establecido una prohibición estatutaria con anterioridad a la fecha de la resolución habilitante, a resultados de la cual “El uso y disfrute de las fincas y los elementos comunes no tendrán más limitaciones que las derivadas de la ley, la moral o el orden público y de las establecidas de los artículos siguientes. Quedan sometidos a estas limitaciones los propietarios, arrendatarios,

usuarios y ocupantes de ellas. Las viviendas solo podrán ser dedicadas a los usos o actividades permitidos por las leyes y Ordenanzas municipales, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. No obstante, el propietario de una vivienda o persona de su familia, podrá ejercer en ella una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.... Se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas: a) Designar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios". Defecto insubsanable.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, son de aplicación los siguientes preceptos:

Primero. De conformidad con el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, "los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro". Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral, que, en relación con los documentos judiciales, contempla el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y, en cuanto a los administrativos, el art. 99 del mismo texto reglamentario.

Segundo. Cuando a resultas de la calificación del documento en cuestión, "el Registrador notare alguna falta en el título", según dispone el art. 19 de Ley Hipotecaria, también en su primer párrafo, "la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su número 9, si se solicita expresamente".

Tercero. De acuerdo con el Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, y concretamente con lo dispuesto en su artículo 5, en su letra d), es obligación de los arrendadores la de actualizar la información aportada sobre sus unidades respecto de las que haya obtenido un número de registro en el momento en el que se produzca un cambio en la misma. En el mismo sentido, el art. 4 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan en Andalucía las viviendas de uso turístico, dispone que la persona física o jurídica que conste como titular de la explotación de la vivienda en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9, deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad y será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. Además, añade que los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico serán los responsables de mantener una relación actualizada de las viviendas, debiendo comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas.

Por otra parte es de aplicación el art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto establece la vinculación de las normas estatutarias respecto a los titulares de los distintos pisos y locales que conforman la propiedad horizontal.

En relación al presente caso, procede aplicar la doctrina plasmada en la Resolución de 9 de mayo de 2.025 (BOE de 9 de junio) de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, dictada en base a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2.024 que, basándose en el sentido gramatical de la palabra “hospedería”, según la Real Academia de la Lengua, entiende que la prohibición de realizar industria de hospedaje impide la comercialización en régimen de alquiler turístico.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo denegar la asignación de número de registro por la concurrencia del defecto señalado en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indica en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Advertencia. De conformidad con lo prevenido en el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre de 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, se advierte que, de no subsanarse el defecto en un plazo de 7 días hábiles, se efectuará 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 al número de registro asignado en este expediente, que lo eliminen o inhabiliten el acceso a ellas sin demora; lo cual será consecuencia de la suspensión de la validez del referido número que debe efectuar el registrador en este caso de defectos no subsanados.

Contra la presente nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez registrador/a titular de Registro Propiedad n.º 10 Málaga a día veintiséis de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. M. C. G., en nombre y representación de la mercantil Alcoen, SL, interpuso recurso el día 17 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Digo Que el pasado 26 de junio de 2025 me fue notificada resolución del Registro de la Propiedad de Málaga número 10, mediante la que me notifica la denegación de la Asignación de número de registro.

Que disconforme con dicha resolución por encontrarla no ajustada a Derecho, dentro del plazo legal previsto interpongo recurso contra la calificación negativa, de conformidad con los siguientes

Hechos:

Primero. Que esta parte solicitó el pasado 12 de junio de 2025, solicitud de número de registro ante el Registro de la Propiedad n.º 10 de Málaga, causando el número de asiento ya indicado.

Segundo. Que el Registrador procedió a calificar dicha inscripción como desfavorable (...) por los motivos siguientes:

“Única. Se observa en relación a la finca con código registral único 29045001143825, respecto de la cual se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que existe establecido una prohibición estatutaria con anterioridad a la fecha de la resolución habilitante, a resultados de la cual ‘El uso y disfrute de las fincas y los elementos comunes no tendrán más limitaciones que las derivadas de la ley, la moral o el orden público y de las establecidas de los artículos siguientes. Quedan sometidos a estas limitaciones los propietarios, arrendatarios, usuarios y ocupantes de ellas. Las viviendas solo podrán ser dedicadas a los usos o actividades permitidos por las leyes y Ordenanzas municipales, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. No obstante, el propietario de una vivienda o persona de su familia, podrá ejercer en ella una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.... Se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas: a) Designar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios.’ Defecto insubsanable”.

A estos hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Primero. La Resolución carece de fundamento legal.

La resolución impugnada fundamenta su decisión (Fundamento de Derecho Tercero) en lo siguiente:

“En relación al presente caso, procede aplicar la doctrina plasmada en la Resolución de 9 de mayo de 2.025 (BOE de 9 de junio) de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, dictada en base a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2.024 que, basándose en el sentido gramatical de la palabra ‘hospedería’, según la Real Academia de la Lengua, entiende que la prohibición de realizar industria de hospedaje impide la comercialización en régimen de alquiler turístico”.

Sin embargo, dicha interpretación no es acorde ni con la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo y supone una interpretación extensiva en perjuicio de la libertad de contratar y la aplicación del principio de proporcionalidad.

1.1 La reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo no avala la interpretación realizada por el Registrador de la Propiedad.

Sin el mayor esfuerzo jurídico, la resolución aquí impugnada se limita a remitirse a una resolución de esta Dirección General, citando una sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, sobre el alcance de la expresión “hospedería”.

Sin embargo, resulta sorprendente que el registrador no haya tenido en cuenta la más reciente jurisprudencia del propio Tribunal Supremo.

En efecto, en la sentencia n.º 264/2025 (...) el Tribunal Supremo establece que las comunidades de propietarios solo pueden prohibir el alquiler turístico si dicha restricción está explícitamente recogida en sus estatutos.

Cabe recordar que las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP, en adelante) exigen una interpretación restrictiva de las prohibiciones a la actividad de uso turístico.

Por todas, baste señalar la siguiente Resolución de 6 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de dicha comunidad en régimen de propiedad horizontal.

“Es indudable que norma vigente reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite, condicione o prohíba el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional o el uso turístico en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística (vid. las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de junio y 16 de octubre de 2020, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021, 22 de junio, 3 de octubre y 7 de noviembre de 2022 y 31 de enero y 28 de julio de 2023, entre otras)”.

En efecto, conforme a múltiples resoluciones de la DGSJFP (por ejemplo, de 26 de octubre de 2021, 13 de diciembre de 2022, y 2 de febrero de 2023), el uso turístico de una vivienda no implica per se una actividad comercial, sino que se mantiene dentro del uso residencial permitido, salvo que los estatutos:

- prohíban expresamente el uso turístico (lo que no ocurre en este caso),
- o que establezcan de forma clara y específica una restricción a ese uso.

En este caso concreto, los estatutos de la Comunidad de Propietarios únicamente prohíben actividades comerciales, sin hacer mención expresa alguna al uso turístico de viviendas. Por tanto, no puede extenderse por analogía tal prohibición a un uso residencial con fines turísticos, como ha sido reconocido por la jurisprudencia y la propia DGSJFP.

En la sentencia n.º 264/2025, el Tribunal Supremo analizó un caso donde los estatutos de una comunidad de propietarios incluían prohibiciones para actividades como consultorios médicos de enfermedades infectocontagiosas, fines ilegales, instalación de motores o máquinas inusuales y actividades inmorales, incómodas o insalubres. Sin embargo, no mencionaban explícitamente la prohibición del uso turístico de las viviendas.

Debido a la ausencia de una prohibición clara y precisa en los estatutos, el Tribunal concluyó que la comunidad de propietarios no podía impedir el alquiler turístico en el inmueble.

En concreto la sentencia señala lo siguiente:

“Ahora bien, nos hemos pronunciado, con reiteración, que la mera descripción del inmueble, con la indicación del destino de sus pisos o locales, no supone una limitación

del uso o de las facultades dominicales, sino que su eficacia queda condicionada a que exista una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa que la establezca.

Y dentro de las actividades prohibidas en los estatutos no se encuentra la que constituye el objeto de este proceso; es decir, el alquiler turístico, cuya explotación, tal y como se viene desarrollando, según se ha declarado en primera y segunda instancia tras la valoración de la prueba practicada, no conforma una actividad incómoda o molesta". (...).

En consecuencia, la calificación recurrida supone una interpretación extensiva de una restricción, lo que vulnera el principio de legalidad registral y de interpretación restrictiva de las limitaciones de derechos, consagrados en la normativa hipotecaria y en doctrina consolidada. Pero es que, además, es contraria a la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo que acabamos de mencionar.

Segundo. Subsidiariamente, las viviendas de uso turístico no se encuentran sujetas al cumplimiento de las condiciones del uso comercial que ha invocado el Registrador.

El Decreto 31/2024 define la vivienda de uso turístico en su artículo 1 de "Modificación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos" (en adelante Decreto 28/2016), apartado cuatro que modifica el artículo 3 del referido Decreto 28/2016, de la siguiente forma:

"1. Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista en el artículo 9. Solo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos".

Por su parte, el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (en adelante Decreto 194/2010), en su artículo 1 –que no ha sido objeto de modificación por el Decreto 31/2024– determina que su objeto es la ordenación de los Apartamentos Turísticos. Y, a tales efectos, define "unidad de alojamiento" y "establecimiento de AT" de la siguiente forma:

"a) Unidad de alojamiento: La pieza independiente de un establecimiento de apartamentos turísticos para uso exclusivo y privativo del usuario, compuesta como mínimo por salón comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo.

b) Establecimiento de apartamentos turísticos: Se considera establecimiento de apartamentos turísticos sometido a las disposiciones del presente Decreto, el que esté compuesto por un conjunto de unidades de alojamiento, en las condiciones previstas en el artículo 9, destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico, que cuenten con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, y que sean objeto de explotación en común por una misma persona titular".

Tanto el artículo 44 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, como el artículo 9 del Decreto de Apartamentos Turísticos distinguen dos grupos de establecimiento de Apartamentos Turísticos; el conjunto y el edificio o complejo, que se definen de la siguiente forma:

"Edificios/complejos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

Conjuntos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico”.

Las anteriores definiciones dejan meridianamente claras dos cuestiones:

i) Que las viviendas de uso turístico son viviendas, y ello a diferencia de otros tipos de servicios de alojamiento turísticos previstos en la Ley de Turismo de Andalucía, como pueden ser los Apartamentos Turísticos, que se configuran como establecimientos y se componen de unidades de alojamiento.

ii) Que, también a diferencia de los establecimientos de alojamiento turístico, las viviendas de uso turístico no tienen por qué afectarse a la prestación del servicio turístico, pudiendo realizarse ese servicio sólo “durante periodos concretos” (...).

Que se trata de viviendas y que no pueden tener consideración de establecimientos, se pone de manifiesto, además de en el propio Decreto 31/2024, de 31 de enero, en el Informe de Valoración de las Observaciones efectuadas por las distintas Consejerías de la Junta de Andalucía, en el trámite de informes preceptivos, al Proyecto de Decreto.

En dicho informe se indica que la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana sugirió que se “estableciera de forma clara en el Proyecto de Decreto que una vivienda de uso turístico es un establecimiento de alojamiento turístico cuyo uso urbanístico es el uso turístico”. A lo que la Consejería de Turismo respondió que la petición no podía ser atendida puesto que la definición de las VUTs como establecimientos turísticos tendría “difícil encaje legal, a tenor del artículo 18 Ley del Turismo, que predica un necesario uso turístico en los establecimientos”.

En efecto, el artículo 18 de la Ley de Turismo de Andalucía determina la necesaria afectación de los establecimientos y de sus unidades de alojamiento a la prestación del servicio de alojamiento turístico y prohíbe expresamente su destino a un uso distinto.

“Artículo 18. Mantenimiento del uso turístico.

1. Los establecimientos de alojamiento turístico, así como las unidades de alojamiento integrantes de los mismos, quedarán afectados a la prestación del servicio de alojamiento turístico objeto de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, quedando prohibido durante su vigencia destinarlos a un uso distinto, bajo cualquier título”. (...).

En consecuencia, en consonancia con la respuesta dada por la Consejería de Turismo, las viviendas de uso turísticos no pueden encuadrarse en el concepto de establecimiento, porque: i) las viviendas de uso turístico son viviendas, y no establecimientos ni unidades de alojamiento de aquellos y ii) las viviendas de uso turístico no se afectan a la prestación del servicio turístico de forma exclusiva o excluyente y cabe destinarlas al uso residencial durante la propia prestación del servicio turístico en la modalidad de vivienda de uso turístico por habitaciones o en periodos concretos dentro del año natural en los que no se lleve a cabo el servicio turístico.

Por lo expuesto, las viviendas de uso turístico no se encuentran sujetas al cumplimiento de las condiciones del uso de comercio o incluso de hospedaje que ha invocado el Registrador.

Por consiguiente, la inscripción solicitada no puede ser denegada por los motivos indicados por el Registrador y nos parece que carece de fundamento legal.

En mérito a lo cual,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación negativa, dictado resolución estimando el presente recurso y ordenando se proceda a la asignación del número de registro solicitado, de conformidad con lo expuesto en el cuerpo de este escrito».

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 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, 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 12 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10 instancia suscrita por doña R. M. C. G. solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, respecto de la finca con código registral único 29045001143825.

El fundamento para denegar la asignación solicitada es el siguiente: «Se observa en relación a la finca con código registral único 29045001143825, respecto de la cual se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que existe establecido una prohibición estatutaria con anterioridad a la fecha de la resolución habilitante, a resultas de la cual “El uso y disfrute de las fincas y los elementos comunes no tendrán más limitaciones que las derivadas de la ley, la moral o el orden público y de las establecidas de los artículos siguientes. Quedan sometidos a estas limitaciones los propietarios, arrendatarios, usuarios y ocupantes de ellas. Las viviendas solo podrán ser dedicadas a los usos o actividades permitidos por las leyes y Ordenanzas municipales, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. No obstante, el propietario de una vivienda o persona de su familia, podrá ejercer en ella una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.... Se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas: a) Designar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios”».

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

- «La Resolución carece de fundamento legal.

La resolución impugnada fundamenta su decisión (Fundamento de Derecho tercero) en lo siguiente:

“En relación al presente caso, procede aplicar la doctrina plasmada en la Resolución de 9 de mayo de 2.025 (BOE de 9 de junio) de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, dictada en base a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2.024 que, basándose en el sentido gramatical de la palabra ‘hospedería’, según la Real Academia de la Lengua, entiende que la prohibición de realizar industria de hospedaje impide la comercialización en régimen de alquiler turístico”.

Sin embargo, dicha interpretación no es acorde ni con la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo y supone una interpretación extensiva en perjuicio de la libertad de contratar y la aplicación del principio de proporcionalidad (...).

En este caso concreto, los estatutos de la Comunidad de Propietarios únicamente prohíben actividades comerciales, sin hacer mención expresa alguna al uso turístico de viviendas. Por tanto, no puede extenderse por analogía tal prohibición a un uso residencial con fines turísticos, como ha sido reconocido por la jurisprudencia y la propia DGSJFP».

– «Subsidiariamente, las viviendas de uso turístico no se encuentran sujetas al cumplimiento de las condiciones del uso comercial que ha invocado el Registrador. El Decreto 31/2024 define la vivienda de uso turístico en su artículo 1 de “Modificación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos”». En consecuencia, «las viviendas de uso turístico son viviendas, y ello a diferencia de otros tipos de servicios de alojamiento turísticos previstos en la Ley de Turismo de Andalucía, como pueden ser los Apartamentos Turísticos, que se configuran como establecimientos y se componen de unidades de alojamiento». También, y «a diferencia de los establecimientos de alojamiento turístico, las viviendas de uso turístico no tienen por qué afectarse a la prestación del servicio turístico, pudiendo realizarse ese servicio sólo “durante periodos concretos”.

Que se trata de viviendas y que no pueden tener consideración de establecimientos, se pone de manifiesto, además de en el propio Decreto 31/2024, de 31 de enero, en el Informe de Valoración de las Observaciones efectuadas por las distintas Consejerías de la Junta de Andalucía, en el trámite de informes preceptivos, al Proyecto de Decreto».

– Las viviendas de uso turístico no se encuentran sujetas al cumplimiento de las condiciones del uso de comercio, o incluso de hospedaje que ha invocado el registrador. Por consiguiente, la inscripción solicitada no puede ser denegada por los motivos indicados por el registrador, pues carece de fundamento legal.

2. Así las cosas, en cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una

regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

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

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará

toda la documentación presentada: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso, ha de partirse de la siguiente afirmación de la nota de calificación: «(...) en relación a la finca con código registral único 29045001143825, respecto de la cual se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que existe establecido una prohibición estatutaria con anterioridad a la fecha de la resolución habilitante, a resultas de la cual “El uso y disfrute de las fincas y los elementos comunes no tendrán más limitaciones que las derivadas de la ley, la moral o el orden público y de las establecidas de los artículos siguientes. Quedan sometidos a estas limitaciones los propietarios, arrendatarios, usuarios y ocupantes de ellas. Las viviendas solo podrán ser dedicadas a los usos o actividades permitidos por las leyes y Ordenanzas municipales, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. No obstante, el propietario de una vivienda o persona de su familia, podrá ejercer en ella una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.... Se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas: a) Designar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios”».

Cierto es que la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual, para delimitar el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

5. La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, abordó la problemática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; poniendo de relieve: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad». Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios». En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera

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

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

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «(...) ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

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

7. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025 realiza una recopilación de la doctrina del Alto Tribunal, al conocer de otros recursos de casación, en torno a determinadas previsiones estatutarias y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico. La resolución adoptada en cada caso exigió llevar a efecto una interpretación del contenido y significado de la previsión del título constitutivo o de la concreta norma estatutaria, que regían las relaciones de propiedad horizontal. Así, en la Sentencia número 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula estatutaria establecía con respecto a los pisos: «[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial».

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

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

Por último, en el recurso resuelto por la Sentencia de 30 de enero de 2024, constaba en los estatutos que estaba prohibido: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En las precitadas Sentencias –en suma–, se consideró que las respectivas normas estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para llegar a dicha conclusión.

8. Asimismo, este Centro Directivo ya ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición. Esta resolución se apoyó, entre otros, en el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación produjeron efectos a partir del 2 de enero de 2023), cuyo artículo 2 menciona expresamente las «pensiones»: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...). c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la

intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España».

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

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

Por consiguiente, a la vista de los criterios expuestos y el tenor de la cláusula estatutaria base de la calificación, la expresa prohibición –entre otras– de destinar las viviendas a «casas de huéspedes o pensión», impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, si bien el defecto ha de ser calificado como subsanable (dada una posible modificación estatutaria).

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.