

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 3185** *Resolución de 17 de octubre 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 Madrid n.º 9, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por remitirse los estatutos de la propiedad horizontal a las limitaciones previstas en la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», que exigen que las viviendas se destinen exclusivamente a domicilio permanente.*

En el recurso interpuesto por don H. R. G., en nombre y representación de la mercantil «Atolón Capital Partners Socimi, SA», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 9, don Alberto Muñoz Calvo, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por remitirse los estatutos de la propiedad horizontal a las limitaciones previstas en la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», que exigen que las viviendas se destinen exclusivamente a domicilio permanente.

Hechos

I

El día 11 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Don Alberto Muñoz Calvo, registrador de la Propiedad de Madrid número nueve y su distrito hipotecario, que suscribe la presente, manifiesta que:

Calificada la solicitud de número de registro de alquiler de corta duración, que ha sido presentada en este Registro el día once de junio de dos mil veinticinco; habiendo causado el asiento de presentación n.º 2769 del Diario 2025, en referencia a la finca registral número 64876 con CRU: 28096000439267, con categoría de uso no turístico, la misma presenta defectos que impiden la asignación definitiva del número de registro provisionalmente asignado, en base a los siguientes:

Hechos

La solicitud de número de registro regulada por el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, para finca destinada a arrendamiento con finalidad no turística, solo cabe cuando se trate del alquiler de alojamientos de corta duración, esto es, del arrendamiento por un período breve de tiempo al que es aplicable la regulación del arrendamiento de temporada el artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

La finca objeto del arrendamiento para el que se solicita el número de registro en este caso debe tener como destino primordial uno distinto del arrendamiento de vivienda

regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad permanente de la persona arrendataria, conforme el artículo 3 de la misma norma.

Los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral número 64876 se remiten a la ley sobre protección de viviendas de renta limitada, que impone la obligación de destinar ese tipo de vivienda a domicilio permanente de sus propietarios o inquilinos, lo que excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración, alquiler que por definición es incompatible con el concepto de “hogar” o residencia de carácter permanente que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas.

Se transcriben los artículos 16 y 17 de los estatutos de la finca registral número 65201, a los que se remite la inscripción de propiedad horizontal de la finca registral 65221 (en la que está integrada la finca registral 64876):

Artículo 16: “El dueño de cada piso tendrá su exclusiva propiedad y podrá utilizarlo por sí, alquilarlo o disponer de él sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, estos estatutos y especialmente las normas y reglamentos de viviendas de renta limitada primer grupo. En el mismo sentido los titulares propietarios de los locales.”.

Artículo 17: “En caso de arrendamiento de un local o alquiler de un piso, deberá el propietario sujetarse a las normas de limitaciones establecidas o que se establezcan por la Ley de arrendamientos urbanos, reglamentación de viviendas de renta limitada primer grupo y los presentes estatutos...”.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 27 de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de “viviendas de renta limitada”, dice textualmente: “Las ‘viviendas de renta limitada’ se dedicarán exclusivamente a domicilio permanente, sin que, bajo ningún pretexto, pueda dárseles un uso distinto.”

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de junio de 2025; según la cual, 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.

Medios de subsanación

De conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, para subsanar el defecto señalado será necesaria la modificación de los Estatutos de la comunidad de modo que quede autorizado el uso de las viviendas para la finalidad pretendida por la solicitud.

Se le concede un plazo de 7 días hábiles siguientes a la notificación de esta resolución negativa para la subsanación, transcurrido el cual sin que ésta se haya producido, se procederá a suspender la validez del número de registro provisionalmente asignado y a comunicar esta circunstancia a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Contra la presente calificación puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alberto Muñoz Calvo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 9 a día diecisiete de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don H. R. G., en nombre y representación de la mercantil «Atolón Capital Partners Socimi, SA», interpuso recurso el día 18 de julio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Digo

I.—Que, el 18 de junio de 2025 le ha sido notificada a Atolón la calificación negativa emitida el 17 de junio de 2025, por el Registro de la Propiedad núm. 9 de Madrid (la “Calificación Negativa”), denegando al piso (...) de Madrid finca registral núm. 64876- (la “Vivienda”), la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración (“NRUA”) previsto 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 (“RD 1312/24”) (...)

II.—Que, contra la referida Calificación Negativa, se procede, en tiempo y forma, a interponer el recurso gubernativo al que remite la propia Calificación Negativa, regulado en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (“LH”), el que baso en los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho.

Antecedentes de hecho

1.º El 11 de junio de 2025 Atolón solicitó al Registro de la Propiedad núm. 9 de Madrid (el “Registro”) asignación al Inmueble de NRUA no turístico para su comercialización con destino a arrendamiento de corta duración no turístico (de temporada), a través de plataforma en línea, conforme exige el RD 1312/24.

2.º El 17 de junio de 2025, el Registro emitió la Calificación Negativa por la que deniega el NRUA, al entender que los Estatutos de la Comunidad de Vecinos en la que está integrada la Vivienda:

“se remiten a la ley sobre protección de viviendas de renta limitada, que impone la obligación de destinar ese tipo de viviendas a domicilio permanente de sus propietarios o inquilinos, lo que excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración, alquiler que por definición es incompatible con el concepto de ‘hogar’ o residencia de carácter permanente que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas.” (...)

A los anteriores antecedentes de hecho son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

I. De orden procesal.

Legitimación.—El recurrente ostenta un derecho e interés legítimo para la interposición del presente recurso, en los términos de lo dispuesto en el artículo 325 a) de la LH.

Competencia.—A tenor de lo dispuesto en el artículo 326 de la LH el presente recurso se presenta ante el Registro de la Propiedad núm. 9 de Madrid para la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Plazo de interposición del recurso.—El presente recurso gubernativo se presenta en tiempo y forma, dentro del plazo del mes establecido en el artículo 326 de la LH.

II. De orden sustantivo.

Primero.—La Ley sobre protección de viviendas de renta limitada no es de aplicación al caso que nos ocupa.

El Registro fundamenta su Calificación Negativa en el artículo 27 de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de viviendas de renta limitada ("LVRL"), el que establece que:

"Las viviendas de renta limitada se dedicarán exclusivamente a domicilio permanente sin que, bajo ningún pretexto, pueda dárseles un uso distinto. (...) ("...)" (...)

Y, en razón del transcrito artículo, el Registro mantiene que la Vivienda para la que se solicita el NRUA no puede destinarse a alquiler de temporada porque los Estatutos de la Comunidad de Propietarios exigen cumplir las limitaciones establecidas en las normas y reglamentos de viviendas de renta limitada primer grupo, entre las que se encuentra la obligación de destinarla a vivienda permanente del arrendatario, excluyendo el arrendamiento de temporada dicho destino.

Sin embargo, la LVRL no es de aplicación al caso que nos ocupa y, en consecuencia, la Vivienda puede destinarse a arrendamiento de temporada, por las razones que a continuación se exponen.

1.1 El ámbito de aplicación de la LVRL se limita a las viviendas calificadas como de renta limitada.

El artículo 1 de la LVRL establece que:

"Las actividades del Estado, organismos oficiales, entidades de todas clases y particulares, que tiendan a la construcción de viviendas económicas o de renta limitada, se ajustarán a las disposiciones contenidas en la presente Ley. Las viviendas acogidas al régimen de protección que sus preceptos desarrollan se denominarán 'viviendas de renta limitada'". (...)

A su vez, el artículo 2 de la LVRL define las viviendas de renta limitada de primer grupo como aquellas "para cuya construcción no se soliciten auxilios económicos directos de Estado".

Por lo tanto, la LVRL sólo es de aplicación, de conformidad con su artículo 1, a las viviendas calificadas como de renta limitada, es decir, la LVRL excluye de su ámbito de aplicación aquellas viviendas que no son viviendas de renta limitada.

Y, siendo cierto que la Vivienda estuvo calificada como vivienda de renta limitada, en virtud de expediente tramitado bajo el núm. M-I(...) en el que se emitió la cédula de calificación definitiva de vivienda de renta limitada primer grupo el 27 de abril de 1966, no es menos cierto que dicho régimen de renta limitada tenía un plazo de vigencia de 20 años, a contar desde la fecha de la cédula de calificación definitiva, esto es, hasta el 27 de abril de 1.986, por lo que, en la actualidad, la Vivienda objeto de la Calificación Negativa es vivienda libre no sujeta ni al régimen de renta limitada ni a ningún otro régimen de protección.

Extremo que se acredita con la indicada Cédula de Calificación Definitiva que se acompaña al presente escrito como anexo Tres.

Pero es que, a mayor abundamiento, mediante nota marginal de fecha 5 de julio de 2022 se ha hecho constar en el Registro que:

"ha transcurrido el plazo de vigencia del Régimen de Viviendas de Protección oficial cuya calificación definitiva consta en nota al margen de la finca matriz. Se hace constar la extinción del Régimen Especial respecto a esta finca" (...).

Así, desde el 5 de julio de 2022 la Vivienda está descalificada (...)

Por lo tanto, la Vivienda titularidad de Atolón para la que se solicitó el NRUA no es ya, ni lo es desde el 27 de abril de 1.986, una vivienda de renta limitada y, en consecuencia, no le es de aplicación el régimen de protección de viviendas de renta limitada.

1.2 El plazo de duración del régimen de protección de las viviendas de renta limitada a que estaba sujeta la Vivienda finalizó en 1986

El artículo 96 del Reglamento para la aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de viviendas de rentas limitada (el “Reglamento LVRL”) dispone que:

“El régimen legal de viviendas de renta limitada durará veinte años contados desde la calificación definitiva de las viviendas. Pasado este plazo (...), siéndoles de aplicación las prescripciones ordinarias de la legislación civil en cuanto al ejercicio del derecho dominical (...)” (...)

En el caso que nos ocupa se emitió la cédula de calificación definitiva el 27 de abril de 1966, como se ha acreditado en los anteriores antecedentes de hecho con el anexo Tres, en la que expresamente se recogía como plazo de duración el de 20 años.

Por lo tanto, desde el 27 de abril de 1986 la Vivienda no está sujeta al régimen de protección de las viviendas de renta limitada.

1.3 Transcurrido el plazo de duración del régimen de protección de las viviendas de renta limitada, no es de aplicación las limitaciones impuestas por la LVRL.

No estando sujeta la Vivienda al régimen de protección de las viviendas de renta limitada desde el 27 de abril de 1986, tampoco lo está a las limitaciones impuestas por dicho régimen de protección de las viviendas de renta limitada ni, en consecuencia, a la limitación de destino a domicilio permanente prevista en el artículo 27 de la LVRL.

El artículo 98 del Reglamento LVRL establece que:

“Los propietarios que antes de terminar los veinte años a que se refiere el artículo 96 no quisieran seguir sometidos por más tiempo a las limitaciones que impone este régimen podrán pedir la descalificación voluntaria de sus viviendas (...)”

Por lo tanto, si para no estar sometidas las viviendas a las limitaciones impuestas por el régimen de protección de viviendas de renta limitada se puede solicitar su descalificación antes del transcurso del plazo de 20 años de vigencia de dicho régimen, con mayor razón tampoco están sujetas a dichas limitaciones una vez transcurrido el indicado plazo de vigencia.

En consecuencia, desde el 27 de abril de 1986:

(i) Ha decaído y quedado sin efecto la obligación contemplada en los artículos 16 y 17 de los estatutos de la Comunidad de Propietarios en la que se integra la Vivienda de que los propietarios de los pisos deban utilizarlos por sí, alquilarlos o disponer de ellos “sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, estos estatutos y especialmente las normas y reglamentos de viviendas de renta limitada primer grupo” y “sujetarse a las normas de limitaciones establecidas o que se establezcan por la Ley de arrendamientos urbanos, reglamentación de viviendas de renta limitada primer grupo y los presentes estatutos”.

Y, ello, porque dichas limitaciones establecidas en las normas y reglamentos de viviendas de renta limitada primer grupo ya no existen ni son de aplicación a la Vivienda porque ésta no es una vivienda de renta limitada.

(ii) No es de aplicación la obligación impuesta por el artículo 27 de la LVRL a los propietarios de las viviendas de destinarlas domicilio permanente bien del propio propietario, bien del arrendatario, porque dicho artículo 27 ya no aplica al no ser la Vivienda una vivienda de renta limitada.

1.4 La LVRL es una norma derogada.

Por último, tampoco es de aplicación la LVRL por ser una norma derogada.

En efecto, la Disposición Final Derogatoria del Decreto 2131/1963, de 24 de julio, por el que se aprobó el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección estatal, la derogó expresamente.

Por lo tanto, también por esta razón, no es de aplicación la LVRL en que fundamenta el Registro su Calificación Negativa.

Segundo.—Los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben el destino de la vivienda a arrendamiento de corta duración.

Por otro lado, la Calificación Negativa, mantiene que los Estatutos de la Comunidad de Propietarios en la que se integra la Vivienda (los “Estatutos”):

“se remiten a la ley sobre protección de viviendas de renta limitada que imponen la obligación de destinar este tipo de viviendas a domicilio permanente de sus propietarios o inquilinos, lo que excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración que por definición es incompatible con el concepto de “hogar” o “residencia de carácter permanente” que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas”. (...)

Y, al efecto, la Calificación Negativa transcribe los artículos 16 y 17 de los indicados Estatutos, los que, respectivamente, establecen:

- “El dueño de cada piso tendrá su exclusiva propiedad y podrá utilizarlo por sí, alquilarlo o disponer de él sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, estos estatutos y especialmente las normas y reglamentos de viviendas de renta limitada primer grupo. En el mismo sentido los titulares propietarios de los locales.” (art. 16) (...) y;
- “En caso de arrendamiento de un local o alquiler de un piso, deberá el propietario sujetarse a las normas de limitaciones establecidas o que se establezcan por la Ley de arrendamientos urbanos, reglamentación de viviendas de renta limitada primer grupo y los presentes estatutos (...)” (art. 17) (...)

Pues bien, contrariamente a lo establecido en la Calificación Negativa, ni los Estatutos imponen la obligación de los propietarios de viviendas a destinarlas a residencia de carácter permanente, ni prohíben su destino a arrendamientos de temporada.

En efecto, de conformidad con el artículo 3.1. del Código Civil:

“Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.” (...).

A su vez los artículos 1.281 y 1.283 del Código Civil disponen, respectivamente que:

“Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.” (art. 1.281 Código Civil)

“Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se pusieron contratar”. (art. 1.283 Código Civil)

Y, atendiendo a las indicadas reglas de interpretación, la interpretación literal y finalista de los Estatutos nos han de llevar inexcusablemente a entender que los Estatutos sólo obligaban a que los propietarios cumpliesen las limitaciones impuestas en la LVRL y en su Reglamento, porque a fecha de redacción de dichos Estatutos las viviendas estaban sujetas al régimen de protección de las viviendas de renta limitada al haber sido así calificadas en virtud de la Cédula de Calificación Definitiva de 27 de abril de 1966 (...)

Pero, no siendo de aplicación la LVRL por estar derogada y por haber finalizado el plazo de vigencia de 20 años al que estaba sujeto el régimen de protección de las viviendas de renta limitada, las limitaciones recogidas en dicha normativa tampoco son de aplicación, por lo que los propietarios de las viviendas han dejado de estar sujetos a dichas limitaciones y, en consecuencia, a su obligación de destinarlas a domicilio permanente.

Tercero.–No es de aplicación la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de junio de 2025

Finalmente, la Calificación Negativa fundamenta la denegación del NRUA en la Resolución dictada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública el 13 de junio de 2025 (la “Resolución DGSJyFP”), según la cual, según se afirma en la Calificación Negativa, “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”.

Desconoce la recurrente a qué Resolución DGSJyFP se refiere la Calificación Negativa pues, en la actualidad, se encuentran publicadas dos de misma fecha, ambas denegando el NRUA: (i) la publicada con referencia en Aranzadi JUR\2025\175794 y (ii) la publicada con referencia en Aranzadi JUR\2025\175793.

Pero, en cualquier caso, ninguna de ambas Resoluciones DGSJyFP son de aplicación al caso que nos ocupa:

Así:

– En la primera (JUR\2025\175794), los Estatutos de la Comunidad de Propietarios en que se integraba la vivienda, para la que se solicitaba el NRUA para alquiler de corta duración de uso no turístico, imponían la obligación de destinar las viviendas a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario y prohibían desarrollar en ella actividades no permitidas por la Ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas, o insalubres, listando, a título enunciativo, la prohibición de instalar colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías.

Y, la Resolución de la DGSJyFP confirmó la calificación negativa por entender, con apoyo en las últimas sentencias dictadas por el Tribunal Supremo, que la prohibición que se contenía en los Estatutos comprendía expresamente el alquiler de corta duración en cuanto se considera una actividad económica y la misma estaba expresamente prohibida. al prohibir expresamente el desarrollo de actividades económicas, prohíbe el alquiler de corta duración.

Pero es que, en el caso que nos ocupa, como se ha indicado, los Estatutos de la Comunidad de Propietarios ni exigen destinar la Vivienda a domicilio permanente desde el momento en que ésta ha dejado de estar calificada como vivienda de renta limitada, ni prohíben el ejercicio de actividad algunas.

– Y, en la segunda (JUR\2025\175793) se enjuiciaba la denegación de un NRUA de una vivienda que quería destinarse a arrendamiento turístico por prohibir expresamente los Estatutos de la Comunidad de Propietarios en la que se integraba el desarrollo de cualquier actividad profesional, mercantil o industrial o comercial, incluyendo negocios de hostelería y negocios de restauración.

La Resolución de la DGSJyFP confirmó la calificación negativa a la luz de la última jurisprudencia del Tribunal supremo que, referida a arrendamientos de uso turístico entiende que con tales arrendamientos se desarrolla una actividad económica, prohibida expresamente por los Estatutos.

Pero es que, en el caso que nos ocupa, no se trata de un arrendamiento de uso turístico.

Es decir, en el supuesto aquí enjuiciado, los Estatutos de la Comunidad de Propietarios en que se integra la Vivienda titularidad de Atolón no prohíben el ejercicio de actividad económica alguna ni su destino a alquiler de temporada. Tampoco exigen sus Estatutos su destino a residencia permanente toda vez que, al no ser ya una vivienda de renta limitada, no es de aplicación la limitación que a ésta se imponía en el artículo 27 de la LVRL.

En su virtud, a este Registro de la Propiedad núm. 9 de Madrid para la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,

Solicito

Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan se sirva admitirlos, tener por interpuesto en tiempo y forma el presente Recurso Gubernativo contra la Calificación Negativa del Registro a expedir el NRUA para la vivienda que se corresponde con la finca registral núm. 64876 de este Registro y, previos los trámites legales oportunos:

- (i) Se proceda por este Registro a rectificar la Calificación Negativa en los cinco días, accediendo a otorgar el NRUA definitivo solicitado por el compareciente o;
- (ii) Subsidiariamente, en el supuesto de que entienda que no procede la indicada rectificación, remitir el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que, por esta última, con estimación íntegra del presente recurso, se proceda a revocar la resolución recurrida ordenando la asignación del NRUA definitivo a la finca registral núm. 64876 del Registro de la Propiedad núm. 9 de Madrid.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 24 de julio 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, 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, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 11 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación suspensiva, el registrador argumenta que los artículos 16 y 17 de los estatutos de la propiedad horizontal se remiten a las limitaciones previstas en la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», cuyo artículo 27 exige que las viviendas se destinen exclusivamente a domicilio permanente de sus propietarios o inquilinos, «lo que excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración, alquiler que por definición es incompatible con el concepto de “hogar” o residencia de carácter permanente que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas».

El recurrente, a los efectos de contradecir la calificación registral, alega que: a) las limitaciones de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», no son aplicables al caso que nos ocupa por haber transcurrido el plazo de calificación de 20 años, habiendo éste finalizado el 20 de octubre de 1985 – descalificación que consta en el Registro por nota marginal de 7 de enero de 2004–, y b) que «los Estatutos sólo obligaban a que los propietarios cumpliesen las limitaciones impuestas en la LVRL y en su reglamento, porque a fecha de redacción de dichos Estatutos las viviendas estaban sujetas al régimen de protección».

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».

En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador: a) por un lado, la compatibilidad del arrendamiento no turístico con la obligación de destinar las viviendas exclusivamente a domicilio permanente prevista en el artículo 27 de la Ley de 15 de julio de 1954, y b), por otro lado, la aplicabilidad, tras la descalificación de la vivienda, de dichas limitaciones a las que se remiten los estatutos de la comunidad de propietarios.

4. En relación con la primera de las cuestiones, como señala la Resolución de este Centro Directivo de 17 de julio de 2025, debemos partir de la clara diferenciación que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda. Así, el artículo 2.1 establece que: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Mientras que el artículo 3 considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren».

De esta contraposición parece deducirse que el legislador nacional no considera el arrendamiento de temporada como una actividad comercial, sino que se trata de dos categorías separadas. En particular, se advierte que el arrendamiento por temporada, como pudiera ser el de estudiantes universitario durante el periodo lectivo, que suele abarcar los meses de septiembre a junio (esto es, menos de un año natural), 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 pretende satisfacer una necesidad «permanente» de vivienda del arrendatario, como expresamente exige el citado artículo 2.

En el presente caso, se discute si la obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente», establecida en el artículo 27 de la Ley de 15 de julio de 1954, excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada y, por

lo tanto, limita la posibilidad de expedir el número de registro único de alquiler a la finca. En este punto, tal y como se ha analizado anteriormente, los arrendamientos de temporada, a pesar de estar destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de los arrendatarios, no quedan englobados dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, porque no pretenden satisfacer una necesidad «permanente», como exige el artículo 2. En este mismo sentido, del artículo 4 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, se desprende que los arrendamientos temporales por causa estudios o trabajo quedan integrados dentro de la categoría de alquileres para uso distinto de vivienda, al no satisfacer la necesidad permanente de la persona arrendataria, conforme el artículo 3 de la Ley 29/1994, siendo éste el motivo por el que les es exigible el número de registro único de alquiler para su comercialización como alquiler de corta duración no turístico.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, considerando que el alquiler de corta duración no turístico resulta incompatible con la obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente».

5. En cuanto a la aplicación de estas limitaciones tras las descalificación de la vivienda, a las cuáles se remiten expresamente los estatutos de la comunidad de propietarios, hemos de partir de lo dispuesto en los artículos 16 y 17 de dichos estatutos inscritos, los cuales rezan: «Artículo 16: El dueño de cada piso tendrá su exclusiva propiedad y podrá utilizarlo por sí, alquilarlo o disponer de él sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, estos estatutos y especialmente las normas y reglamentos de viviendas de renta limitada primer grupo. En el mismo sentido los titulares propietarios de los locales.» Artículo 17: En caso de arrendamiento de un local o alquiler de un piso, deberá el propietario sujetarse a las normas de limitaciones establecidas o que se establezcan por la Ley de arrendamientos urbanos, reglamentación de viviendas de renta limitada primer grupo y los presentes estatutos (...)».

Del tenor literal de dichas normas estatutarias inscritas, las cuales son fruto de la reunión de voluntades de los propietarios constituyentes del régimen, se desprende una remisión expresa a las limitaciones que establece la Ley de viviendas de renta limitadas en relación con la posibilidad de alquilar las viviendas, limitación que habría resultado igualmente aplicable ante la ausencia de cualquier previsión o remisión estatutaria al respecto. En este sentido, hemos de recordar que la sola calificación como viviendas de renta limitada de primer grupo implicaría el sometimiento de las viviendas de la edificación a las restricciones previstas en el artículo 27 de la Ley de 1954, sin necesidad de previsión estatutaria alguna, pues la aplicabilidad de dicho régimen es indiferente a los pactos estatutarios que pudieran alcanzar los propietarios a la hora de configurar el régimen de propiedad horizontal (artículo 5.3 de la Ley sobre propiedad horizontal).

En consecuencia, la previsión expresa de limitaciones por parte de los propietarios que aplicarían legalmente sin necesidad de previsión estatutaria exige, tras la descalificación de la vivienda, la protección de la voluntad inicial de la comunidad expresada en la redacción originaria de los estatutos inscritos. Así, hemos de enfatizar que los estatutos no condicionan la obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente» de los propietarios o inquilinos al mantenimiento de la calificación de la vivienda, sino que realizan una remisión en bloque al contenido normativo de la Ley de 1954, contenido que, en consecuencia, debemos entender como integrado en la normativa estatutaria.

Por último, precisar que la protección de la voluntad de los propietarios expresada en los estatutos, junto con su oponibilidad frente a terceros derivada de la inscripción registral, exigen una interpretación cautelosa de los mismos, lo que impide que la calificación registral pueda apuntarse sobre consentimientos tácitos o presuntos de la comunidad de propietarios en orden a la supresión de estas limitaciones. La asignación del número de registro único de alquiler exige, por lo tanto, la previa modificación de los estatutos, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y sectorial aplicable.

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