

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14959** *Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Conil de la Frontera, suspendiendo la asignación, uso turístico, finca completa, del número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña E. S. A. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Conil de la Frontera, doña Ana Álvarez Fernández, suspendiendo la asignación, uso turístico, finca completa, del número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca.

#### Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 27 de noviembre de 2025 en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, para la finca registral número 8.266 de dicha localidad, propiedad de doña E. S. A., y otra persona, por mitad y proindiviso.

II

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

«En Conil de la Frontera, a uno de diciembre del año dos mil veinticinco.

Antecedentes de hecho:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña R. M., J. M., el día 27/11/2025, bajo el asiento número 2929, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 5270, que corresponde al documento de fecha 27/11/2025, por la que solicita el número de registro de alquiler de corta duración, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a lo siguiente:

Fundamentos de Derecho jurídicos:

Primero: Con Arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la L.H. los Registradores calificarán, 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 las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo: En el presente caso, y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado en cuanto: al tratarse de una finca en participaciones indivisas es necesario el consentimiento del resto de titulares registrales con firma legitimada ante autoridad competente o electrónica

(artículo 397 del Código Civil, y Resoluciones de 19 de Julio o 28 de Noviembre de 2016 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -entre otras-).

Tercero: La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contienda entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgar los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la L.H.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Ana Álvarez Fernández, Registradora del Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, acuerda:

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

2.º Transcurrido el plazo de subsanación de 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado, y se comunicará a ventanilla única digital de arrendamiento para que la Dirección General de Planificación y Ordenación a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

Contra esta calificación (...)

Conil de la Frontera. La Registradora: Doña Ana Álvarez Fernández Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Álvarez Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad Conil de la Frontera a día dos de diciembre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. S. A. interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que mediante la presente formulo recurso contra la nota de calificación registral de fecha 27/11/2025, entrada n.º 5270 del año 2025, asiento n.º 2939, diario 2025, protocolo de 27/11/2025 a las 12:34:00, emitida por ese Registro de la Propiedad en relación con la solicitud de asignación de número de registro de alquileres de corta duración respecto de la finca sita en Calle (...) de Conil de la Frontera, inscrita en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, por los motivos que a continuación se exponen.

#### Antecedentes de hecho

Primero. Con fecha 27/11/2025, se presentó en ese Registro documento privado suscrito por la compareciente, solicitando la asignación de número de registro para alquileres de corta duración (vivienda con fines turísticos) de la finca de referencia, de la que soy copropietaria al 50% junto con D. W. G. B.

Segundo. Mediante la nota de calificación objeto de recurso, el Registrador denegó la práctica de la inscripción solicitada, argumentando esencialmente que, al tratarse de una propiedad en copropiedad, se requiere el consentimiento de todos los copropietarios o autorización judicial para destinar la vivienda a uso turístico, citando el artículo 397 del Código Civil y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) de 25 de julio de 2016 y 28 de noviembre de 2016, entre otras.

Tercero. Contra dicha calificación se interpone el presente recurso en tiempo y forma, dentro del plazo de un mes establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

## Fundamentos de Derecho

Primero. De conformidad con el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, procedo a recurrir la calificación registral por considerarla contraria a Derecho, solicitando su revocación y la práctica de la inscripción solicitada.

Segundo. La nota de calificación deniega la inscripción por falta de consentimiento del copropietario D. W. G. B., invocando el artículo 397 del Código Civil, que regula los actos de administración en la comunidad de bienes, requiriendo mayoría para actos de administración ordinaria. Sin embargo, en el presente caso, existe una resolución judicial que atribuye el uso exclusivo de la vivienda a la recurrente, lo que equivale a una autorización judicial implícita para su gestión y destino, superando la necesidad de consentimiento expreso del otro copropietario.

En efecto, mediante Sentencia n.º 134/2025, de fecha 5 de junio de 2025, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Chiclana de la Frontera en el Procedimiento de Modificación de Medidas n.º 300/2023, que ya es firme, se modifica el uso alterno de la vivienda familiar, atribuyéndolo en exclusiva a Dña. E. S. A.

En el Fundamento de Derecho Quinto de dicha Sentencia se razona que el sistema de uso alterno (casa-nido) generaba conflictos, y se atribuye el uso exclusivo a la madre por ser el interés más necesitado de protección, citando jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 1312/2024 de 14/10/2024).

Dicha atribución judicial del uso exclusivo implica que la recurrente tiene plena facultad de administración y disfrute de la vivienda, incluyendo su destino a alquileres de corta duración, siempre que no contravenga el interés superior del menor, lo cual no ocurre, ya que los alquileres se plantean de forma compatible con las necesidades familiares, por ejemplo, en periodos vacacionales o de ausencia temporal, máxime cuando el padre tiene la custodia del menor desde mayo a septiembre y no reside en la misma.

Tercero. El artículo 96 del Código Civil, párrafo 3, establece que "Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial."

En el presente caso, la Sentencia Judicial actúa como autorización expresa para la gestión de la vivienda por parte de la recurrente, quien ostenta el uso exclusivo. La jurisprudencia de la DGSJFP (por ejemplo, Resolución de 28 de noviembre de 2016) reconoce que las resoluciones judiciales en materia familiar prevalecen sobre la necesidad de consentimiento en copropiedad cuando se trata de actos compatibles con el uso atribuido.

Asimismo, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de la Junta de Andalucía, sobre viviendas con fines turísticos, requiere en su artículo 3 que el declarante acredite la disponibilidad de la vivienda, lo cual se cumple mediante la atribución judicial de uso exclusivo. No se exige consentimiento adicional cuando existe título judicial que confiere plenas facultades de administración al titular del uso.

Cuarto. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha establecido en reiteradas ocasiones que el alquiler de una vivienda en copropiedad requiere el consentimiento mayoritario de los copropietarios para actos que afecten a la totalidad del inmueble (STS de 25 de septiembre de 1995 [...] que declara nulo un contrato de arrendamiento celebrado sin acuerdo mayoritario en un caso de copropiedad al 50% derivada de un divorcio). Sin embargo, cuando existe una atribución judicial de uso exclusivo en el contexto de un procedimiento familiar, el beneficiario adquiere el derecho a la libre disposición de la vivienda, incluyendo actos de administración como el alquiler, siempre que sean compatibles con el interés del menor (STS de 27 de febrero de 2012, que permite la división de la cosa común pese a la atribución de uso, analogía aplicable a la gestión ordinaria). En este sentido, la STS de 14 de octubre de 2024 (n.º 1312/2024), citada en la propia sentencia familiar, enfatiza la protección del interés más necesitado, permitiendo al titular del uso gestionar la vivienda para su sostenimiento económico, lo que incluye alquileres temporales.

Adicionalmente, resoluciones de la DGSJFP como la de 25 de julio de 2016 y 28 de noviembre de 2016, invocadas en la nota calificada, se refieren a casos de copropiedad sin título judicial específico, pero admiten excepciones cuando media autorización judicial o cuando el acto no altera la esencia de la propiedad (Resolución DGSJFP de 5 de abril de 2020, que distingue entre alquiler turístico regulado y mero alquiler vacacional, permitiendo inscripciones con base en normativas sectoriales). En el caso sub iudice, la sentencia de 5 de junio de 2025 actúa como título suficiente, equiparable a una autorización judicial que suple el consentimiento del copropietario no usuario, conforme al artículo 398 del Código Civil en su interpretación jurisprudencial.

Quinto. Subsanao cualquier defecto formal señalado en la nota de calificación, se adjunta Sentencia n.º 134/2025, que acredita la atribución exclusiva del uso a la recurrente, así como firmeza de la misma.

Dicha sentencia modifica las medidas aprobadas en Sentencia n.º 26/2022 (que homologaba el convenio regulador de 23/04/2021), eliminando el uso alterno y concediendo el exclusivo a la madre, en beneficio del menor.

En consecuencia, la calificación debe ser revocada, ya que la recurrente cuenta con título judicial suficiente para proceder a la asignación del número de registro solicitado, sin necesidad de consentimiento del copropietario no usuario.

Sexto. En virtud del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, solicito que se eleve el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública si el Registrador mantiene la calificación, o bien que se revoque directamente y se practique la inscripción.

Por lo expuesto,

Suplico al registrador que tenga por presentado este escrito de recurso contra la nota de calificación de fecha 27/11/2025, lo admita, revoque la calificación denegatoria y proceda a la asignación del número de registro de alquileres de corta duración solicitado, con práctica de la correspondiente inscripción registral, o en su defecto, eleve el expediente a la DGSJFP para su resolución».

#### IV

La registradora 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, 90, 96, 398 y 1320 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; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; 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, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; 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, 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; las Resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 2014, 5 de octubre de 2015, 19 de enero y 20 de octubre de 2016 y 16 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2022, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 8 y 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, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 20 de agosto, 2, 3 y 4 de septiembre y 17 de octubre de 2025.

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

Mediante instancia presentada el 27 de noviembre de 2025 en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, para la finca registral número 8.266 de dicha localidad, propiedad de la recurrente, y otra persona, por mitad y proindiviso.

La calificación negativa de la solicitud suspendió la asignación solicitada: «(...) En el presente caso, y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado en cuanto: al tratarse de una finca en participaciones indivisas es necesario el consentimiento del resto de titulares registrales con firma legitimada ante autoridad competente o electrónica (artículo 397 del Código Civil, y Resoluciones de 19 de Julio o 28 de Noviembre de 2016 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –entre otras–)».

La solicitante recurre la calificación, alegando:

– «La nota de calificación deniega la inscripción por falta de consentimiento del copropietario D. W. G. B., invocando el artículo 397 del Código Civil, que regula los actos de administración en la comunidad de bienes, requiriendo mayoría para actos de administración ordinaria. Sin embargo, en el presente caso, existe una resolución judicial que atribuye el uso exclusivo de la vivienda a la recurrente, lo que equivale a una autorización judicial implícita para su gestión y destino, superando la necesidad de consentimiento expreso del otro copropietario».

– Que «mediante Sentencia n.º 134/2025, de fecha 5 de junio de 2025, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Chiclana de la Frontera en el Procedimiento de Modificación de Medidas n.º 300/2023, que ya es firme, se modifica el uso alterno de la vivienda familiar, atribuyéndolo en exclusiva a Dña. E. S. A.».

– «Dicha atribución judicial del uso exclusivo implica que la recurrente tiene plena facultad de administración y disfrute de la vivienda, incluyendo su destino a alquileres de corta duración, siempre que no contravenga el interés superior del menor, lo cual no ocurre, ya que los alquileres se plantean de forma compatible con las necesidades familiares, por ejemplo, en periodos vacacionales o de ausencia temporal, máxime cuando el padre tiene la custodia del menor desde mayo a septiembre y no reside en la misma».

– «Subsanando cualquier defecto formal señalado en la nota de calificación, se adjunta Sentencia n.º 134/2025, que acredita la atribución exclusiva del uso a la recurrente, así como firmeza de la misma. Dicha sentencia modifica las medidas aprobadas en Sentencia n.º 26/2022 (que homologaba el convenio regulador de 23/04/2021), eliminando el uso alterno y concediendo el exclusivo a la madre, en beneficio del menor. En consecuencia, la calificación debe ser revocada, ya que la recurrente cuenta con título judicial suficiente para proceder a la asignación del número de registro solicitado, sin necesidad de consentimiento del copropietario no usuario».

2. Como cuestión procedimental previa y respecto de la sentencia número 134/2025 citada en el recurso (que no se infiere del expediente haya causado asiento registral alguno), este Centro Directivo ha de reiterar que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose

cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que puedan acompañar al escrito de recurso, y que no fueron presentados al darse inicio al procedimiento registral, que culminó con la calificación que ahora se recurre.

Por otra parte, es también doctrina reiterada de este Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (*cf.*, por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020 y 7 de julio de 2022, entre otras muchas); y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable, en el registrador.

3. Para resolver este recurso, debemos partir del ámbito de la calificación registral establecido 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 se 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».

4. 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».

A mayor abundamiento, el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(...) 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».

5. En el supuesto que motiva este recurso, la calificación negativa se basa en lo siguiente: «(...) al tratarse de una finca en participaciones indivisas es necesario el consentimiento del resto de titulares registrales con firma legitimada ante autoridad competente o electrónica».

A ello, alega la recurrente que la atribución judicial del uso exclusivo implica que la recurrente tiene plena facultad de administración y disfrute de la vivienda, incluyendo su destino a alquileres de corta duración, siempre que no contravenga el interés superior del menor, lo cual no ocurre, ya que los alquileres se plantean de forma compatible con las necesidades familiares, por ejemplo, en periodos vacacionales o de ausencia temporal, máxime cuando el padre tiene la custodia del menor desde mayo a septiembre y no reside en la misma.

Como antes ya se ha apuntado, puede inferirse de la nota, y del tenor del recurso, que la alegada atribución del uso no ha causado asiento registral alguno, y ha de partirse de tal premisa.

Así las cosas, una de las primeras cuestiones a abordar es la naturaleza jurídica de la solicitud de asignación y su teórica relación con el arrendamiento; cuestión, esta última, sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en varias ocasiones (si se trata de un acto de administración o de disposición). Así, en su Resolución de 30 de julio de 2025, declaró: «(...) no debe confundirse la naturaleza jurídica del propio

arrendamiento con la del número de registro de alquiler de corta duración, que no supone, per se, arrendamiento alguno, sino que implica que la finca o unidad alojativa ha superado un control íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración para su comercialización. Una vez obtenido el número de alquiler, el inmueble o unidad parcial del no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, posibilidad que le queda vedada en caso de que el número de alquiler se le deniegue (...)».

Ahora bien, en el caso contemplado en dicha Resolución (cuya problemática de fondo era bien distinta, pues pesaba sobre una mitad indivisa una prohibición de disponer, si bien sus criterios ofrecen utilidad para resolver el presente caso), la solicitud fue presentada en el Registro por los dos condueños de la finca. Por el contrario, y en el supuesto que ahora nos ocupa, la solicitante únicamente es titular de una mitad, si bien invoca otro título (al cual nos referiremos más adelante) en defensa de su pretensión.

Como decimos, la problemática analizada en reiteradas ocasiones por este Centro Directivo, respecto de los arrendamientos, proporciona un sólido criterio para resolver la cuestión aquí suscitada, pues, como sigue declarando la citada Resolución: «(...) Es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a éstos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). Por no hablar de la problemática que plantea la exégesis del artículo 398 del Código Civil cuando se pone en relación dicho precepto con los arrendamientos y de la que se han ocupado, también, algunos pronunciamientos del Tribunal Supremo, ya genéricamente, ya en función de cláusulas especiales que en tales contratos se hubieran consignado, entendiéndose que bastará el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de intereses en la comunidad para la celebración del arrendamiento, salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen (...)».

Y se añade: «(...) No cabe duda de que, aun tratándose de un arrendamiento por plazo inferior a seis años, antaño plazo mínimo necesario para la inscripción, que hoy sin embargo cabe con independencia de la duración pactada (artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria), constituye un acto de riguroso dominio del que resulta un derecho de uso y disfrute sobre un bien inmueble, que altera las facultades del titular del mismo, al excluir su propio aprovechamiento (...)».

Interesa resaltar dos aspectos ciertamente relevantes, cuales son, estarse en presencia de un acto de riguroso dominio; y la titularidad por mitad (que es publicada por el Registro y es la que tiene en cuenta la calificación), que impide si quiera plantear la operativa del artículo 398 del Código Civil; esto último, porque es imposible hablar en este caso de acuerdo, al estarse en presente de una única declaración de voluntad (que hemos de suponer no es precisamente concorde con la del otro condueño).

Por consiguiente, sin el concurso de éste y por razón de la propia naturaleza de los actos comunitarios y estarse en presencia de un acto de riguroso dominio, queda vedada la posibilidad de solicitar la asignación del número de registro único de alquiler por quien es únicamente titular dominical de una mitad del bien.

6. Aclarada la anterior cuestión (que por sí sola bastaría para desestimar el recurso), la recurrente pretende fundamentar su legitimación para solicitar el número de registro único de alquiler en el hecho de habérsela atribuido el uso de la vivienda familiar en un procedimiento de medidas derivadas de separación o divorcio, indicando: «Dicha atribución judicial del uso exclusivo implica que la recurrente tiene plena facultad de administración y disfrute de la vivienda, incluyendo su destino a alquileres de corta duración, siempre que no contravenga el interés superior del menor».

Al margen de que tal uso no consta inscrito en el Registro (aportándose determinada resolución judicial en el escrito de recurso), tal alegación tampoco puede prosperar.

En efecto, como ha dicho este Centro Directivo reiteradamente al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar, regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter, pues es de orden puramente familiar y para cuya efectividad se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (*cf.* el último párrafo del citado precepto).

Y tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo, pues una cosa es el interés protegido por el derecho atribuido (en este caso el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia); y otra la titularidad de tal derecho, la cual es exclusivamente del cónyuge a cuyo favor se atribuye, pues es a ese cónyuge a quien se atribuye exclusivamente la situación de poder en que el derecho consiste, ya que la limitación a la disposición de la vivienda se remueve con su solo consentimiento. Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y, por otro, una limitación de disponer que implica que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin el consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial (*cf.* artículo 96, último párrafo, del Código Civil).

También se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges, casos de crisis matrimoniales, también se desenvuelve en el ámbito de los derechos familiares, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (*cf.* artículo 154 del Código Civil), y que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial (*cf.* Resolución de 9 de julio de 2013).

Ahora bien y aclarada la naturaleza del derecho de uso atribuido, no es menos cierto que la solicitante es titular de un derecho de uso de especiales características y que, como hemos dicho, se concede en atención a las obligaciones y deberes-función que conlleva la patria potestad; y para que las cumpla de la mejor forma posible, pero solo para eso. En el presente caso, la solicitante, que alega como título legitimador para solicitar la asignación del número de registro único de alquiler el uso a ella atribuida, sigue siendo dueña solo una mitad del dominio, que comparte con el otro progenitor, por lo que sería necesario el consentimiento de este último para la asignación de número de registro único de alquiler pretendida, pues ese derecho de uso no la legitima en absoluto, «uti singuli», para disponer, ni realizar actos de riguroso dominio, respecto del bien en cuestión.

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, 27 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.