

Resolución de 9 de mayo de 2025, 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 Astorga de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca registral.

(BOE de 9 de junio de 2025)

Registro de la Propiedad. Solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración. Finca integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Prohibición estatutaria del «desarrollo de (...) la industria de hospedaje».

Existe 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**. La interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier limitación del derecho de propiedad.

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»).

El **concepto de hospedaje** y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial (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) 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, acudir a la normativa tributaria: 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 que «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.

En el recurso interpuesto por doña P. N. G. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Astorga, doña Elena Gacto Legorburu, de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca registral.

Hechos

I

1

Mediante instancia, formulada por doña P. N. G., se solicitaba la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración a la finca registral número 12.574 del Registro de la Propiedad de Astorga.

II

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

«Instancia presentada el 03/01/2025 por doña P. N. G., con asiento 12 del Diario 2025, de fecha 03/01/2025.

Hechos:

1. Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento y bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, no existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo.
2. Se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de la finca registral número 12.574 del ayuntamiento de Astorga.

Fundamentos de Derecho: Vistos el Reglamento 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, así como el Real Decreto 1312/2024, de 13 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos de corta duración, resulta los siguientes defectos:

1. Consultados los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca, resulta en su “Título I” que “...queda prohibido en los pisos el desarrollo de (...) la industria de hospedaje...”. Por tanto, surge uno de los obstáculos para la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, por ser una actividad contraria a los estatutos de la comunidad de propietarios.

En virtud de lo cual, he decidido calificar negativamente la solicitud presentada advirtiendo al interesado de que dispone de siete días para la subsanación de los defectos observados.

Contra esta calificación (...)

Astorga, 24 de enero de 2025. El Registrador, Fdo.: Elena Gacto Legorburo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. N G. interpuso recurso el día 24 de febrero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«En relación a la instancia presentada el 3/1/2025, con asiento 12 del Diario 2025, de fecha 3/01/2025, he recibido la respuesta con calificación negativa por lo que interpongo este escrito como alegación, en el que:

Se expone:

El motivo por el que se califica negativamente la solicitud de la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, es que en los estatutos de propiedad horizontal dice: “queda prohibido en los pisos el desarrollo de (...) la industria de hospedaje...”. Dicho estatuto

no menciona la prohibición de los alquileres de corta duración que es lo que aquí se solicita, si no que se prohíben los negocios de hospedaje. Vengo a exponer que el alquiler que yo hago de dicha finca es de una vivienda de uso turístico, sin servicios de hospedaje, y por tanto no incumple el citado estatuto. Al comienzo de la actividad en 2021 nos cercioramos de que así fuera, tanto en la Sección de Turismo de la Junta de Castilla y León, donde nos informaron que esta actividad no era un negocio si no un tipo más de alquiler y por tanto si era compatible con los estatutos de la Comunidad, así como en el Ministerio de Hacienda (apoyado por diversos motivos que a continuación se exponen), que entonces eran los únicos entes que tenían regulado esta actividad. Para clarificar este punto expongo las siguientes cuestiones:

1. La actividad del IAE (Impuesto de Actividades Económicas) que se está desarrollando es la de "alquiler de viviendas", al igual que un alquiler convencional. Esto se apoya en:

Según la Agencia Tributaria, el alquiler de pisos para fines de semana o períodos determinados de tiempo, sin que el titular de la actividad de alquiler preste ningún otro tipo de servicio al inquilino, constituye una actividad propia del Epígrafe 861.1 de la sección primera de las Tarifas, "Alquiler de viviendas", pues se refiere aquí a cualquier inmueble con uso de vivienda, aunque sea temporal a turistas (...)

En el supuesto caso de que la actividad fuera considerada industria de hospedaje, como alega el Registro en su contestación, esta se situaría en el epígrafe 685: Alojamientos turísticos extrahoteleros. Se incluyen aquí la vivienda turística, el piso turístico, casas rurales y fincas rústicas y los albergues con servicio de hospedaje, como deja claro la Agencia Tributaria.

2. En cuanto al IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido), si se ofrece estos servicios de hospedaje: la limpieza frecuente, servicios de lavandería o de alimentación, etc., no te podrás acoger a ninguna exención y tendrás que emitir facturas con un IVA al 10 %. Este no es el caso de la Vivienda de uso turístico de la finca solicitada, pues ni emitimos facturas ni declaramos el IVA ya que estamos exentos.

3. En el IRPF al ser un alquiler sin servicios de hospedaje se declara como rendimiento del capital inmobiliario, pues el Ministerio de Hacienda dice que cuando tu vivienda o piso turístico no ofrece los servicios de hospedaje, este ingreso se considera rendimiento del capital inmobiliario (al igual que lo hace un alquiler tradicional). Sin embargo, si fuera un negocio, como se ha alegado desde el Registro al que me dirijo, los rendimientos obtenidos se declararían en el apartado de rendimientos procedentes de las actividades económicas en la declaración de la renta, y este no es el caso.

Por tanto, la clave aquí está en qué se considera servicios de hospedajes, y para el Ministerio de Hacienda hay múltiples consultas donde lo deja claro (...):

1. Por un lado, la Agencia Tributaria, en múltiples consultas (por ejemplo en la V003014) expone que según la Ley 37/1992, la clave para diferenciar un servicio de hospedaje con el alquiler de vivienda estaría en que el primero presta una serie de servicios, 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; puesta a disposición del cliente otros servicios (lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas...); o prestación de servicios de alimentación y restauración". Sigue diciendo la Agencia Tributaria, que no son servicios de hospedaje la limpieza y el cambio de la ropa de cama y de baño únicamente en la entrada y salida de los inquilinos, la limpieza de las zonas comunes y el mantenimiento general de las viviendas. Este sería el caso de esta vivienda de uso turístico.

2. Es más, según la consulta vinculante a la Dirección General de Tributos V0285-15 que se adjunta, dice que el artículo 27 de la LIRPF establece en su apartado 2, cuando el arrendamiento de inmuebles constituye una actividad económica, y este arrendamiento no cumple ninguno de estas circunstancias:

- a) Que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la actividad.
- b) Que para la ordenación de aquella se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Para acabar, quiero exponer que la vivienda de uso turístico de esta finca, que está inscrita con el n.º VUT-LE-515 en el Registro de Turismo de la Junta de Castilla y León contando con todos los requisitos del Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 17/02/2017), inició su actividad en el año 2021, año en que si eran consideradas un alquiler de corta duración, por todo lo que se acaba de exponer y asemejado en todos los casos descritos al arrendamiento urbano el cual tampoco es considerado industria de hospedaje. Aunque es cierto que a día de hoy se empieza a considerar un negocio, esto ha sido muy reciente y en el año 2021 no era así, y se adjuntan consultas vinculantes de la época donde se ve. Por ello se pide considerar que ya se había iniciado la actividad y no le debería afectar este cambio de criterio con carácter retroactivo pues prima el derecho de los propietarios a mantener la actividad para la que adquirieron dicha ficha.

Por otro lado, en el caso de que se deniegue el número de registro de alquiler de corta duración para realizar la actividad de vivienda de uso turístico, se entiende que sí se debería conceder para alquileres de temporada.

Se solicita:

Por todo ello se pide el número de registro de alquiler de corta duración.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 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 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero de 2025.

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

En fecha 3 de enero de 2025 tiene entrada por vía telemática, en el Registro de la Propiedad de Astorga, una instancia presentada por doña P. N. G. solicitando la asignación de número de

registro de alquiler de corta duración, respecto de una finca registral ubicada en dicho término municipal e integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

En su calificación la registradora de la Propiedad alega como defecto que impide dicha asignación, que en los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece la citada finca está prohibido, en los pisos, el desarrollo de la industria de hospedaje. E indica, en tal sentido, que el artículo 5 de los estatutos de la comunidad, establece: «queda prohibido en los pisos el desarrollo de (...) la industria de hospedaje».

La recurrente alega en su recurso: «Dicho estatuto no menciona la prohibición de los alquileres de corta duración que es lo que aquí se solicita, si no que se prohíben los negocios de hospedaje. Vengo a exponer que el alquiler que yo hago de dicha finca es de una vivienda de uso turístico, sin servicios de hospedaje, y por tanto no incumple el citado estatuto. Al comienzo de la actividad en 2021 nos cercioramos de que así fuera, tanto en la Sección de Turismo de la Junta de Castilla y León, donde nos informaron que esta actividad no era un negocio sino un tipo más de alquiler y por tanto si era compatible con los estatutos de la Comunidad, así como en el Ministerio de Hacienda (apoyado por diversos motivos que a continuación se exponen), que entonces eran los únicos entes que tenían regulado esta actividad. Para clarificar este punto expongo las siguientes cuestiones (...)»

Para acabar, quiero exponer que la vivienda de uso turístico de esta finca, que está inscrita con el n.º VUT-LE-515 en el Registro de Turismo de la Junta de Castilla y León contando con todos los requisitos del Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 17/02/2017), inició su actividad en el año 2021, año en que si eran consideradas un alquiler de corta duración, por todo lo que se acaba de exponer y asemejado en todos los casos descritos al arrendamiento urbano el cual tampoco es considerado industria de hospedaje. Aunque es cierto que a día de hoy se empieza a considerar un negocio, esto ha sido muy reciente y en el año 2021 no era así, y se adjuntan consultas vinculantes de la época donde se ve. Por ello se pide considerar que ya se había iniciado la actividad y no le debería afectar este cambio de criterio con carácter retroactivo pues prima el derecho de los propietarios a mantener la actividad para la que adquirieron dicha ficha».

2. Así las cosas y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir de una afirmación que realiza la recurrente en su escrito: «el alquiler que yo hago de dicha finca es de una vivienda de uso turístico, sin servicios de hospedaje»; razón por la cual, y a la vista de la calificación, la resolución del presente recurso pasa por precisar el sentido y extensión del término «hospedaje». En especial, la actividad de «hospedaje», cuya prohibición se refleja en los estatutos de la comunidad. Para ello debemos tener en cuenta de lo siguiente:

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

A destacar que este Real Decreto (que entró en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las

adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma), carece de disposiciones transitorias.

Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado Real Decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo el artículo 10 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).

3. La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 pone de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios».

En esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha

actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Además, el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al excluir el uso de la vivienda como arrendamiento, caracteriza dicha actividad empresarial como: «La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

Las sentencias dictadas en primera y segunda instancia interpretaron que los estatutos vedaban el destino de las viviendas al uso turístico, mediante la utilización de un persuasivo conjunto argumental, conforme al cual la prohibición estatutaria del destino a «hospederías» proscribe la actividad desempeñada por la sociedad demandada; puesto que si hospedería, según la Real Academia Española, es una «casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de la demandada por la existencia de identidad de razón. Y declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «Dicha interpretación no la podemos considerar errónea o extensiva, contraria la finalidad pretendida, cuando el propio Decreto 101/2018, de 3 de julio, del País Vasco, con referencia a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de dicha comunidad autónoma, -que si bien no es aplicable al presente caso-, anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, y configura a las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico como empresas turísticas de alojamiento (...)»

Por otro lado, son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el «alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio», según la misma fuente de la RAE.

En definitiva, ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

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

En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario hospedaje («industria de hospedaje»), y sin duda, para tal finalidad y como elemento de interpretación, no es ocioso acudir a la definición del mismo que se contiene en normas de obligado cumplimiento y reciente aprobación.

Así, el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación produjeron efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo 2 determina: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales,

pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España».

Por su parte, el Capítulo II de dicho Real Decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación («partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos»); que van referidas a «las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma».

6. La conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas. Y no cabe, en contra de la anterior afirmación, como alega la recurrente en su escrito, acudir a la normativa tributaria; por cierto, el artículo 12 de la Ley General Tributaria establece que las normas tributarias se interpretarán con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 3 del Código Civil, debiendo entenderse los términos empleados en sus normas «conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda». A lo que añade el artículo 13 de dicha ley: «Las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez».

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.

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