

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 3189** *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 constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «las viviendas o locales de que consta el edificio se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión, consultorio o clínica para hospitalizar o industrias perjudiciales a la higiene o depósito de materias que entrañe peligro para la seguridad de la finca, ni a fines vedados por la moral o la Ley».*

En el recurso interpuesto por don H. R. G., en nombre y representación de la mercantil «Atolón Capital Partners Socimi, S.A.», 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 constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «las viviendas o locales de que consta el edificio se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión, consultorio o clínica para hospitalizar o industrias perjudiciales a la higiene o depósito de materias que entrañe peligro para la seguridad de la finca, ni a fines vedados por la moral o la Ley».

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 2771 del Diario 2025, en referencia a la finca registral número 58136 con CRU: 28096000950502, 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 58136 imponen la obligaciones de destinar las viviendas de que consta el edificio a hogar 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 8 y 19 de los estatutos de la finca registral número 38454, a los que se remite la inscripción de propiedad horizontal de la finca registral 38472 (en la que está integrada la finca registral 57480):

Artículo 8: “Las viviendas o locales de que consta el edificio se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión, consultorio o clínica para hospitalizar o industrias perjudiciales a la higiene o depósito de materias que entrañe peligro para la seguridad de la finca, ni a fines vedados por la moral o la Ley.”.

Artículo 19: “La infracción de las prohibiciones establecidas en el artículo 8.º dará lugar al apercibimiento del titular del ocupante del piso o local si el titular desatendiere el requerimiento que le afecte personalmente o a quienes con él convivan y así lo desatendiere también el ocupante no propietario y éste no accionare en su contra dentro del plazo que la Junta le señale, podrá la misma acudir a la vía judicial por el modo y a los efectos prevenidos en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.”.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 1, 4, 8 y 10 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

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 (...)

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, S.A.», 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. 58136- (el “Inmueble”), 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. 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. El 17 de junio de 2025, el Registro emitió la Calificación Negativa denegando el NRUA, bajo la fundamentación de que Estatutos de la Comunidad de Vecinos (los “Estatutos”) en la que se integra el Inmueble establecen la obligación de destinar las viviendas o locales del edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos. Recoge el Registro en los antecedentes de hecho de la Calificación Negativa que:

a) La solicitud de NRUA para finca destinada a arrendamiento con finalidad no turística solo cabe cuando: (i) se trate de un 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 del artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (“LAU”); (ii) debiendo tener como destino primordial uno distinto al del arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la LAU.

b) Transcribe el Sr. Registrador los artículos 8 y 19 de los referidos Estatutos. El artículo 8 disponen que:

“Las viviendas o locales de que consta el edificio se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión, consultorio o clínica para hospitalizar o industrias perjudiciales a la higiene o depósito de materias que entrañe peligro para la seguridad de la finca, ni a fines vedados por la moral o la Ley.” (...);

c) Y, en aplicación de este artículo afirma que:

“Los estatutos de la comunidad de vecinos (...) en la que está integrada la finca registral número 58136 imponen la obligaciones de destinar las viviendas de que consta el edificio a hogar 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.”

Pero, lo cierto es que el texto de Estatutos únicamente establece la obligación de destino de las viviendas a hogar, sin recoger en ningún momento la obligación de destino a “residencia de carácter permanente” en contra de lo expresamente afirmado por el Registro según el texto de la Calificación Negativa transcrita (...)

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. Inexistente motivación de la calificación negativa carente de fundamentación legal alguna

El artículo 10 del RD 1312/24 “Verificación del número de registro” referida a la calificación para la asignación de NRUA establece que:

(...) 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”

A su vez, el artículo 18.1 de la LH:

“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, (...) la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas (en nuestro caso Estatutos), por lo que resulte de ellas (...).”

Pero, lo cierto es que no resulta en modo alguno del artículo 8 de los Estatutos transcrito en el Antecedente de Hecho 2 que las viviendas deban destinarse a “residencia de carácter permanente” en contra del claro tenor literal del referido artículo 8, sin fundamentación alguna y contraviniendo las más elementales reglas de interpretación recogidas en los artículos 1.281, 1.283 y 3.1 del Código Civil:

– Artículo 1.281:

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”

– Artículo 3.1, atendiendo al carácter normativo de los estatutos en una comunidad de propietarios:

“Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto.”

No cabe duda alguna del claro tenor literal del artículo 8 al exigir la obligación de destino de viviendas únicamente a “hogar” y no a residencia de carácter permanente, que la Calificación Negativa parece equiparar a hogar sin motivación o fundamentación alguna, cuestión que será objeto del siguiente Fundamento de Derecho.

– Artículo 1.283:

“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 propusieron contratar”.

Contraviene dicho precepto el Registro al extender la obligación de destino de la vivienda a residencia de carácter permanente, no comprendida en modo alguno en el artículo 8 de los Estatutos.

En consecuencia, se extralimita la Calificación Negativa al denegar el NRUA al Inmueble, extendiendo la obligación de destino de las viviendas a residencia de carácter permanente, en contra del claro tenor literal del artículo 8 de los Estatutos recogiendo una obligación no prevista en los mismos.

Por otro lado, los artículos 10 del RD 1312/24 y 18.1 de la LH exigen que la calificación verifique el texto de los acuerdos de las comunidades de propietarios, en este caso los Estatutos y determine su validez conforme a la escritura pública correspondiente que contenta estos últimos. En definitiva, la calificación registral debe ser motivada.

En este sentido, la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública mantiene en distintas resoluciones que la calificación debe ser suficientemente motivada, entre ellas R. 21 de marzo de 2007, R. 25 de octubre de 2007, R. 1 de diciembre de 2007, R. 3 de diciembre de 2007, R. 3 de diciembre de 2007, R. 8 de mayo de 2010, R. 10 de mayo de 2011, R. 10 de julio de 2014. En particular, la Resolución de 25 de octubre de 2007, mantiene que:

“(…) como ha sostenido anteriormente este Centro Directivo (vid.) no basta que en la nota de calificación conste la mera cita rutinaria de un precepto legal o de Resoluciones de esta Dirección General -lo que ni siquiera se hace en el supuesto de hecho de este expediente-, sino que es preciso justificar la razón por la que los preceptos o resoluciones invocadas son de aplicación y la interpretación que de los mismo ha de efectuarse, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. Ello implica la necesidad tanto de expresar los preceptos en que se basa la decisión del registrador como en indicar el porqué de la aplicación de los mismos (...).

(...) basta que la argumentación de la nota de defectos permita conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales de la decisión, es decir, ‘la ratio decidendi’ que la ha determinado (Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1998 y de 28 de mayo de 2003).

Sin embargo, como se ha expuesto, el Registro equipara o extiende el concepto de hogar al de residencia de carácter permanente, sin motivación o fundamentación alguna ya que no recoge la Calificación (i) ni la definición legal de hogar; (ii) ni la razón o criterio en virtud del cual equipara el concepto de residencia de carácter permanente -que tampoco define- al de hogar.

Quizá la Calificación Negativa no recoge el concepto legal de “hogar”, amparado en normativa o jurisprudencia alguna, por la sencilla razón de que este último no existe o porque la normativa que, en su caso, lo recoja, no resulte de aplicación a la asignación de NURA.

Se podría acudir al diccionario de la RAE que define el término “hogar”, como “casa, domicilio, residencia, techo, morada o vivienda”. Es decir, el lugar en el que un individuo tiene su residencia, morada o vivienda, sea dicha residencia permanente o temporal.

En cualquier caso, no recogiendo la Calificación Negativa un concepto legal, académico, ni tan siquiera coloquial, difícilmente podrá equiparar ese “ausente” concepto en dicha Calificación, con el de residencia de carácter permanente, que como se ha indicado, tampoco define de ningún modo.

Adolece pues la Calificación Negativa de motivación alguna en cuanto a la equiparación del término hogar previsto en Estatutos y el de residencia de carácter permanente contemplado en la Calificación Negativa.

Lo que si mantiene la jurisprudencia es que un arrendamiento temporal, como es el de estudiantes, puede considerarse como un arrendamiento de vivienda permanente:

– En la Sentencia de 16 de junio de 2021 dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, en la que se indica que los arrendamientos a estudiantes por cursos académicos (siempre que no se confundan con el mero hospedaje) no desnaturalizan el destino de vivienda de los arrendatarios, ya que, precisamente, tienen como finalidad la satisfacción de la necesidad personal, primaria, ordinaria y permanente de vivienda -de lugar para morar o vivir- por parte del arrendatario, finalidad propia y consustancial al arrendamiento de vivienda, que no es más que la cesión del goce o uso de una edificación habitable, por tiempo determinado y precio cierto; o

– La reciente Sentencia de 28 de febrero de 2024 del Tribunal Superior de Justicia de Galicia que considera que el alquiler a estudiantes es residencial: “a criterio de esta Sala, el hecho de que el arrendamiento en este caso se haya acotado temporalmente en el año (o más concretamente hayan sido excluidos los meses no lectivos, julio y agosto), no impide que durante el período en que está arrendado (10 de los 12 meses del año) se destine a la necesidad de vivienda (en el sentido de residencia o morada) de los arrendatarios. (...)” (...)

Es decir, aun en el caso de que se equiparase el concepto de hogar al de residencia de carácter permanente, el Registro debe asignar un NRUa a un arrendamiento de temporada, atendiendo al criterio jurisprudencial expuesto que mantiene que dicho arrendamiento también satisface la necesidad de vivienda permanente.

Segundo. Interpretación restrictiva de limitaciones o prohibicioens [sic] recogidos estatutos de la comunidad de propietarios.

La doctrina del Tribunal Supremo mantiene que las limitaciones o prohibiciones estatutarias que limiten el uso de un inmueble deben interpretarse restrictivamente y la permisibilidad de modo amplio, siendo contundente y clara la jurisprudencia al respecto (STS de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997; de 6 de febrero de 1989; de 7 de febrero de 1989, de 24 de julio de 1992). En cualquier caso, es un principio general de nuestro ordenamiento el que las disposiciones limitativas de derechos, en este caso del derecho de propiedad, han de interpretarse restrictivamente.

En el mismo sentido, la Audiencia Provincial de Madrid en su Sentencia 90/2018, de 13 de marzo, al declarar que: “las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tanga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo - SSTS de 20 de septiembre de 2007 (RJ 2007, 5076) y 10 de octubre de 2007 (RJ 2007, 8420)”.

Además, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, en su sentencia núm. 929/2008, de 20 de octubre, proclama, con respecto al carácter vinculante de la descripción del destino de los pisos o locales, que:

“(...) la mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento (...) y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos

(STS de 23 de febrero 2006, que sigue la doctrina sentada en las de 21 de diciembre de 1993, 5 de marzo de 1998 y que resulta confirmada por las de 19 de mayo de 2006 y 20 de septiembre de 2007)".

Y, finalmente, la jurisprudencia del Tribunal Supremo exige asimismo que la prohibición esté fundada en una estipulación clara y precisa que la establezca. Por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025.

Pues bien, en el caso que nos ocupa, contrariamente a lo establecido en la Calificación Negativa, los Estatutos no establecen la obligación de destino de las viviendas a residencia de carácter permanente.

Tercero. Inaplicabilidad de las resoluciones de DGSJYFP citadas en la calificación negativa

El Registro fundamenta la Calificación Negativa en una resolución de la DGSJyFP de 13 de junio de 2025.

Se comprueba que existen dos resoluciones publicadas en esta fecha ambas denegando el NRUA: (i) la publicada con referencia en Aranzadi JUR\2025\175794 ("Resolución JUR\2025\175794") y (ii) la publicada con referencia en Aranzadi JUR\2025\175793.

Puesto que la segunda resolución citada tiene por objeto un arrendamiento turístico y la primera un arrendamiento de temporada, se podría entender que el Registro fundamenta su Calificación Negativa en esta última referida a un arrendamiento de temporada, objeto de la denegación del NRUA

Sin embargo, el supuesto de hecho de Resolución JUR\2025\175794 partía de que en los estatutos de la comunidad de propietarios se prohibía desarrollar en las viviendas de actividades económicas, listando como tales la instalación de colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías.

Pero dicha resolución no resultaría de aplicación al supuesto que nos ocupa por la simple y elemental razón de los Estatutos de la comunidad de propietarios en la que se integra el Inmueble no recogen prohibición alguna de desarrollo de actividades económicas, ni a las listadas en el párrafo anterior, ni a ninguna otra.

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 de la Propiedad núm. 9 de Madrid a expedir el NRUA para la vivienda que se corresponde con la finca registral núm. 58136 de este Registro de la Propiedad núm. 9 de Madrid y, previos los trámites legales oportunos:

(i) Se proceda por este Registro de la Propiedad núm. 9 de Madrid 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. 58136 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 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: 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, conforme al artículo 8 de los estatutos inscritos: «Las viviendas o locales de que consta el edificio se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión, consultorio o clínica para hospitalizar o industrias perjudiciales a la higiene o depósito de materias que entrañe peligro para la seguridad de la finca, ni a fines vedados por la moral o la Ley». Por su parte, el recurrente argumenta que debe realizarse una interpretación restrictiva de las limitaciones o prohibiciones recogidas en los estatutos de la comunidad de propietarios y que las resoluciones citadas por el registrador no son aplicables al presente supuesto, dado que el número de alquiler de corta duración no solicitado es de uso no turístico.

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 supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta duración con finalidad no turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

5. 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. La actividad, por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico.

6. En el presente caso no se discute la exigibilidad del número de registro único para la comercialización de alquileres de corta duración no turísticos, pues ésta se desprende con toda claridad del artículo 4.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre: «Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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 de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma».

En cambio, se discute si la prohibición estatutaria contenida en el artículo 8 de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único para la finca.

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 primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la Ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General, 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: 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, se deniega la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico.

En tercer lugar, las Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025 sostienen que la obligación estatutaria de destinar los elementos independientes de la propiedad horizontal a «hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión» impiden asignar cualquier tipo de número de registro único de alquiler, sea este turístico o no turístico. Como señala la primera de las Resoluciones citadas, «qué duda cabe que la expresión “hogar de sus propietarios o inquilinos” tiene el sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo “hogar”); y no puede extenderse a un supuesto de uso por temporada, ni tampoco dedicarse a hospedería, hotel o pensión».

Por último, la Resolución de 25 de junio de 2025 establece 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.

7. A la luz de los criterios expuestos, no cabe sino confirmar la calificación del registrador. La obligación estatutaria de destinar las viviendas a «hogar» excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de corta duración, turísticos o no y, por lo tanto, impide expedir el número de registro único de alquiler para 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 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 cláusula estatutaria que obliga a destinar las viviendas exclusivamente a domicilio permanente. La asignación del número de registro único de alquiler exige 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.