III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15541 *Resolución de 16 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de San Javier n.º 1, suspendiendo la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, turístico, solicitado para una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. M. H. contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de San Javier número 1, doña Ana Martínez Martínez, suspendiendo la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, turístico, solicitado para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, solicitado para la finca registral número 21.100 con código registral único 30032000115119.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1, y tras sucesivas calificaciones, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

La Registradora de la Propiedad que suscribe» previo examen y calificación del documento presentado por M. H., J. el día 19/11/2025, bajo el asiento número 7211 del Diario 2025, entrada n.º 15551. que corresponde a la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración de fecha 19/11/2025, completado por documento presentado el día 23 de enero de 2026, bajo la entrada n.º 867/2026, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base del/los siguiente/s, ya que no se ha subsanado los siguientes hecho/s y fundamento/s de Derecho:

1. En los Estatutos que rigen la Propiedad Horizontal a la que pertenece la finca referida, constituida sobre la registral n.º 21321 de San Javier, en su artículo 5.ª, resulta que “Las viviendas sólo podrán ser destinadas a su uso natural de servir de casa habitación de sus usuarios y nunca podrán establecerse en ellas clínicas, hospederías e industrias.”
En cuanto a si dentro del término “hospederías” puede entenderse recogido el “alquiler turístico de corta duración” debe estarse a lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 9 de mayo de 2025, en la que se expone que: “Que la Real Academia Española de la Lengua define hospedaje como: ‘Alojamiento y asistencia que se da a alguien. Cantidad que se paga por estar de huésped’.

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

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

A destacar que este Real Decreto (que entró en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma), carece de disposiciones transitorias.

Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado Real Decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo el artículo 10 de Real Decreto en cuestión: 'Verificación del número de registro. 1. (...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio'.

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

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

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

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.

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

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: 'Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, «hospederías», depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley'.

En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Además, el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al excluir el uso de la vivienda como arrendamiento, caracteriza dicha actividad empresarial como: 'La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística'.

Las sentencias dictadas en primera y segunda instancia interpretaron que los estatutos vedaban el destino de las viviendas al uso turístico, mediante la utilización de un persuasivo conjunto argumental, conforme al cual la prohibición estatutaria del destino a 'hospederías' proscribe la actividad desempeñada por la sociedad demandada; puesto que sí 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 101/201 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

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraría, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho',

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'.

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'.

En suma, respecto de la alegación formulada por la recurrente, y con arreglo at principio de calificación que recoge la Ley General Tributaria, toda actividad debe

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

analizarse conforme a la verdadera naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado. Y qué duda cabe que la que motiva y es objeto de la presente, ha de dilucidarse únicamente con base en la aplicación de la normativa civil; la cual en este caso ha de seguir, dada la necesaria intervención administrativa en la materia, los parámetros que ha delimitado esta última regulación."

2. En la declaración responsable que se aporta referida en el Art. 6.1 del Real Decreto n.º 256/2019 de 10 de Octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico de la Región de Murcia, debe aportarse debidamente cumplimentado el documento denominado "Relación Excel de Viviendas de uso turístico" ya que sin dicho documento no se puede tramitar correctamente la declaración responsable.–

Se advierte que esta nota no implica nueva calificación del documento presentado ni modifica en modo alguno la vigencia del asiento de presentación.

Transcurrido el tiempo de subsanación desde la notificación efectuada el 2 de febrero de 2026 de la nota de calificación desfavorable, se suspenderá la validez del número 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 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 Arts. 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.–

Contra la presente calificación (…)

San Javier, dos de febrero del año dos mil veintiséis. La registradora, Fdo: Ana Martínez Martínez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Martínez Martínez registrador/a titular de Registro de San Javier 1 a día dos de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. H. interpuso recurso el día 27 de febrero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«(…) expone:

Que en fecha 2 de febrero de 2026 me ha sido notificada calificación desfavorable respecto de la solicitud de inscripción de la actividad de alquiler de corta duración, al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y dentro del plazo legal, formula recurso gubernativo, con base en las siguientes,

Alegaciones

Primera. Nulidad de pleno Derecho del Reglamento que sirve de base a la competencia de la Registradora de la Propiedad.

La calificación negativa recurrida es nula de pleno Derecho (ex art. 47.1 LPAC) porque se dicta en virtud de una potestad reconocida en un Reglamento contrario a la Constitución Española, al Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, a la Ley de Turismo de la Región de Murcia y a las disposiciones que la desarrollan. Además, se ha dictado sin que exista un título competencial que lo ampare, en invasión manifiesta de las competencias autonómicas en materia de turismo y en infracción, también, de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

El art. 112 LPAC permite fundar el recurso contra un acto administrativo, en este caso, la calificación, en la nulidad de pleno derecho de la disposición administrativa de carácter general que aplica. Así lo hacemos para la calificación recurrida que se justifica en los artículos 9 y 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.

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

Segunda. Infracción de la legislación autonómica en materia de turismo y de las disposiciones administrativas que el destino de la vivienda a uso turístico.

La calificación recurrida infringe el art. 99 del Reglamento Hipotecario porque no tiene en cuenta que mi vivienda se encuentra inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia (n.º VV.MU.[…]), lo que permite su destino al uso turístico. Dicha habilitación se concede por parte del órgano constitucional y estatutariamente competente sin que quepa su neutralización en virtud de una calificación registral.

La Registradora no ha tenido en cuenta que la inscripción en el Registro autonómico se ha realizado conforme a la normativa aplicable. Infringe por ello la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia y el Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia.

Se ha seguido para la inscripción el procedimiento legalmente previsto, habiendo acreditado así mediante la aportación de:

– 19/11/2025- Solicitud de asignación de n.º de registro (entrada n.º 15551).

– 25/11/2025. -Aportación declaración responsable, justificante de presentación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades turísticas de la Región de Murcia y comunicación del Instituto de Turismo de la Región de Murcia vía email del n.º de registro.

– 23/01/2026- Aportación declaración responsable original y documento relación Excel.

Se infringe también la Disposición Adicional 2.ª de la LPH y el régimen transitorio de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. En mi caso, la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia y habilitación para el destino de mi vivienda al uso turístico es anterior a las modificaciones introducidas por la LO 1/2025 en el art. 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Por tanto, no se hace necesaria una aprobación expresa de la comunidad de propietarios para destinar la vivienda a la actividad turística. Sin embargo, la calificación negativa de la Registradora equivale a la necesidad de autorización expresa infringiendo la legislación turística aplicable ratione temporis a mi vivienda.

Tercera. Infracción del principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral.

Al amparo del art. 48 LPAC denuncio la infracción del art. 18 LH porque el objeto de la inscripción no contiene ningún acto dispositivo ni se practica en virtud de escritura pública. La obtención del número de registro único en la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos no tiene trascendencia jurídico real ni eficacia traslativa ni modificativa del dominio.

No corresponde al Registro de la Propiedad ni a su titular determinar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos. Denuncio la extralimitación del Registrador con respecto al objeto y fines del RD 1312/2024 de 23 de diciembre de 2024 y el Reglamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril de 2024.

Tanto por su contenido como fundamentación, la calificación recibida no es propiamente un acto de validez del acto jurídico objeto de inscripción sino un acto administrativo limitativo de derechos. En cuanto a dicha fundamentación, se recuerda que la jurisprudencia no es fuente del Derecho (ex art. 1.6 del Código Civil) y que el destino de alojamientos al uso turístico está permitido por la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia.

Cuarta. Sobre la inexistencia de prohibición legal de destinar a viviendas de uso turístico.

La calificación del Registrador debe hacerse conforme a la normativa vigente en materia de viviendas de uso turístico y debe respetar la legalidad y eficacia de las disposiciones normativas y administrativa que permiten que la vivienda sea destinada a la actividad turística.

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

Las competencias en materia de turismo son exclusivas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (art. 10.16 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia). A diferencia de lo que ocurre en otras Comunidades Autónomas, ninguno de los preceptos de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia ni del Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia prohíben el destino de viviendas a uso turístico.

Quinta. Sobre la inexistencia de prohibición estatutaria expresa inscrita en el Registro, la interpretación de la previsión estatutaria de "hospederías" y la eficacia de las disposiciones estatutarias.

El punto de partida es que ni el título constitutivo de la propiedad horizontal ni los estatutos de la comunidad de propietarios contiene una prohibición expresa para el destino de la vivienda a la actividad de alojamiento turístico en los términos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Tampoco la Comunidad de propietarios en ejercicio legítimo de sus potestades ha dictado un acuerdo expreso que prohíba ni limite dicha actividad en relación con mi vivienda.

Los estatutos de las comunidades de propietarios son negocios jurídicos privados, no son normas jurídicas ni corresponde a los Registradores de la Propiedad garantizar su cumplimiento. Además, es doctrina jurisprudencial consolidada la que establece que las limitaciones o prohibiciones a la propiedad han de interpretarse restrictivamente.

El artículo 5.º de los Estatutos de mi Comunidad de Propietarios contiene una previsión genérica y estandarizada que es insuficiente para concluir una concreta voluntad prohibitiva. Dice que "Las viviendas sólo podrán ser destinadas a su uso natural de servir de casa habitación de sus usuarios y nunca podrán establecerse en ellas clínicas, hospederías e industrias". La utilización del verbo establecer presupone una actividad profesional y societaria que es ajena a la. Que conste que esta vivienda es mi única propiedad.

La actividad moderna de alquiler turístico de corta duración a través de la comercialización mediante plataformas en línea no tiene nada que ver con la actividad de hospedería.

En cualquier caso, la interpretación de las limitaciones al derecho de propiedad debe ser siempre restrictiva, conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, que exige que las prohibiciones estatutarias sean expresas y claras, y que no cabe extenderlas a supuestos no contemplados de forma inequívoca en el título constitutivo o estatutos. La propiedad se presume libre. En el presente caso, los estatutos no mencionan expresamente el alquiler turístico ni las viviendas de uso turístico, sino que se refieren a "hospederías", término que, en su sentido habitual y conforme a la definición de la Real Academia Española, se refiere a establecimientos dedicados profesionalmente al alojamiento, no a la cesión temporal de viviendas particulares.

La disposición estatutaria controvertida tampoco habla de residencia habitual ni se refiere al destino del propietario, sino al servicio de casa habitación de los usuarios, no resultando discutible que el disfrute que los huéspedes vienen haciendo de la misma es compatible con ese servicio.

Tampoco se tiene en cuenta el uso propio que como propietario hago de la vivienda sin perjuicio de la posibilidad de ceder su disfrute temporalmente en determinados periodos del año. Ni, por supuesto, se alega que exista perjuicio alguno para la Comunidad de propietarios.

La actividad de alquiler de corta duración, tal y como la regula la normativa sectorial vigente, no implica necesariamente la prestación de servicios propios de una hospedería ni la transformación de la vivienda en un establecimiento abierto al público, sino la mera cesión temporal de uso, sin alteración del destino residencial de la finca. Por tanto, no puede considerarse que el alquiler turístico, en ausencia de una prohibición expresa y específica, quede comprendido en la limitación estatutaria referida a "hospederías".

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

Sexta. Sobre la suspensión de efectos de la calificación desfavorable y de la revocación del número de registro de alquiles.

De conformidad con el art. 117.1 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, solicito la suspensión cautelar de los efectos de la calificación negativa y de la revocación del número provisional de registro con base en los siguientes motivos:

– La impugnación se funda en una causa de nulidad de pleno derecho (art. 47 LPAC) que afecta tanto a la calificación recurrida como a la disposición de carácter general en cuya virtud se dicta.

– Existencia de perjuicios de imposible o difícil reparación. La denegación de la inscripción es el presupuesto que sirve de título a la resolución por la que se impedirá comercializar la vivienda a través de plataformas en línea, causando un grave perjuicio económico. Este perjuicio económico es directo y afecta a la viabilidad del uso turístico de mi propiedad mientras se tramita este recurso.

– En cuanto a la ponderación de los intereses en juego, la eficacia provisional del número de registro no produce perjuicio alguno para el interés público, el interés general ni daño para la Comunidad de Propietarios. La vivienda lleva destinándose a la actividad turística desde junio de 2023. Además, la continuación de sus efectos con los, permite al propio Registro Único cumplir sus objetivos de publicidad y estadística. Durante la vigencia del asiento estaré obligado a realizar las comunicaciones de datos que establece la normativa estatal mientras que si se deniega la inscripción no estará justificada la aportación de información, comprometiendo el propio sentido de la Ventanilla Única.

Por todo ello,

A la Sra. registradora solicito: Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación desfavorable de fecha 2 de febrero de 2026, se acuerde la suspensión cautelar de los efectos de la calificación negativa, y previos los trámites oportunos, revoque la calificación negativa y acuerde la inscripción efectiva del número de registro único de alquiler de corta duración asignado provisionalmente a la vivienda y finca registral de mi propiedad».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia; 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 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 n.º 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia; 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

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

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, 2, 10, 11, 16, 17, 24 y 30 de julio y 11 de diciembre de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración (turístico), solicitado para la finca registral 21.100 con código registral único 30032000115119.

Dos son los defectos objetados en la calificación:

– «En los Estatutos que rigen la Propiedad Horizontal a la que pertenece la finca referida, constituida sobre la registral n.º 21321 de San Javier, en su artículo 5.ª, resulta que "Las viviendas sólo podrán ser destinadas a su uso natural de servir de casa habitación de sus usuarios y nunca podrán establecerse en ellas clínicas, hospederías e industrias."

En cuanto a si dentro del término "hospederías" puede entenderse recogido el "alquiler turístico de corta duración" debe estarse a lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 9 de mayo de 2025 (…)».

– «En la declaración responsable que se aporta referida en el Art. 6.1 del Real Decreto n.º 256/2019 de 10 de Octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico de la Región de Murcia, debe aportarse debidamente cumplimentado el documento denominado "Relación Excel de Viviendas de uso turístico" ya que sin dicho documento no se puede tramitar correctamente la declaración responsable».

Se recurre la calificación alegándose, resumidamente:

– «Nulidad de pleno Derecho del Reglamento que sirve de base a la competencia de la Registradora de la Propiedad».

– «Infracción de la legislación autonómica en materia de turismo y de las disposiciones administrativas que el destino de la vivienda a uso turístico».

– «La Registradora no ha tenido en cuenta que la inscripción en el Registro autonómico se ha realizado conforme a la normativa aplicable. Infringe por ello la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia y el Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia».

– «Infracción del principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral».

– «inexistencia de prohibición legal de destinar a viviendas de uso turístico (…) interpretación de la previsión estatutaria de "hospederías" y la eficacia de las disposiciones estatutarias».

– «De conformidad con el art. 117.1 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, solicitaba la suspensión cautelar de los efectos de la calificación negativa y de la revocación del número provisional de registro».

2. Así las cosas, lo primero que este Centro Directivo ha de manifestar es que no es de su competencia apreciar la posible nulidad, no solo de ninguna norma reglamentaria, sino de cualquier norma jurídica, pues ésta es una función constitucionalmente reservada –en exclusiva– a los tribunales de Justicia; como tampoco lo es el resolver eventuales conflictos de competencia legislativa.

La función de este Centro Directivo, a la hora de resolver un recurso gubernativo como el presente, no es otra que, a la vista de las normas violentes aplicables al caso y de su reiterada y constante doctrina sobre la cuestión que se ahorra plantea, examinar el

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

acierto o no de la calificación recurrida. Doctrina, por lo demás, plasmada (entre otras) en las Resoluciones citadas en los «Vistos».

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

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

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. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta duración con finalidad turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

En el presente caso, la negativa pone de manifiesto dos defectos, y el primero (que se analiza seguidamente), reza así: «En los Estatutos que rigen la Propiedad Horizontal a la que pertenece la finca referida, constituida sobre la registral n.º 21321 de San Javier, en su artículo 5.ª, resulta que “Las viviendas sólo podrán ser destinadas a su uso natural de servir de casa habitación de sus usuarios y nunca podrán establecerse en ellas clínicas, hospederías e industrias.” En cuanto a si dentro del término “hospederías” puede entenderse recogido el “alquiler turístico de corta duración” debe estarse a lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 9 de mayo de 2025 (…)».

Añadir que el citado artículo 5 de los Estatutos (tal y como lo cita el recurrente) indica: «Las viviendas sólo podrán ser destinadas a su uso natural de servir de casa habitación de sus usuarios y nunca podrán establecerse en ellas clínicas, hospederías e industrias».

5. De las Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de mayo, 13 de junio, 17 de septiembre y 17 de octubre de 2025, entre otras, resulta: «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

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

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".

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

Por consiguiente y a la vista de los reiterados pronunciamientos de este Centro Directivo sobre la cuestión, este primer defecto de la nota ha de ser confirmado.

6. El segundo defecto de la calificación reza así: «En la declaración responsable que se aporta referida en el Art. 6.1 del Real Decreto n.º 256/2019 de 10 de Octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico de la Región de Murcia, debe aportarse debidamente cumplimentado el documento denominado "Relación Excel de Viviendas de uso turístico" ya que sin dicho documento no se puede tramitar correctamente la declaración responsable».

El defecto, tal y como se formula, no puede ser confirmado, pues es verdaderamente difícil entender qué quiere realmente decirse; y si no es misión de este Centro Directivo desentrañar el sentido de una calificación que adolezca de claridad, menos aún puede trasladarse dicha carga al recurrente.

Cierto es que 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, en su artículo 9, relativo al procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro, exige que en la solicitud presentada en el Registro de la Propiedad se indique «el tipo de unidad, incluyendo si se trata de una finca completa, una habitación o en general una parte de una finca»; y en su punto 4: «El número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad». Y –pudiera ser– tal vez la calificación pretendiera referirse a eso, pero no lo

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es

indica; sino que, más bien, parece centrarse en el análisis –y verificación– de un requisito a acreditar ante la Administración Autonómica conforme a su normativa.

Al no expresarse con la debida claridad en la nota este segundo defecto, el mismo no puede ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el primer defecto de la calificación recurrida y revocar el segundo.

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

cve: BOE-A-2026-15541
Verificable en https://www.boe.es