

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13524 *Resolución de 13 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Murcia n.º 6, de la solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don G. A. M. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Murcia número 6, don Eduardo Cotillas Sánchez, de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a la finca registral número 4.336.

Hechos

I

Mediante instancia, formulada por don G. A. M., se solicitaba la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración a la finca registral número 4.336 del Registro de la Propiedad de Murcia número 6.

II

Presentada el día 28 de febrero de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Murcia número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada negativamente la Solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración formulada por Don G. A. M., titular de la finca con código registral único 30025000924799, registral 4336 de la sección 13.^a de este Ayuntamiento, de fecha veintisiete de febrero de dos mil veinticinco, conforme a los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, ha sido denegada la expresada solicitud a que el mismo se refiere por las siguientes causas impositivas basadas en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

– La finca forma parte del complejo inmobiliario denominado (...) sito en la localidad de Corvera, término municipal de Murcia. Consultados los estatutos que rigen dicho complejo, en los mismos se encuentran recogidas las siguientes prohibiciones:

“6.11. Los propietarios de las viviendas habrán de destinarlas exclusivamente a uso residencial, permanente o temporal. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial.”

“15.1 Los Inmuebles de que consta esta Comunidad, habrán de dedicarse exclusivamente a su uso como tal y de acuerdo con la Legislación vigente en cada momento sobre la materia. 15.2 Queda prohibido por tanto a sus propietarios u ocupantes desarrollar en ellos actividades que supongan alteración de dicho destino... Queda prohibido el uso total o parcial de cualquiera de las unidades o porciones de las que integran la Comunidad, para el ejercicio de cualquier actividad comercial, incluyendo negocios de hostelería y negocios de restauración...”.

La Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las sentencias 1643/2023 de 27 de noviembre y 1671/2023 de 29 de noviembre, señala que “consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializados directamente por ella misma o indirectamente a terceros, de forma reiterada [sic] o habitual y a cambio de contraprestación económica. Y ello permite concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico puede considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, en el sentido de tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial profesional o empresarial”.

En su consecuencia, a tenor de lo expresado, la prohibición establecida en los estatutos inscritos del complejo inmobiliario, en el que se integra la finca, impide destinar la vivienda al uso al que se refiere el Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que no puede procederse a asignarle número de registro definitivo a tal efecto, quedando desde ahora sin efecto el número provisional asignado telemáticamente al formularse la solicitud que se califica.

– Fundamentos de Derecho: Las referidas sentencias del Tribunal Supremo y el contenido de los estatutos del complejo inmobiliario en el que se integra la finca.

Contra la precedente calificación (...)

Murcia, Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eduardo Cotillas Sánchez registrador/a de Registro de la Propiedad de Murcia 6 a día diecisiete de marzo de dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. A. M. interpuso recurso el día 2 de abril de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que por el presente escrito formulo recurso contra la calificación negativa (denegación) del Registro de la Propiedad n.º 6 de Murcia respecto de la siguiente solicitud:

– Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración formulada por Don G. A. M., titular de la finca con código registral único 30025000924799, registral 4336 de la sección 13.ª del Ayuntamiento de Murcia, de fecha 28 de febrero de 2025.

Recurso que interpongo basado en los siguientes

Hechos:

Primero.–En cumplimiento del Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico de la Región de Murcia, con fecha 24 de febrero de 2025 el dicente presentó ante el Instituto de Turismo de la Región de Murcia, comunidad autónoma donde se ubica el inmueble que tiene intención de explotar como alojamiento turístico Declaración Responsable para la clasificación del inmueble en cuestión como vivienda de uso turístico (...)

Segundo.–Con fecha 28 de febrero de 2025 el dicente recibió mediante correo electrónico la notificación del alta en el registro de Establecimientos de Empresas Turísticas de la Región de Murcia con número (signatura) VV (...)

Tercero.–En cumplimiento 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, con fecha 28 de febrero de 2025 el dicente presentó ante la sede electrónica del Imo. Colegio de Registradores de España, dirigido al Registro de la Propiedad n.º 6 de Murcia, solicitud de Número de Registro para Alquileres de Corta Duración para el inmueble del que es propietario (...)

Cuarto.—Con fecha 17 de marzo de 2025 el dicente recibió del Registro de la Propiedad n.º 6 de Murcia notificación sobre calificación negativa de la Solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración formulada por el dicente (...)

A estos hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. De la Constitución Española

Artículo 33:.

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.
2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.
3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

II. Del Código Civil

Artículo 348.

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo.

Artículo 349.

Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización.

Si no precediere este requisito, los Jueces ampararán y, en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado.

Artículo 353.

La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente.

Artículo 354.

Pertenecen al propietario:

- 1.º Los frutos naturales
- 2.º Los frutos industriales
- 3.º Los frutos civiles

Artículo 355.

Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra y los productos de los animales que formen parte de una empresa agropecuaria o industrial.

Son frutos industriales los que producen los predios de cualquiera especie a beneficio del cultivo o del trabajo.

Son frutos civiles el alquiler de los edificios, el precio del arrendamiento de tierras y el importe de las rentas perpetuas, vitalicias u otras análogas.

III. 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.

Artículo 5. Obligaciones de las personas arrendadoras.

Las personas arrendadoras definidas en el artículo 2.c), de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, están obligadas a:

a) Obtener previamente el número de registro definido en el artículo 2.i) en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles a los efectos de poder ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea. Este número será otorgado de manera automática e inmediata conforme al artículo 9....

Artículo 9. Procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro.

1. El procedimiento será iniciado a solicitud del interesado. La solicitud será presentada en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, adjuntándose toda la documentación preceptiva en formato electrónico, pudiendo optar por sistemas de identificación y firma basados en certificados electrónicos, sistema Cl@ve o firmas no criptográficas como códigos de un solo uso, firmas OTP o similares ofrecidos por terceros de confianza interpuestos, u otros sistemas basados en claves previamente concertadas, siendo todo el procedimiento tramitado de manera electrónica por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles. La solicitud también podrá presentarse directamente en papel en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles competente.

2. La solicitud deberá incluir, al menos:...

3. Con la presentación de la solicitud y documentación señalada en los apartados anteriores, el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles, según la naturaleza de la unidad, procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada. A estos efectos, en su caso, podrá ser de aplicación el régimen de recursos aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras conforme a la normativa hipotecaria...

Artículo 10. Verificación del número de registro.

1. Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. 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.

IV. De los Estatutos del conjunto inmobiliario (...)

Artículo 10.º Obligaciones derivadas de los elementos comunes.

Para hacer realidad la consecución de los fines del Complejo y la existencia de los elementos, instalaciones y servicios de comunes, todos y cada uno de los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1.º- Utilización: Los propietarios de las viviendas habrán de destinarlas exclusivamente a su residencial (sea ocasional o permanente), por lo que no podrán

situar en ellas sus despachos profesionales o sede de su actividad económica, empresarial o industrial...

Se entiende que se quiso escribir "a su uso"

V. De los Estatutos de la Comunidad de Propietarios número veintiséis del complejo urbanístico (...) a la que pertenece la vivienda en cuestión (...)

6.11 Los propietarios de las viviendas habrán de destinarlas exclusivamente a uso residencial, permanente o temporal. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial...

15.1 Los Inmuebles de que consta esta Comunidad, habrán de dedicarse exclusivamente a su uso como tal y de acuerdo con la Legislación vigente en cada momento sobre la materia.

15.2 Queda prohibido por tanto a sus propietarios u ocupantes desarrollar en ellos actividades que supongan alteración de dicho destino...

15.5 Queda prohibido el uso total o parcial de cualquiera de las unidades o porciones de las que integran la Comunidad, para el ejercicio de cualquier actividad comercial, incluyendo negocios de hostelería y negocios de restauración, tales como bar, restaurante, pub, cafetería, discoteca, pizzería, sandwichería, heladería, comida cocinada para llevar u otros similares, tanto por parte del titular como por parte del ocupante de la unidad o porción.

15.6 Queda prohibido el ejercicio de cualquiera de las actividades expresamente mencionadas en los Estatutos como actividades prohibidas, por resultar dañosas para las fincas y de las actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en cualquiera de las unidades o porciones.

VI. De la Sentencia del Tribunal Supremo 264/2025, de 18 de febrero de 2025 según la cual se mantiene el criterio jurisprudencial de que una mención al ejercicio de actividad económica puede ser suficiente para prohibir el ejercicio de la actividad alojativa de vivienda turística, siempre que de manera expresa se establezca en los estatutos, siendo en cambio ajustada a Derecho el ejercicio de aquella actividad en casos en los que de la norma vecinal no se concluya de manera expresa la prohibición (...)

Motivación y consideraciones

El presente recurso se presenta por los siguientes motivos:

Primero.—El hecho de destinar una vivienda al alquiler turístico no desvirtúa el uso residencial de la misma, ya se trate de un uso residencial permanente o temporal u ocasional y el posible beneficio económico que el propietario puede obtener de su alquiler corresponde a los frutos civiles que los artículos 353, 354 y 355 del CC reconoce que le pertenecen.

Segundo.—El el [sic] alquiler de una vivienda como alojamiento turístico no está prohibido por los estatutos del complejo inmobiliario (...) ni a los de la comunidad de propietarios número veintiséis (...), ya que el uso al que se destinaría es en todo caso el residencial, ya sea permanente u ocasional o temporal, y es el uso al que según esos estatutos habrán de destinarlas sus propietarios.

Tercero.—El alquiler de la vivienda para su uso como alojamiento turístico no constituye una actividad comercial como tal. Se entiende por uso comercial, según el Catastro, el uso de pisos o viviendas como oficinas, o bien el de bajos como locales comerciales o lonjas.

Según la normativa urbanística, la actividad comercial se dirige, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de

información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades pura de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

El Plan General de Ordenación Urbana de Murcia (municipio en el que se ubica la vivienda en cuestión), define dentro del Capítulo 5.–Uso de servicios, las condiciones del uso comercial (...) de la siguiente forma:

Artículo 3.5.2. Condiciones particulares del Uso Comercial.

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Centros Terciarios Integrados: Constituyen grandes conjuntos terciarios, con una superficie superior a los 30.000 m² que suelen integrar una importante oferta comercial (en grandes superficies y comercio de detalle); recreativa (salas de fiesta, atracciones diversas) y de restauración, configurando por tanto espacios integrados y abiertos de carácter urbano de altísima intensidad y diversidad de relaciones, configuradoras de muy importantes niveles de centralidad.

b) Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2.500 m².

c) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m²...

Por tanto, según la normativa urbanística general y local, se trataría de un uso comercial el hecho de dedicar la vivienda a oficina para la venta o comercialización de productos o servicios de cualquier tipo, pero no es el caso, pues la actividad comercial, en todo caso, se realizaría en el domicilio del propietario, que es otra vivienda, en la cual tiene su residencia.

Cuarto.–El alquiler de una vivienda como alojamiento turístico tampoco constituye un negocio de hostelería, ya que ésta se compone de un conjunto de actividades, operaciones y prestaciones de servicios relacionados con la alimentación de clientes en restaurantes y otros establecimientos de comida.

Según la Real Academia Española (RAE), “la hostelería es la industria que proporciona servicios como alojamiento y comida a huéspedes y viajeros”, definición que debe entenderse de modo incluyente, de forma que para que sea un negocio de hostelería se deben prestar ambos servicios, tanto alojamiento como comida a los clientes. En caso de que solamente se facilite el alojamiento, debe entenderse, en todo caso, y en sentido amplio como una actividad hotelera (sin “s”), la cual no está prohibida por los estatutos del complejo urbanístico (...) ni de la comunidad de propietarios de la manzana (...) y así lo remarcan expresamente, cuando agrupa en los “negocios de hostelería y negocios de restauración, tales como bar, restaurante, pub, cafetería, discoteca, pizzería, sandwichería, heladería, comida cocinada para llevar u otros similares” al referirse a la actividad comercial que prohíben.

En relación con el tipo de actividad, también cabe analizar la normativa del IVA en relación con la obligatoriedad de su devengo, la cual distingue si se prestan una serie de servicios típicos de la industria hotelera o no, en cuyo caso la actividad se considera como de arrendamiento.

Según la página web de la Agencia Tributaria: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/iva-operaciones-inmobiliarias/alquilo-apartamento-turistico-tengo-que-iva.html>.

“Quien realiza arrendamientos de alojamientos turísticos tiene, a efectos del IVA, la condición de empresario (art 5.uno.c LIVA). No obstante, están exentos del IVA y, por tanto, sujetos a Transmisiones Patrimoniales Onerosas del ITP aquellos arrendamientos

de alojamientos turísticos en los que el arrendador no presta servicios típicos de la industria hotelera. En estos casos, el arrendador no debe presentar ni ingresar el IVA.

En caso de prestarse servicios propios de la industria hotelera, el arrendamiento de un apartamento turístico no estará exento del IVA y deberá tributar al tipo reducido del 10 % como un establecimiento hotelero (art 91.uno.2. 2.º LIVA).

Por tanto, debe diferenciarse el alquiler turístico de los servicios de hostelería. En este sentido, los servicios de hospedaje se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo. Es decir, la actividad de hospedaje se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas, porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios tales como recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto, limpieza periódica del inmueble y el alojamiento, cambio periódico de ropa de cama y baño, y puesta a disposición del cliente de otros servicios (lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas etc.), y, a veces, prestación de servicios de alimentación y restauración.

No se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera:

- Servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.
- Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.
- Servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).
- Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.”

Por tanto, queda claro que para la Agencia Tributaria, el alquiler de una vivienda como alojamiento turístico no constituye una actividad de hospedaje, ni tampoco de hostelería, y se trata claramente de una actividad de arrendamiento de inmuebles, lo cual no está prohibido por ninguno de los citados estatutos del complejo turístico ni de la comunidad de propietarios.

Quinto.–La residencia temporal u ocasional no constituye una actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita, las cuales también están prohibidas según los citados estatutos, tal como ha quedado aclarado en diversas sentencias del Tribunal Supremo.

Sexto.–El alquiler de las viviendas del complejo (...) como alojamiento turístico entra dentro de los usos normales de las mismas, dada la naturaleza del mismo, que son la residencia y la práctica del golf. Se trata de un deporte que de normalmente se lleva a cabo de forma temporal, por unos días o unas semanas como mucho, y cuyos practicantes tienen la costumbre de visitar y conocer diferentes campos de golf en diversas regiones o países. Para ello, lo normal es alquilar un apartamento o vivienda en el propio complejo del campo de golf o sus cercanías, no siendo nada habitual adquirir o alquilar para una temporada completa cada vez que se quiere visitar o conocer un nuevo campo de golf. En definitiva, la naturaleza del complejo inmobiliario está orientada al alquiler de forma permanente o temporal, sea por meses, semanas o días de las viviendas que se forman parte del mismo.

Séptimo.–La Sentencia del Tribunal Supremo 264/2025, de 18 de febrero de 2025, sobre el recurso de casación, contra la sentencia n.º 330, dictada por la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 420/21, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 860/2019, del Juzgado de Primera Instancia n.º 52 de Madrid, establece que:

“3.1 La jurisprudencia de la sala sobre las facultades dominicales de los titulares de los pisos y locales sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Esta sala ha reconocido la legalidad de la limitación de las facultades dominicales de los propietarios de los distintos pisos y locales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

En este sentido, nos expresamos, por ejemplo, en la sentencia 358/2018, de 15 de junio, cuya doctrina ratifica la más reciente sentencia 1671/2023, de 29 de noviembre, que aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalamos en dicha resolución:

(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.

(ii) También es doctrina de esta Sala (sentencia 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993.

Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no 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.

Es por ello por lo que la citada sentencia 728/2011, de 24 de octubre, afirma que: 'Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa'.

(iii) La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia (sentencias de 6 de febrero de 1989; 7 de febrero de 1989; de 24 de julio de 1992; de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997).

En este mismo sentido, la STS 929/2008, de 20 de octubre, proclamó, con respecto al carácter vinculante de la descripción del destino de los pisos o locales, que:

'[I]a mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento (...) y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos' (STS de 23 febrero 2006, que sigue la doctrina sentada en las de 21-12-1993, 5-3-1998 y que resulta confirmada por las de 19-5-2006 y 20-9-2007)'.
Se insiste en ello, en la STS 123/2006, de 23 de febrero, en la que estableció:

'En el título constitutivo y los estatutos se hace constar de ordinario el uso y destino del edificio, pero esta mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, tanto para los fundadores de la Comunidad, como para los titulares posteriores, y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos'.

De esta manera, por ejemplo, en sentencia 729/2014, de 3 de diciembre, que se reproduce en la más reciente sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, hemos señalado que:

‘1. 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, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa...’.

Esta doctrina es recordada y reproducida por las sentencias del pleno de la sala 1232 y 1233/2024, de 3 de octubre, en la que se consideró que, atendiendo al criterio gramatical, semántico y literal, el término ‘limitar’ del art. 17.12 de la LPH, no excluye el acuerdo comunitario adoptado por la junta de propietarios, con las mayorías establecidas, de prohibición de la actividad de uso turístico; mas no es este el caso que ahora nos ocupa.

3.2 Examen de las circunstancias concurrentes y estimación del recurso Es cierto que, en este caso, se describe el destino de los pisos del inmueble ‘[a] viviendas del titular propietario o arrendaticio con o sin oficinas o despachos propios de la profesión del habitante’.

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.

Esta sala ha tenido la oportunidad de examinar, al conocer de otros recursos de casación, el contenido de determinadas previsiones estatutarias, y, con base en ellas, valorar su compatibilidad o incompatibilidad con el uso de alquiler turístico.

La decisión de los precitados recursos 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, pero ninguno de los supuestos examinados, en dichas resoluciones, guarda relación de identidad con el caso que ahora enjuiciamos.

Así, por ejemplo, en la sentencia 1643/2023, de 27 de noviembre, la cláusula 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 STS 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 STS 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 STS 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 conductores o a la seguridad o integridad de la finca’.

Por último, en el recurso resuelto por la STS 105/2024, de 30 de enero, 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, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión.

Ahora bien, en el caso que ahora nos ocupa, no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia, en las que las prohibiciones se refieren a consultorios y clínicas de enfermedades infecto contagiosas y a fines ilegales; instalar motores o maquinarias que no sean los usuales para los servicios del hogar, actividades inmorales, incómodas o insalubres, descartadas por las sentencias de ambas instancias, u ocupar, aunque sea temporalmente, los elementos comunes.

Hemos visto, también, que la mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que expresamente lo prohíba o constituya una actividad ilícita.

De esta manera, en la STS 1214/1993, de 21 de diciembre, pese a la previsión del destino a almacén y garaje del bajo del edificio, se consideró legítimo el cambio de destino del propietario a taller de reparación de automóviles, chapa y pintura.

En la STS 929/2008, de 20 de octubre, se reputó conforme a derecho, pese al destino consignado a vivienda, la dedicación a una actividad médica.

En el caso enjuiciado por la STS 123/2006, de 23 de febrero, en que constaba la previsión de destino del local a oficinas, se admitió su dedicación a gimnasio, a falta de prohibición de los estatutos.

La STS 542/2013, de 1 de octubre, consideró legítimo modificar el destino previsto a local en vivienda.

Por último, podemos cerrar este recorrido por la jurisprudencia de esta sala con la cita de la STS 358/2018, de 15 de junio, que, en esta ocasión, en un caso en el que en el título constitutivo destinaba el bajo a oficinas, consideró ajustado a derecho el cambio de destino llevado a efecto por su propietario.

Por todo el conjunto argumental expuesto, el recurso debe ser estimado y, en consecuencia, confirmada la sentencia dictada por el juzgado.”

En el caso de la vivienda sobre la que versa la solicitud denegada y este recurso, el alquiler de una vivienda como alojamiento turístico no está expresamente prohibido en los estatutos de la comunidad de propietarios, por lo que se considera que la citada sentencia le es de aplicación, y que por tanto no procede calificar negativamente la solicitud del número de registro único.

Octavo.–Si se entiende que los estatutos del complejo turístico (...) y de la comunidad de propietarios de la manzana (...) prohíben el uso de una vivienda como alojamiento turístico, por el simple hecho de que el propietario puede obtener una prestación económica por su cesión al inquilino, también habría que entender que

prohíben el alquiler de la misma como vivienda por temporadas o permanente, por la que también obtendría una prestación económica, y por la misma razón también se podría entender que prohíben su venta, ya que el propietario podría obtener una plusvalía respecto del precio de compra.

Noveno.—La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que modifica el apartado 3 del artículo séptimo de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en el sentido de que el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad de “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” (entiéndase alojamiento turístico), deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, entra en vigor el día 3 de abril de 2025, por lo que este requisito no se le puede exigir al recurrente a fecha de la solicitud del número de registro único que le ha sido denegado.

Décimo.—Por todo lo anterior, la denegación o calificación negativa por parte del Registro de la Propiedad número 6 de Murcia de la solicitud de número de registro de alquiler de corta duración formulada por el dicente es totalmente improcedente y constituye una vulneración flagrante las facultades que corresponden al propietario sobre los bienes de su titularidad dominical, toda vez que la no disposición de dicho número le impediría, a partir del día 1 de julio de 2025, fecha en que despliega sus efectos el RD 1312/2024, anunciar su vivienda en plataformas de alquiler de corta duración, y por tanto se vería impedido de sacar fruto de su propiedad de la forma que considere más conveniente, dentro de la naturaleza y destinando al uso residencial del inmueble.

Por lo expuesto,

Solicito a V.I. que se sirva admitir este escrito y en su virtud tener por interpuesto recurso contra la calificación negativa y consiguiente denegación por parte del Registro de la Propiedad número 6 de Murcia de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración formulada por el dicente el pasado veintiocho de febrero de 2025 y, seguidos los trámites legalmente establecidos, resuelva declarar la improcedencia la misma y proceda a dar las instrucciones oportunas al citado Registro de la Propiedad para que proceda a la asignación del número de registro solicitado».

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 y.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en la redacción dada por Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia); 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 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, 3 de octubre y 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 y 9 de mayo de 2025.

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

Con fecha 28 de febrero de 2025, tuvo entrada en el citado Registro de la Propiedad una instancia con finalidad de solicitar la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, formulada por el recurrente.

La calificación, con base en lo dispuesto en los artículos 6.11. y 15.1 de los estatutos que rigen el complejo inmobiliario sito en la localidad de Corvera, término municipal de Murcia, del que forma parte la finca para la que se solicita la asignación del número de registro, deniega la solicitud, al entender que «la prohibición establecida en los estatutos inscritos del complejo inmobiliario, en el que se integra la finca, impide destinar la vivienda al uso al que se refiere el Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que no puede procederse a asignarle número de registro definitivo a tal efecto, quedando desde ahora sin efecto el número provisional asignado telemáticamente al formularse la solicitud que se califica».

Se recurre la calificación, pudiendo sintetizarse sus argumentos en los siguientes apartados:

– «el hecho de destinar una vivienda al alquiler turístico no desvirtúa el uso residencial de la misma, ya se trate de un uso residencial permanente o temporal u ocasional y el posible beneficio económico que el propietario puede obtener de su alquiler corresponde a los frutos civiles que los artículos 353, 354 y 355 del CC reconoce que le pertenecen».

– «el alquiler de una vivienda como alojamiento turístico no está prohibido por los estatutos del complejo inmobiliario (...) ni los de la comunidad de propietarios número veintiséis (...), ya que el uso al que se destinaría es en todo caso el residencial, ya sea permanente u ocasional o temporal, y es el uso al que según esos estatutos habrán de destinarlas sus propietarios».

– «el alquiler de la vivienda para su uso como alojamiento turístico no constituye una actividad comercial como tal. Se entiende por uso comercial, según el Catastro, el uso de pisos o viviendas como oficinas, o bien el de bajos como locales comerciales o lonjas».

– «la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que modifica el apartado 3 del artículo séptimo de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en el sentido de que el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad de "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" (entiéndase alojamiento turístico), deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, entra en vigor el día 3 de abril de 2025, por lo que este requisito no se le puede exigir al recurrente a fecha de la solicitud del número de registro único que le ha sido denegado».

– «la denegación o calificación negativa por parte del Registro de la Propiedad número 6 de Murcia de la solicitud de número de registro de alquiler de corta duración formulada por el dicente es totalmente improcedente y constituye una vulneración flagrante las facultades que corresponden al propietario sobre los bienes de su titularidad dominical, toda vez que la no disposición de dicho número le impediría, a partir del día 1 de julio de 2025, fecha en que despliega sus efectos el RD 1312/2024, anunciar su

vivienda en plataformas de alquiler de corta duración, y por tanto se vería impedido de sacar fruto de su propiedad de la forma que considere más conveniente, dentro de la naturaleza y destinando al uso residencial del inmueble».

2. Así las cosas hay que partir 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, recogiendo el artículo 2, letra a, 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 en su artículo 10: «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).

3. Expuesto lo anterior y para centrar adecuadamente la cuestión, no resulta baladí poner de relieve varios datos empleados en la nota para fundamentar la calificación negativa:

a) de los estatutos de la comunidad en que se ubica la vivienda: el artículo 6.11 establece que: «Los propietarios de las viviendas habrán de destinarlas exclusivamente a uso residencial, permanente o temporal. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial».

Y el artículo 15.1 determina que: «Los Inmuebles de que consta esta Comunidad, habrán de dedicarse exclusivamente a su uso como tal y de acuerdo con la Legislación vigente en cada momento sobre la materia. 15.2 Queda prohibido por tanto a sus propietarios u ocupantes desarrollar en ellos actividades que supongan alteración de dicho destino (...) Queda prohibido el uso total o parcial de cualquiera de las unidades o porciones de las que integran la Comunidad, para el ejercicio de cualquier actividad comercial, incluyendo negocios de hostelería y negocios de restauración».

b) la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, que cita la nota, dice: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializados directamente por ella misma o indirectamente a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. Y ello permite concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico puede considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, en el sentido de tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial profesional o empresarial».

4. Por el contrario, y en apoyo de su pretensión, cita el recurrente la reciente Sentencia del Tribunal Supremo, número 264/2025, de 18 de febrero, en la que se enumeran una serie de sentencias previas de las que se desprende la necesidad de una prohibición expresa de la actividad a la que se refiere el arrendamiento. Y alega que la actividad de hostelería necesariamente incluye la oferta de servicios de restauración, entendiéndose que la mención del artículo 6.11 de los estatutos de que «queda prohibida cualquier actividad profesional, mercantil o industrial» no puede extenderse al caso de un alquiler como alojamiento turístico, por cuanto eso impediría también el alquiler de larga duración. También alega que debería existir una prohibición expresa a la actividad de alojamiento turístico de corta duración.

A ello cabe oponer que si, en palabras de la propia Sentencia de 18 de febrero de 2025, se alude a la existencia (necesaria) de «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; tal prohibición resulta del mismo tenor literal del artículo 6.11 citado, cuando dispone que «queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial». En esta línea, y aplicable al caso que nos ocupa, los términos de esta Sentencia del Tribunal Supremo (en el caso que analiza no había una prohibición expresa, como ahora es el caso) no pueden ser más expresivos: «(...) En las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión.

Ahora bien, en el caso que ahora nos ocupa, no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia, en las que las prohibiciones se refieren a consultorios y clínicas de enfermedades infecto contagiosas y a fines ilegales; instalar motores o maquinarias que no sean los usuales para los servicios del hogar, actividades inmorales, incómodas o insalubres, descartadas por las sentencias de ambas instancias, u ocupar, aunque sea temporalmente, los elementos comunes.

Hemos visto, también, que la mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que expresamente lo prohíba o constituya una actividad ilícita (...).

Por consiguiente, la cita de esta Sentencia no refuerza la postura del recurrente, pues precisamente hay una norma estatutaria claramente prohibitiva. Y la Sentencia del Tribunal Supremo 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente (...)

De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida. A mayores el artículo 15.1 de los estatutos es de

una claridad meridiana: «Queda prohibido el uso total o parcial de cualquiera de las unidades o porciones de las que integran la Comunidad, para el ejercicio de cualquier actividad comercial, incluyendo negocios de hostelería y negocios de restauración»; distinción que parece englobar tanto los servicios de hospedaje de corta duración como los de alimentación a clientes, por separado.

5. Pero hay otro argumento para nada desdeñable y que permite precisar aún más la cuestión debatida, cual es la vigencia del 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 producirán 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 conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: «Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...) y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal».

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