

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14962** *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 Toledo n.º 3, respecto de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por don A. G. H., en nombre y representación del Arzobispado de Toledo y en su calidad de ecónomo diocesano, contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Toledo número 3, doña Cristina Rueda Sánchez, respecto de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Toledo número 3 se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la finca registral número 8.967 de dicha ciudad.

##### II

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

«Entrada N.º: 4243 del año: 2025  
Asiento N.º: 2144 Diario: 2025  
Presentado el 01/07/2025 a las 13:00:45  
Presentante: (...)  
Interesados: Arzobispado Toledo  
Naturaleza: Documento Privado  
Objeto: asignación número de registro de alquileres de corta duración  
N.º Protocolo: NRA calle (...) de 01/07/2025  
Notario: documento privado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la Registradora que suscribe, ha calificado el precedente documento y ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Antecedentes de hecho

Se presenta instancia por la que se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca 8.967 de Toledo.

1. Se suspende la asignación solicitada porque la instancia ha sido presentada por representante del titular registral, por lo que será necesario acreditar la representación del presentante.
2. Examinados los antecedentes del Registro resulta que la finca se formó por división horizontal de la finca matriz, registral 1.822, la cual tiene inscritos sus Estatutos

de Comunidad por la inscripción 21.<sup>a</sup>, fecha uno de junio de mil novecientos setenta En dichos Estatutos, se estableció la siguiente norma: “..Y no podrán instalarse en ellas servicios o industrias que perjudiquen a la comunidad, a la seguridad de la finca o afecte a la moral y a las buenas costumbres sociales; los futuros compradores de las viviendas aceptarán en las respectivas escrituras de compraventa las prohibiciones y limitaciones derivadas de la legislación de viviendas de protección oficial y del destino de la vivienda y las condiciones de utilizarse serán las señaladas en la calificación definitiva, los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites señalados en el Reglamento de esta clase de viviendas y habrán de utilizarse como domicilio habitual o permanente, el comprador se comprometerá a mantener en buen estado de conservación...”.

3. En la licencia del Ayuntamiento que se acompaña, no se lee el CSV, para poder verificar su autenticidad, asimismo no se identifica la finca ya que dice la planta 2.<sup>a</sup>, cuando en el Registro y en la licencia de la Junta consta planta 3.<sup>a</sup>

#### Fundamentos de Derecho

En cuanto al primer defecto: debe tenerse en cuenta en primer lugar el artículo 9.1.º 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 que regula el procedimiento para la solicitud del número de registro.

Por su parte, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que establece: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”; y finalmente el artículo 1259 del Código Civil que establece que “Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante”.

En segundo lugar, la cláusula estatutaria que prohíbe establecer cualquier establecer cualquier tipo de industria o servicio impide asignar NRUA con la categoría de uso turístico. Según Resolución de 13 de junio de 2025 (BOE 2 de julio de 2025).

Será por lo tanto necesaria la modificación de dicha cláusula estatutaria para poder conceder el NRA solicitado.

Y por último, desde el punto de vista de la autorización local, y en el mismo sentido lo establecido en la Instrucción sobre control municipal de apertura de establecimientos industriales y mercantiles y realización y funcionamiento de actividades calificadas de 22 de junio de 2011, modificada el 23 de diciembre de 2014 del Ayuntamiento de Toledo.

Es necesario por lo tanto aportar la correspondiente licencia del Ayuntamiento con CSV para poder comprobar su autenticidad y aclarar sobre que finca se solicita la concesión del NRA.

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa al notario autorizante y al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación. Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación registral negativa puede(...)

Toledo, quince de octubre del año dos mil veinticinco. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Rueda Sánchez registrador/a titular

de Registro de la Propiedad de Toledo n.º 3 a día veintidós de octubre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación don A. G. H., en nombre y representación del Arzobispado de Toledo y en su calidad de ecónomo diocesano, interpuso recurso el día 21 de noviembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que con fecha 22 de octubre de 2025 he sido notificado de la calificación negativa del titular de este Registro (...) en relación a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, respecto del inmueble propiedad del Arzobispado de Toledo, situado en la calle (...) de Toledo, (...) con los datos registrales siguientes:

Finca registral número 8967, inscrita al tomo 1308, libro 800 de Toledo, al folio 100, inscripción 3.ª de este Registro, que se describe como vivienda de protección oficial que consta de sesenta metros, cuarenta y dos decímetros cuadrados de superficie de suelo (67,42 m<sup>2</sup>) y ochenta y nueve metros, ochenta y un decímetros cuadrados de superficie construida (89,81 m<sup>2</sup>).

Que frente a la referida calificación negativa y dentro del plazo legal establecido al efecto y al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, se interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en base a los siguientes:

### Hechos

Primero.—En cumplimiento del Decreto 36/2018, de 29 diciembre, por el que se regula la normativa de los apartamentos turísticos en Castilla La-Mancha, con fecha 9 de enero de 2019, la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Toledo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dicta Resolución, acordando la inscripción del establecimiento situado en Toledo, calle (...), en el Registro de Empresas y Establecimientos turísticos de Castilla-La Mancha, como vivienda turística y con número de Registro: (...)

Segundo.—Con fecha 15 de febrero de 2022, El Ayuntamiento de Toledo emite informe favorable de la actividad, el sentido de cumplir con los requisitos y condiciones urbanísticas regulados en el Decreto 36/2018 antes indicado, sin que exista impedimento legal alguno para el ejercicio de dicha actividad (...)

Tercero.—En cumplimiento 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 con fecha 1 de julio de 2025, el Arzobispado de Toledo presenta ante la sede electrónica del Ilmo. Colegio de Registradores de España -dirigido al Registro de la Propiedad n.º 3 de Toledo-, solicitud de número de Registro para alquileres de corta duración para el inmueble del que es propietario, situado en Toledo, calle (...)

Cuarto.—Posteriormente y después de casi cuatro meses desde la solicitud presentada por parte del Registro de la propiedad n.º 3 de Toledo sin calificar, nos fue notificada el 22 de octubre de 2025 vía telemática, calificación negativa de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, al considerar que existe una cláusula estatutaria que prohíbe el establecimiento de cualquier tipo de industria o servicio que perjudique a la comunidad (...)

A los hechos anteriores le son de aplicación los siguientes:

## Fundamentos de Derecho

I.–Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II.–Legitimación: en virtud de lo dispuesto en el artículo 325.1 apartado a) de la Ley Hipotecaria:

“...estará legitimado para interponer este recurso la persona jurídica a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción...”,

concurriendo en este caso en el Arzobispado de Toledo dicha legitimación, como entidad propietaria del inmueble objeto de la calificación negativa y de este recurso.

III.–El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria (...)

IV.–Cuestión de fondo:

1.º 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, entra en vigor el día 1 de julio de 2025, entendiéndose por ello, que este requisito no se le puede exigir al recurrente, a la fecha de la solicitud del número de registro único que le ha sido denegado, dado que este inmueble estaba ya catalogado como vivienda turística desde el año 2019, por la Junta de Comunidades de Castilla-La-Mancha, (según lo previsto en el Decreto 36/2018, de 29 de diciembre que regula la normativa de los apartamentos turísticos de Castilla-La Mancha), además de contar con la licencia del Ayuntamiento de Toledo del año 2022.

2.º Por otro lado y en relación a la norma inscrita de los estatutos de la Comunidad a la que hace mención la Registradora, hemos de decir:

– Que no pueden considerarse unos estatutos como tal, sino más bien y dado que se trataba de viviendas de protección oficial del año 1970, eran las normas tipo que se ponían en esa época para este tipo de viviendas catalogadas de protección oficial, además de ponerse como cláusula obligatoria la utilización como domicilio habitual o permanente. Sin embargo, la protección de este tipo de viviendas quedaba extinguida en el plazo de 30-50 años, entendiéndose por tanto que al transcurrir esos años dejarían de estar también vigentes esas normas o “estatutos” que regulaban este tipo de viviendas, sin que quepa aplicarlos a fecha de hoy a este tipo de inmuebles.

Y en cuanto al contenido de lo transcrito en esa norma referente a la “prohibición de instalar servicios o industrias que perjudiquen a la comunidad, a la seguridad de la finca o afecte a la moral y a las buenas costumbres sociales” en modo alguno significa que no se pueda usar como alojamiento turístico, por un lado, porque en esa fecha (1970) no existían este tipo de establecimientos turísticos, -por lo que no se podía referir a ellos- y por otro, porque no se puede considerar que el alquiler de las viviendas para su uso como alojamiento turístico constituya una actividad comercial como tal, dado que ni constituye un negocio de hostelería, -ya que ésta se compone de un conjunto de actividades, operaciones y prestaciones de servicios relacionados con la alimentación de clientes en restaurantes y otros establecimientos de comida-, ni como uso comercial, que según Catastro se entiende el uso de pisos o viviendas como oficinas, o bien el de bajos como locales comerciales o lonjas, además de que tampoco la residencia temporal u

ocasional pueda considerarse como una actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita.

Por todo lo anterior, la denegación o calificación negativa por parte del Registro de la Propiedad número 3 de Toledo de la solicitud de número de registro de alquiler de corta duración formulada por el dicente es totalmente improcedente y constituye una vulneración flagrante las facultades que corresponden al propietario sobre los bienes de su titularidad dominical, toda vez que la no disposición de dicho número le impediría, a partir del día 1 de julio de 2025, fecha en que despliega sus efectos el RD 1312/2024, anunciar su vivienda en plataformas de alquiler de corta duración, y por tanto se vería impedido de sacar fruto de su propiedad de la forma que considere más conveniente, dentro de la naturaleza y destinando al uso residencial.

IV [sic].—Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 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; Decreto 36/2018, de 29 de diciembre, por el que se regula la normativa de los apartamentos turísticos en Castilla La-Mancha.

En su virtud, al Registro de la Propiedad número 3 de Toledo, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito: que habiendo por presentado este escrito, con los documentos que al mismo se acompañan, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la solicitud de asignación de número de registro de alquileres de corta duración de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente y remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, en el sentido de asignar el número de registro de alquiler de corta duración solicitado en relación al inmueble indicado».

#### IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente al 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 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 de mayo, 13, 18 y 19 de junio, 24, 28 y 29 de julio y 10 de octubre de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Toledo número 3, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la finca registral número 8.967 de dicha ciudad.

Con fecha 15 de octubre de 2025 se calificó negativamente dicha instancia, con los tres defectos que constan en la nota antes transcrita, siendo objeto de recurso únicamente el segundo de ellos (relativo a los estatutos de la comunidad a que pertenece dicha finca), y que reza así en la nota: «(...) la finca se formó por división horizontal de la finca matriz, registral 1.822, la cual tiene inscritos sus Estatutos de Comunidad por la inscripción 21.<sup>a</sup>, fecha uno de junio de mil novecientos setenta. En dichos Estatutos, se estableció la siguiente norma: “.Y no podrán instalarse en ellas servicios o industrias que perjudiquen a la comunidad, a la seguridad de la finca o afecte a la moral y a las buenas costumbres sociales; los futuros compradores de las viviendas aceptarán en las respectivas escrituras de compraventa las prohibiciones y limitaciones derivadas de la legislación de viviendas de protección oficial y del destino de la vivienda y las condiciones de utilizarse serán las señaladas en la calificación definitiva, los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites señalados en el Reglamento de esta clase de viviendas y habrán de utilizarse como domicilio habitual o permanente, el comprador se comprometerá a mantener en buen estado de conservación...”».

Se recurre el segundo defecto de la calificación, alegándose, en síntesis:

– «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, entra en vigor el día 1 de julio de 2025, entendiéndose por ello, que este requisito no se le puede exigir al recurrente, a la fecha de la solicitud del número de registro único que le ha sido denegado, dado que este inmueble estaba ya catalogado como vivienda turística desde el año 2019, por la Junta de Comunidades de Castilla-La-Mancha, (según lo previsto en el Decreto 36/2018, de 29 de diciembre que regula la normativa de los apartamentos turísticos de Castilla-La Mancha), además de contar con la licencia del Ayuntamiento de Toledo del año 2022».

– Y en relación a la norma inscrita de los estatutos de la comunidad: «(...) no pueden considerarse unos estatutos como tal, sino más bien y dado que se trataba de viviendas de protección oficial del año 1970, eran las normas tipo que se ponían en esa época para este tipo de viviendas catalogadas de protección oficial, además de ponerse como cláusula obligatoria la utilización como domicilio habitual o permanente. Sin embargo, la protección de este tipo de viviendas quedaba extinguida en el plazo de 30-50 años, entendiéndose por tanto que al transcurrir esos años dejarían de estar también vigentes esas normas o “estatutos” que regulaban este tipo de viviendas, sin que quepa aplicarlos a fecha de hoy a este tipo de inmuebles. Y en cuanto al contenido de lo transcrito en esa norma referente a la “prohibición de instalar servicios o industrias que perjudiquen a la comunidad, a la seguridad de la finca o afecte a la moral y a las buenas costumbres sociales” en modo alguno significa que no se pueda usar como alojamiento turístico, por un lado, porque en esa fecha (1970) no existían este tipo de establecimientos turísticos, –por lo que no se podía referir a ellos– y por otro, porque no se puede considerar que el alquiler de las viviendas para su uso como alojamiento turístico constituya una actividad comercial como tal, dado que ni constituye un negocio de hostelería, –ya que ésta se compone de un conjunto de actividades, operaciones y prestaciones de servicios relacionados con la alimentación de clientes en restaurantes y otros establecimientos de comida–, ni como uso comercial, que según Catastro se entiende el uso de pisos o viviendas como oficinas, o bien el de bajos como locales comerciales o lonjas, además de que tampoco la residencia temporal u ocasional pueda considerarse como una actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita».

2. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles *inter* privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento».

Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el real decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho real decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

En el supuesto que motiva el presente expediente, el obstáculo que se recurre y deriva de la calificación es el siguiente: «(...) la finca se formó por división horizontal de la finca matriz, registral 1.822, la cual tiene inscritos sus Estatutos de Comunidad por la inscripción 21.<sup>a</sup>, fecha uno de junio de mil novecientos setenta. En dichos Estatutos, se estableció la siguiente norma: “..Y no podrán instalarse en ellas servicios o industrias que perjudiquen a la comunidad, a la seguridad de la finca o afecte a la moral y a las buenas costumbres sociales; los futuros compradores de las viviendas aceptarán en las respectivas escrituras de compraventa las prohibiciones y limitaciones derivadas de la legislación de viviendas de protección oficial y del destino de la vivienda y las condiciones de utilizarse serán las señaladas en la calificación definitiva, los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites señalados en el Reglamento de esta clase de viviendas y habrán de utilizarse como domicilio habitual o permanente, el comprador se comprometerá a mantener en buen estado de conservación...”».

El recurrente, por el contrario, alega (y objeta a la calificación) en su escrito que los estatutos inscritos no pueden considerarse como tales, puesto que son antiguos y referidos a viviendas de protección oficial.

4. Así las cosas, y en primer lugar, este Centro Directivo tiene declarado que la cláusula estatutaria que prohíbe establecer cualquier tipo de industria o servicio impide asignar número de registro único de alquiler con la categoría de uso turístico (*cfr.* Resolución de 13 de junio de 2025 y posteriores citadas en los «Vistos»), por lo que sería necesaria su modificación para poder asignar el número de registro único de alquiler solicitado, pues, tal y como exige la Sentencia de 18 de febrero de 2025 del Tribunal Supremo, concurre en ella la exigencia de «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa».

Tal prohibición resulta del mismo tenor literal del precepto alegado en la nota recurrida.

En esta línea y también aplicable al caso que nos ocupa, los términos de esta Sentencia del Tribunal Supremo no pueden ser más expresivos: «(...) 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, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión». Y la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, 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 (...)».

De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida.

5. En segundo lugar (y siguiendo con las objeciones consignadas en el segundo defecto de la calificación), es patente que la finca matriz estuvo en su día sujeta al régimen de viviendas de protección oficial; y aunque también puede concluirse que ha transcurrido el plazo para que las viviendas puedan ser desafectadas, no es menos cierto que los estatutos siguen vigentes, en tanto que constan inscritos en el Registro y no han sido objeto de ninguna modificación. De ello, y en aplicación de la necesaria salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), se deriva que la alegada antigüedad no constituiría obstáculo alguno a su aplicación al caso analizado. Ni tampoco impediría tenerlos presentes y en cuenta a la hora de emitir una calificación como la recurrida, tal y como ha reconocido esta Dirección General en reiteradas Resoluciones (24 y 28 de julio de 2025 entre otras).

En suma, y a la vista de lo expuesto, también en este punto la norma estatutaria impediría claramente la asignación solicitada, toda vez que aquella alude explícitamente a una necesaria utilización de la vivienda como «domicilio habitual o permanente». Cuestión ésta que ya ha sido abordada y resuelta por esta Dirección General en distintas Resoluciones, estableciendo que el alquiler de corta duración es, por definición, incompatible con el concepto de hogar o residencia de carácter permanente (véanse las Resoluciones de 24 o 29 de julio de 2025 entre otras); siendo también necesaria la modificación de dicha cláusula estatutaria para poder asignar el número de registro único de alquiler solicitado.

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.