

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

25946 *Resolución de 16 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «solo los propietarios de los locales comerciales, podrán ejercer en este edificio, actividades empresariales, instalando en ellos cualquier tipo de negocio o industria, con sujeción a las limitaciones establecidas en la legislación vigente».*

En el recurso interpuesto por doña L. E. C. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «solo los propietarios de los locales comerciales, podrán ejercer en este edificio, actividades empresariales, instalando en ellos cualquier tipo de negocio o industria, con sujeción a las limitaciones establecidas en la legislación vigente».

Hechos

I

El día 15 de mayo de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico por «Asesoría Jocase, SL», en representación de doña L. E. C. M.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada de fecha 15/05/2025, presentada por Asesoría Jocase SL, solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, que ha tenido entrada en el Registro a las 13:20:45 del día 15/05/2025, causando el asiento número 3087 del Tomo 2025 del Diario el día 15/05/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamento de derecho:

Examinado el Registro, resulta que la finca objeto de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 26 de enero de 2020 sobre la finca matriz de la que procede registral 49.290 que causaron la inscripción con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: “Título tercero de los derechos y obligaciones. Artículo XIII. Derechos de los propietarios: g) solo los propietarios de los locales comerciales, podrán ejercer en este edificio, actividades empresariales, instalando en ellos cualquier tipo de negocio o industria, con sujeción a las limitaciones establecidas en la legislación vigente”... Artículo XIV. Obligaciones de los propietarios: ...La propiedad privada “sólo” puede destinarse “necesariamente” a vivienda”;... “resultando, por tanto, del Registro la

imposibilidad de asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que se suspende por el defecto indicado; Todo ello, de conformidad con lo establecido en el apartado 50, del artículo 9.2,a), del R.D. 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, así como de lo establecido en el precitado artículo de los Estatutos relacionados, de los cuales resultan "la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal", y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal, en relación el artículo 3 del Código Civil; En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.3,b) del R.D. 28/2016, de 2 de Febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y doctrina del Tribunal Supremo, en sus Sentencias números 1671/2023 de 29 de Noviembre, 105/2024 de 30 de Enero, 358/2018 de 15 de Junio y número 725/2025 de 18 de Febrero de 2025, que se considera prohibido al constar cláusula de exclusividad o exclusión expresa de otros usos.

Se advierte que si la persona interesada no procede a subsanar el defecto mencionado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador suspenderá la validez del número de Registro afectado de conformidad con el artículo 10.2 y 3 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre.

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.–

Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados (...)

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por don Santiago Molina Minero. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero, registrador/a titular de Marbella número tres a día cuatro de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. E. C. M. interpuso recurso el día 17 de junio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Por medio de la presente, y en mi calidad de propietaria del apartamento número (...), me dirijo a usted para presentar formalmente mi oposición a la notificación de ejecución de calificación relativa al acuerdo de la Junta General de Propietarios sobre la prohibición del alquiler turístico, tal como consta en las Actas de la Junta General de Propietarios de 3 de agosto de 2019, ratificado el 5 de octubre de 2024, y cuya publicación ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad número Tres de Marbella el 28 de enero de 2025 (Inscripción 811/130, Registro Catastral 49290).

Mi objeción se basa en los siguientes puntos cruciales y datos relevantes:

– Licencia de Alquiler Turístico Preexistente y Obtenida de Buena Fe: Obtuve mi licencia de alquiler turístico el 07/07/2022. En el momento de obtener esta licencia, la decisión de prohibición de 2019 aún no había sido ratificada (lo que ocurrió recién en 2024) y, lo que es más importante, no estaba inscrita en el Registro de la Propiedad. Actué de buena fe, asumiendo que mi actividad en ese momento era legal y permitida.

– Inoponibilidad a Terceros por Falta de Inscripción Registral: Según la legislación hipotecaria española, los acuerdos comunitarios que afectan el uso o destino de los inmuebles solo son plenamente oponibles a terceros de buena fe a partir de su

inscripción en el Registro de la Propiedad. Dado que la inscripción definitiva de la modificación estatutaria tuvo lugar recién el 28 de enero de 2025, considero que la decisión de prohibición no podía oponerse cuando obtuve mi licencia el 07/07/2022. Mis derechos adquiridos antes de la plena publicidad registral del acuerdo deben ser respetados.

– Notificación Insuficiente y No Efectiva en el Momento Relevante: Aunque se menciona que los propietarios ausentes fueron notificados individualmente, es esencial que esta notificación fuera efectiva y clara en el momento en que mi actividad de alquiler turístico fue iniciada y licenciada el 07.07.2022 bajo el número (...) La ausencia de un registro en el registro de la propiedad en ese momento privó a la decisión de la publicidad necesaria para vincularme como un tercero que adquirió derechos legítimos.

– Impacto Económico y Derechos Adquiridos: La retroactividad de esta decisión, o su aplicación a situaciones ya legalmente consolidadas como la mía en 2022, causaría un daño económico considerable y violaría un derecho legítimamente adquirido. He realizado inversiones significativas basándome en la legalidad de esta actividad y dependo de los ingresos generados.

En vista de lo anterior, solicito el levantamiento de la suspensión de la licencia de alquiler. De no ser así, me veré obligada a explorar todos los recursos legales a mi disposición para la defensa de mis legítimos intereses.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 19 de junio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 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, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: en fecha 15 de mayo de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación, el registrador alega, como defecto que impide dicha asignación, que la finca objeto de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración está sometida a los estatutos inscritos con fecha 26 de enero de 2000 sobre la finca matriz de la que procede registral 49.290 que causaron la inscripción segunda – anterior a la obtención del título habilitante o licencia– en la que consta: «Artículo XIII.

Derechos de los propietarios: (...) g) solo los propietarios de los locales comerciales, podrán ejercer en este edificio, actividades empresariales, instalando en ellos cualquier tipo de negocio o industria, con sujeción a las limitaciones establecidas en la legislación vigente (...) Artículo XIV. Obligaciones de los propietarios: La propiedad privada "sólo" puede destinarse necesariamente "a vivienda".

La recurrente, en relación con este defecto, alega que obtuvo la licencia de alquiler turístico el día 7 de julio de 2022, siendo ésta previa a la modificación parcial de los estatutos de la comunidad para introducir una «disposición adicional» prohibiendo de modo expreso «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada o 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, como establece la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos».

Así, sostiene que, si bien esta prohibición expresa de alquileres turísticos fue aprobada por acuerdo por la junta general de propietarios el 3 día de agosto de 2019, éste no fue ratificado hasta el día 5 de octubre de 2024 por una junta general extraordinaria, siendo finalmente inscrito el día 8 de enero de 2025.

2. 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 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. En el presente caso, la recurrente sostiene, a los efectos de contradecir la calificación del registrador, que su título habilitante o licencia para alquiler turístico, de fecha 7 de julio de 2022, es previa a la oponibilidad del acuerdo de la junta de propietarios por el que se introduce una disposición adicional prohibiendo expresamente los alquileres turísticos, al no haber sido este acuerdo ratificado hasta el 5 de octubre de 2024 por una junta general extraordinaria –aunque el acuerdo inicial fuera de 3 de agosto de 2019–.

Sin embargo, debemos tener presente que en la redacción original de los estatutos de la comunidad, previa a la introducción de esta disposición adicional e inscritos con fecha 26 de enero de 2000 –anterior a la obtención del título habilitante o licencia–, ya constaba: «Artículo XIII. Derechos de los propietarios: (...) g) solo los propietarios de los locales comerciales, podrán ejercer en este edificio, actividades empresariales, instalando en ellos cualquier tipo de negocio o industria, con sujeción a las limitaciones establecidas en la legislación vigente (...) Artículo XIV. Obligaciones de los propietarios: La propiedad privada “sólo” puede destinarse necesariamente “a vivienda”».

En consecuencia, sin entrar a valorar la fecha de oponibilidad del acuerdo de la junta general de propietarios por el que se introduce la mencionada disposición adicional, es necesario analizar si la prohibición de realizar en las viviendas «actividades empresariales» contenida en el artículo 13 de la redacción original de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos turísticos y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único para la finca.

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

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

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

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

6. Asimismo, este Centro Directivo ya ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal.

En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección, en su Resolución de 13 de junio de 2025, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «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». Y conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: «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 (...)». Concluye la citada Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más

reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio de 2025: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

En consecuencia, la calificación registral debe mantenerse: La prohibición contenida en el artículo 13 de los estatutos impide asignar número de registro único de alquiler de uso turístico a la finca registral al implicar el alquiler turístico el desarrollo de una actividad económica.

7. Por último, dado que el artículo 13 de los estatutos reza que «solo los propietarios de los locales comerciales, podrán ejercer en este edificio, actividades empresariales, instalando en ellos cualquier tipo de negocio o industria»; debemos puntualizar que la resolución de 25 de junio de 2025 analiza la imposibilidad de asignar número de registro único de alquiler a una finca que consta inscrita como local comercial. Expone este Centro Directivo que de los artículos 2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 16 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.