

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 3775** *Resolución de 20 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Vera de solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca.*

En el recurso interpuesto por don V. J. S. I. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Vera, don Juan Manuel García-Torrecillas García, de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca.

#### Hechos

##### I

El día 13 de junio de 2025 tuvo entrada, por vía telemática, en el Registro de la Propiedad de Vera una instancia con finalidad de solicitar la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral 21.606, formulada por don V. J. S. I. Se acompañaba a dicha instancia resolución de inscripción de vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Andalucía, de dicha finca, expedida el día 2 de diciembre de 2024.

##### II

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

«Entrada: 5673.  
Asiento: 2312 Diario: 2025.

Calificado en el día de hoy, por don Juan Manuel García-Torrecillas García, Registrador de la Propiedad de Vera, el documento precedente, instancia de solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, suscrita el día 12/06/2025, a que hace referencia el hecho I de esta nota, que tuvo el número de entrada 5673, que fue remitida telemáticamente y ha sido presentada el día 13/06/2025, causando el asiento 2312 del Diario 2025, cuya inscripción se suspende en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta instancia en la que V. J. S. I., solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración sobre una vivienda de su propiedad, registral 21606.

Acompaña a dicha instancia resolución de inscripción de Vivienda de Uso Turístico en el Registro de Turismo de Andalucía, de dicha finca, expedida el día 2 de diciembre de 2024 por el Delegado Territorial en Almería de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior de la Junta de Andalucía.

La vivienda de la cual se solicita la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración se ha formado por división horizontal de la finca 19228 de Vera, según la inscripción 3.<sup>a</sup> de declaración de obra nueva y división horizontal, de fecha 23 de febrero

de 2001, en la cual consta literalmente lo siguiente: "Normas de comunidad de este edificio:...Sexta.—Se prohíbe la instalación en cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de Asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial...".

Compete al Registrador el calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro (artículo 18 de La Ley Hipotecaria).

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

El artículo 8 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, establece que para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria.

El artículo 9 de dicho Real Decreto 1312/2024, en sus apartados 2 y 3, establece que: "La solicitud deberá incluir:...5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal... 3. Con la presentación de la solicitud y documentación señalada en los apartados anteriores, el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles, según la naturaleza de la unidad, procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada. A estos efectos, en su caso, podrá ser de aplicación el régimen de recursos aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras conforme a la normativa hipotecaria".

El artículo 10 de dicho Real Decreto 1312/2024, establece que: "1. Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de

elementos obstaculistas 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. 2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior... 7. El régimen aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria. El régimen aplicable a las resoluciones que incluyan órdenes emitidas por la Dirección General de Planificación y Evaluación, conforme a los apartados anteriores y sus recursos administrativos, será el correspondiente a los artículos 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas".

El apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que: "El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos".

En el caso que nos ocupa, al existir prohibiciones estatutarias inscritas en relación con el ejercicio de la actividad de vivienda turística, la autorización para el ejercicio de la actividad no es suficiente para el ejercicio de la misma, habida consideración de que supone una modificación estatutaria que requerirá cumplir los requisitos de forma y de inscripción para tener efectos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, no siguiendo el régimen de una autorización, sino de una modificación estricta de los estatutos.

**Acuerdo de calificación negativa:**

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Hechos y Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Denegar el despacho del documento por defecto insubsanable.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Contra la presente calificación (...)**

Vera a fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Manuel García Torrecillas García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Vera a día dos de julio del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don V. J. S. I. interpuso recurso el día 23 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Ante la negativa a la solicitud que presente en el Registro de la Propiedad de Vera con entrada: 5673 y Asiento: 2312 del Diario: 2025 en la cual se me negó la otorgación de número de registro de alquiler de corta duración sobre una vivienda de mi propiedad, registral 21606.

En la cual se me dice lo siguiente:

**Hechos y fundamentos de Derecho**

Se presenta instancia en la que V. J. S. I., solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración sobre una vivienda de su propiedad, registral 21606.

Acompaña a dicha instancia resolución de inscripción de Vivienda de Uso Turístico en el Registro de Turismo de Andalucía, de dicha finca, expedida el día 2 de diciembre de 2024 por el Delegado Territorial en Almería de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior de la Junta de Andalucía.

La vivienda de la cual se solicita la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración se ha formado por división horizontal de la finca 19228 de Vera, según la inscripción 3.<sup>a</sup> de declaración de obra nueva y división horizontal, de fecha 23 de febrero de 2001, en la cual consta literalmente lo siguiente: "Normas de comunidad de este edificio:....

Sexta. Se prohíbe la instalación en cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de Asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial....".

Compete al Registrador el calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro (artículo 18 de La Ley Hipotecaria).

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

Impugnar dicha decisión, pues según la definición de actividad económica, regulados en los artículos 27 a 32 de la LIRPF.

"Se considerarán rendimientos íntegros de actividades económicas aquellos que, procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o de uno solo de estos factores, supongan por parte del sujeto pasivo la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

En particular, se consideran actividades económicas las actividades extractivas, de fabricación, de comercio, de prestación de servicios, artesanía, actividad agrícola, actividad forestal, actividad ganadera, actividad pesquera, actividad de construcción,

ejercicio de profesiones liberales, ejercicio de profesiones artísticas y actividades deportivas.

Un caso especial es el arrendamiento de inmuebles, que será actividad económica cuando concurran las siguientes circunstancias: que en el desarrollo de la actividad se cuente al menos con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la misma y que para el desempeño de aquella se tenga al menos una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.”

Pues en mi caso es una segunda vivienda que dispongo para mi uso y disfrute, poniéndola en alquiler ocasional cuando no puedo disfrutar de ella y no teniendo a ninguna persona contratada para ninguna actividad a realizar en la misma, no dedicándose exclusivamente a ello según recoge los artículos antes expuestos.»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5, 7.2, 14 y 20 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Decreto ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía); 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, 8 y 22 de mayo de 2012, 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 y 23 de mayo, 13 de junio y 16 de julio de 2025.

1. En fecha 13 de junio de 2025 tuvo entrada, por vía telemática, en el Registro de la Propiedad de Vera una instancia con finalidad de solicitar la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral 21.606, formulada por don V. J. S. I. Se acompañaba a dicha instancia resolución de inscripción de vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Andalucía, de dicha finca, expedida el día 2 de diciembre de 2024.

Se deniega la asignación, alegándose: «(...) La vivienda de la cual se solicita la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración se ha formado por división horizontal de la finca 19228 de Vera, según la inscripción 3.<sup>a</sup> de declaración de obra nueva y división horizontal, de fecha 23 de febrero de 2001, en la cual consta literalmente lo siguiente: “Normas de comunidad de este edificio:...Sexta.—Se prohíbe la

instalación en cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de Asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial...».

Y se añade en la calificación: «En el caso que nos ocupa, al existir prohibiciones estatutarias inscritas en relación con el ejercicio de la actividad de vivienda turística, la autorización para el ejercicio de la actividad no es suficiente para el ejercicio de la misma, habida consideración de que supone una modificación estatutarias que requerirá cumplir los requisitos de forma y de inscripción para tener efectos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, no siguiendo el régimen de una autorización, sino de una modificación estricta de los estatutos».

Se recurre la calificación, alegándose: «Impugnar dicha decisión, pues según la definición de actividad económica, regulados en los artículos 27 a 32 de la LIRPF. "Se considerarán rendimientos íntegros de actividades económicas aquellos que, procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o de uno solo de estos factores, supongan por parte del sujeto pasivo la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. En particular, se consideran actividades económicas las actividades extractivas, de fabricación, de comercio, de prestación de servicios, artesanía, actividad agrícola, actividad forestal, actividad ganadera, actividad pesquera, actividad de construcción, ejercicio de profesiones liberales, ejercicio de profesiones artísticas y actividades deportivas. Un caso especial es el arrendamiento de inmuebles, que será actividad económica cuando concurran las siguientes circunstancias: que en el desarrollo de la actividad se cuente al menos con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la misma y que para el desempeño de aquella se tenga al menos una persona empleada con contrato laboral y jornada completa." Pues en mi caso es una segunda vivienda que dispongo para mi uso y disfrute, poniéndola en alquiler ocasional cuando no puedo disfrutar de ella y no teniendo a ninguna persona contratada para ninguna actividad a realizar en la misma, no dedicándose exclusivamente a ello según recoge los artículos antes expuestos».

2. Así las cosas, 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

misma 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. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único. 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 turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

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.

5. En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en la existencia de un precepto estatutario del siguiente tenor: «(...) La vivienda de la cual se solicita la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración se ha formado por división horizontal de la finca 19228 de Vera, según la inscripción 3.<sup>a</sup> de declaración de obra nueva y división horizontal, de fecha 23 de febrero de 2001, en la cual consta literalmente lo siguiente: "Normas de comunidad de este edificio:...Sexta.—Se prohíbe la instalación en cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de Asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial..."».

Y se añade: «En el caso que nos ocupa, al existir prohibiciones estatutarias inscritas en relación con el ejercicio de la actividad de vivienda turística, la autorización para el ejercicio de la actividad no es suficiente para el ejercicio de la misma, habida consideración de que supone una modificación estatutaria que requerirá cumplir los requisitos de forma y de inscripción para tener efectos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, no siguiendo el régimen de una autorización, sino de una modificación estricta de los estatutos».

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, dañinas 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 ejercicio de actividad profesional, comercial 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, pues la prohibición contenida en el precepto estatutario invocado en la nota impide asignar número de registro único de alquiler de uso turístico a la finca registral en cuestión. Recuérdese también –y como ya hemos tenido ocasión de declarar– que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no implica la validez civil del alquiler turístico en la finca. Será la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

Por último, tampoco tienen virtualidad para caso las alegaciones que de índole fiscal formula el recurrente en su escrito, las cuales desplegarán su alcance y eficacia en dicho ámbito, más no en el que se desenvuelve el presente recurso.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 20 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.