

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14971** *Resolución de 13 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, solicitado para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. G. G., en nombre y representación de doña C. F. U., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Miren Karmele Monforte Duart, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, solicitado para una finca.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso no turístico, para la finca registral código registral único 46065000126268.

##### II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se deniega la inscripción, de acuerdo con los siguientes:

#### Hechos:

Solicitado que se expida un Número de Registro Único de Alquiler Turístico, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y en particular, la finca matriz 11.958 donde se inscribieron la división horizontal y estatutos del edificio, inscripción 3.ª, de fecha 21 de marzo de 1.963. Del artículo 13 de sus normas estatutarias, resulta que “Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase.”

Se trata de una cláusula estatutaria anterior a la normativa y el fenómeno del alquiler a través de plataformas digitales, así como del alquiler turístico y que, obviamente, no podía recoger expresamente en los estatutos la prohibición de este uso turístico y de temporada, en términos literales, pero realizando una interpretación teleológica del precepto, atendiendo a su finalidad, entiende la Registradora que suscribe que se subsume en la expresión “servicios o industrias de ninguna clase”, esta nueva actividad de las plataformas digitales dedicadas a la intermediación en estas actividades a través de internet.

#### Fundamentos de Derecho:

Conforme al artículo 18 LH, los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, y en relación con el caso concreto los artículos siguientes:

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; Decreto 1/2022, de 14 de enero, del Consell, de regulación del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor 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 de 2025, 12, 18 y 19 de junio de 2025, entre otras.

El artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: “El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad”. Dicho artículo recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito y, en consecuencia, que la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos, a cualquier propietario.

El Alto Tribunal ha dictado interesantes sentencias que se centran en resolver si la actividad turística de una vivienda puede o no considerarse actividad empresarial o comercial, concluyendo que la explotación de las viviendas con fines turísticos tiene la consideración de actividad económica.

En concreto, son las siguientes:

– La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1643/2023, de 27 de noviembre, dispone: “los departamentos independientes del edificio –viviendas– a los que se accede por el portal uno, con 13 entrada por la calle Diecinueve de Julio (hoy calle Progreso), no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial.”

– La Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre: “Sobre la utilización de las viviendas y los espacios comunes a ellas atribuidos. Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado”.

– La STS 105/2024, de 30 de enero: que no estaba permitido “Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la ley”.

– La STS 95/2024, de 29 de enero: “los pisos deberán destinarse a vivienda y en ningún caso podrán destinarse a fonda o pensión”.

De las citadas sentencias, el alto tribunal concluye que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe que las viviendas se destinen a actividades económicas salvo autorización unánime o que determinan que la vivienda debe destinarse a uso residencial, impide su explotación como viviendas de uso turístico. Que la actividad de arrendamiento de uso turístico se asemeja más a la de hospedería (la fonda o pensión) que a un arrendamiento ordinario, donde la característica es la prolongación en el tiempo. Y, en definitiva, ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho. Señala el Tribunal Supremo que “este elenco de obligaciones, que implica la prestación de una serie de servicios y asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de los pisos como de uso turístico, determinan que la actividad de la empresa explotadora no se desarrolle extramuros de los inmuebles litigiosos, sino también en su interior, por lo que, si bien están destinados a residencia de los usuarios, en ellos también se lleva a efecto una actividad empresarial publicitada en el mercado turístico”. “El alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial”. A este respecto, el Tribunal Supremo ha mantenido, a lo largo de los años, la postura de que las limitaciones de facultades dominicales no pueden presumirse ni ser interpretadas de manera extensiva, por lo que deberán interpretarse restrictivamente al tener siempre un carácter excepcional por cuanto se oponen al régimen normal de libre uso de la propiedad privada, siendo imprescindibles para que resulten eficaces que exista una cláusula o regla precisa que así lo establezca. “Las comunidades de propietarios que dispongan en sus estatutos la prohibición de realizar actividades de hospedería, podrán oponerse a que ninguna finca del edificio pueda destinarse a uso turístico, al equipararse ésta a aquélla”.

De conformidad con la normativa valenciana turística, es una vivienda de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad. Ahora bien, y dejando sentado que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024); la cláusula estatutaria, en la que se basa la calificación negativa, es muy similar a las enjuiciadas por el Tribunal Supremo en sentencias como las reseñadas, e incluye la prohibición de alquiler turístico, por lo que aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado real decreto. Y es que, en conclusión, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

En cuanto al uso no turístico, a destacar la Resolución de 12 y 18 de junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la cual dispone: “Pero hay otro argumento para nada desdeñable y que permite precisar aún más la cuestión

debatida, cual es la vigencia del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el 'Boletín Oficial del Estado', si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación producirán efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo 2 determina: 'Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España'. Por su parte, el capítulo II de dicho real decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación ('partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos'); que van referidas a 'las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma'. La conclusión que se sigue de lo expuesto conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: '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 (...) 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'."

Por último, destacar dos diferencias fundamentales:

A) la diferencia entre vivienda definida como lugar habitable y la vivienda entendida como destino. La Real Academia Española (RAE) define "vivienda" de la siguiente manera: "vivienda Del lat. habitanda, gerundivo de habitāre 'habitar'. 1. f. Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas". Pero cuestión distinta es la referencia a la vivienda como destino de la misma, como el uso o finalidad principal de un inmueble destinado a servir de residencia de una o varias personas. "Destinar un inmueble a vivienda", posee una carga semántica superior en permanencia, similar a la de hogar, supone referirse a la vivienda, no como lugar habitable, sino como espacio destinado a residir.

B) la independencia entre los planos administrativo-civil: Una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024), y un título habilitante administrativo se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien —si lo desea— puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

En el presente caso, los estatutos, si bien no prohíben literalmente el alquiler a través de las plataformas digitales, sí prohíben genéricamente el uso de viviendas para

servicios o industrias de cualquier clase, por lo que no cabe expedir el Número de Registro Único.

Y considerándose un defecto insubsanable, se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.

Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Art. 322 y 323 L.H.).

Contra esta decisión (...)

En Gandía. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miren Karmele Monforte Duart registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gandía 4 a día veintidós de julio del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. G. G., en nombre y representación de doña C. F. U., interpuso recurso el día 19 de agosto de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que, mediante la presente, formulo recurso gubernativo contra la calificación registral negativa de fecha 22 de julio de 2025, emitida por la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 4 de Gandía, por la que se deniega la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración correspondiente a la finca registral 11.958.

Dicha denegación se funda en la supuesta infracción de una cláusula estatutaria inscrita en el año 1963, que establece que los pisos “se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase”, considerando la Registradora que ello prohíbe el alquiler de corta duración, al entenderlo como actividad económica encuadrable en el ámbito turístico.

Hechos.

Primero.—En fecha 16 de julio de 2025, doña C. F. U., en calidad de titular registral de la finca objeto del presente expediente, presentó solicitud de inscripción para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, conforme al Real Decreto 1312/2024, ante el Registro de la Propiedad de Gandía (...)

Segundo.—En fecha 29 de julio de 2025, la Registradora de la Propiedad de Gandía emitió resolución por la que calificó negativamente la solicitud, denegando la asignación del número de registro al considerar que la actividad proyectada constituye un uso turístico prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios.

Tercero.—La solicitud presentada se refería de forma expresa y documentada a un arrendamiento de temporada con uso no turístico, sin prestación de servicios de hospedaje, sin finalidad vacacional y sin indicación de explotación económica. No obstante, la calificación registral impugnada funda su denegación exclusivamente en la consideración de uso turístico de la vivienda, ignorando la finalidad real, civil y temporal del uso solicitado.

Fundamentos de Derecho.

Primero.—La solicitud presentada se refiere a arrendamiento de temporada con uso no turístico, excluido de la normativa sectorial.

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado de hechos, la solicitud presentada ante el Registro de la Propiedad tenía por objeto la inscripción de una vivienda destinada al arrendamiento de temporada, con uso no turístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Dicho precepto establece que se considerarán arrendamientos para uso distinto del de vivienda aquellos que recaigan sobre edificaciones habitables cuyo destino primordial

no sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, lo que incluye expresamente el arrendamiento de temporada.

Este tipo de arrendamiento no debe confundirse con el arrendamiento turístico, ya que no se encuentra excluido por el artículo 5.e) de la LAU, que únicamente aparta de su ámbito aquellos arrendamientos que estén sometidos a normativa sectorial turística específica. En el presente caso, no concurre tal sometimiento, pues el uso solicitado:

- No responde a fines vacacionales ni turísticos.
- No se publicita en plataformas de comercialización turística.
- No se ofrece con prestación de servicios complementarios.
- No está vinculado a ninguna actividad empresarial o de hospedaje.

En consecuencia, el arrendamiento de temporada objeto de la solicitud mantiene su naturaleza civil y residencial temporal, sin quedar sujeto a los requisitos de compatibilidad urbanística o autorización administrativa exigidos para viviendas de uso turístico.

La solicitud no se refería a un uso terciario, ni se invocó licencia turística ni actividad económica alguna, lo que confirma que el uso propuesto no puede ser calificado como turístico, ni sometido a los límites propios de esta categoría.

Por tanto, el acto de calificación negativa que fundamenta su rechazo en la supuesta existencia de una actividad turística o de hospedaje, incurre en una incorrecta subsunción jurídica, por no atender a la naturaleza y finalidad real del uso propuesto.

Segundo.–Diferenciación jurídica entre arrendamiento de temporada y vivienda de uso turístico.

Conforme a la normativa autonómica valenciana, el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, sobre alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, en su artículo 3, define las viviendas turísticas como: “los locales, instalaciones o infraestructuras estables abiertos al público en los que las empresas y demás prestadores proporcionan alojamiento a las personas, con o sin prestación de otros servicios de carácter complementario”.

Es relevante el hecho de que el antecitado Decreto regula exclusivamente el alojamiento en viviendas turísticas y excluye expresamente del ámbito de aplicación aquellos arrendamientos que no persigan finalidad vacacional o de ocio, entre los que se encuentra el arrendamiento de temporada con causa laboral, formativa o médica, sujeto exclusivamente a la LAU.

Asimismo, la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, diferencia claramente entre la vivienda turística, cuando la estancia es por un máximo de 10 días y se encuentra sujeta a licencia de compatibilidad urbanística y, la vivienda de temporada que es por más de 10 días y no se encuentra sujeta a licencia.

Por tanto: el arrendamiento de temporada se integra en el uso residencial, sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, mientras que la vivienda turística corresponde al uso terciario y se sujeta a la normativa turística autonómica como acabamos de exponer.

Esta diferenciación es esencial, pues, como analizaremos posteriormente con más detenimiento, sólo las viviendas destinadas a usos turísticos pueden estar sometidas a un régimen jurídico especial que exige autorización expresa de la comunidad, conforme a la reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, que entró en vigor el 3 de abril de 2025.

Tercero.–El uso de temporada no puede prohibirse salvo que los estatutos lo indiquen de forma expresa y clara.

Tal y como ha reiterado de forma constante el Tribunal Supremo, las limitaciones al derecho de propiedad deben interpretarse de forma restrictiva y sólo pueden reputarse

válidas cuando aparecen recogidas en los estatutos con una redacción clara, específica y sin margen a la interpretación extensiva (STS 729/2014 de 3 de diciembre, entre otras).

En el presente caso, el artículo 13 de los Estatutos de la Colonia Ducal establece únicamente: “Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase”.

Esta redacción no prohíbe de forma expresa el arrendamiento de temporada, sino que se limita a impedir la instalación de actividades empresariales o industriales, lo que no es equiparable a un contrato civil de arrendamiento regulado por el artículo 3.2 de la LAU.

Es más, el arrendamiento de temporada no turístico, sin servicios de hospedaje y con finalidad habitacional, no constituye “servicio” ni “industria” en el sentido que recoge la cláusula estatutaria.

Según la RAE, “industria” implica una organización productiva con fines de lucro, y “servicio” en el contexto económico se refiere a la prestación organizada y profesional de actividades en beneficio de terceros. Nada de ello se da en un arrendamiento particular, sin explotación empresarial, realizado por un propietario que cede su vivienda de forma temporal con causa habitacional.

Aún en una interpretación más amplia (como la que hace el Tribunal Supremo en STS n.º 1643/2023 de 27 de noviembre de 2023-rec. 2117/2021) tampoco podría subsumirse en la prohibición, pues el arrendamiento de temporada no constituye una actividad económica en el sentido fiscal del artículo 27.2 de la Ley del IRPF, que solo califica como tal el arrendamiento cuando se cuenta cuando para la ordenación de esta se cuente con, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. No es el caso de la parte recurrente, que actúa como particular y sin estructura empresarial.

A mayor abundamiento, sobre la Resolución de la DGSJFP de 9 de mayo de 2025 es de interés señalar que dicha resolución resolvió un supuesto de vivienda de uso turístico con finalidad vacacional, rotación frecuente de ocupantes y ausencia de control vecinal. En ese contexto, la Dirección General consideró que la prohibición de “hospedería” podía incluir el uso turístico por encajar funcionalmente en dicha categoría.

Sin embargo, la propia resolución parte del artículo 2 del Real Decreto 1312/2024, que obliga a examinar el uso concreto de la vivienda, sin equiparar automáticamente cualquier arrendamiento a actividad turística o de hospedaje. Ninguno de los elementos que motivaron la decisión concurren aquí, pues no existe finalidad vacacional, no hay rotación continua de clientes y no se prestan servicios complementarios.

Asimismo, resulta imprescindible destacar que la parte recurrente hará uso de plataformas de publicidad de arrendamientos, si bien en ningún caso con finalidad de alquiler turístico, sino para contratos de carácter temporal. Conviene recordar que dichas herramientas digitales (Idealista, Fotocasa, entre otras) han estado a disposición de arrendadores y arrendatarios con anterioridad incluso a la propia configuración normativa del denominado alquiler turístico, sirviendo tradicionalmente para publicitar distintas modalidades de acceso a la vivienda.

En consecuencia, sostener que el simple hecho de que un inmueble se publique en estas plataformas constituye prueba suficiente de su destino a uso turístico supone una interpretación errónea y ajena a la realidad fáctica. No puede obviarse que en dichos portales se contemplan expresamente diversas opciones contractuales, tales como arrendamientos de temporada, alquiler por habitaciones o compraventa de inmuebles, sin que su utilización implique necesariamente la existencia de un arrendamiento turístico en los términos establecidos por la normativa.

Por ello, lejos de fundamentar la calificación negativa, la antecitada resolución confirma indirectamente la diferenciación entre el arrendamiento turístico y el arrendamiento de temporada regulado en el artículo 3.2 de la LAU, el cual conserva su naturaleza civil y está excluido de la normativa sectorial turística.

En definitiva, la cláusula estatutaria invocada por la Registradora no prohíbe ni puede interpretarse que prohíba el arrendamiento de temporada. Cualquier restricción debe constar de forma clara y expresa, y la ausencia de modificación estatutaria para incluir

expresamente este uso refuerza la conclusión de que la comunidad de propietarios no ha querido prohibirlo.

Cuarto.–Necesidad de prohibición expresa solo para el uso turístico, no para el uso de temporada.

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, que entró en vigor el 3 de abril de 2025, introduce una importante reforma en materia de propiedad horizontal al exigir que, para que una comunidad de propietarios pueda permitir la implantación de una nueva vivienda de uso turístico, debe acordarlo expresamente por mayoría cualificada.

Este nuevo régimen jurídico no afecta ni menciona el arrendamiento de temporada, lo que confirma que el legislador ha querido reservar ese control comunitario específico únicamente al uso turístico, considerado uso terciario y con impacto sobre la convivencia vecinal.

La interpretación sistemática de esta norma, junto con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, lleva a concluir que en los supuestos de arrendamiento de temporada –como el presente– no cabe exigir una autorización comunitaria previa, ni tampoco puede denegarse su inscripción en el registro por la existencia de cláusulas estatutarias genéricas o ambiguas.

Este enfoque es coherente con el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE), con la interpretación restrictiva de las limitaciones al dominio, y con el respeto a la autonomía de la voluntad en el marco del contrato civil de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Por todo lo anterior,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

1. Que tenga por presentado este recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 22 de julio de 2025, emitida por el Registro de la Propiedad de Gandía n.º 4.
2. Que acuerde la revocación de la calificación negativa.
3. Que ordene la asignación del número de registro solicitado, por tratarse de un arrendamiento de temporada no turístico, no prohibido estatutariamente ni incompatible con la normativa vigente.»

#### 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, 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; la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de

mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto y 2, 3 y 4 de septiembre de 2025.

1. Con carácter previo, debe señalarse que la resolución de este recurso se realiza fuera del plazo de tres meses establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia y por aplicación de la doctrina del Tribunal Supremo, establecida en las Sentencias de 3 de enero, 31 de mayo y 1 de julio de 2011, si, interpuesto recurso contra la calificación registral, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública no resuelve en el plazo de tres meses, existe desestimación presunta del recurso, por silencio administrativo. Ello no obstante, a los efectos del principio «pro actione», y por razón de economía procesal, para el caso de que se presente de nuevo la solicitud, se procede a continuación a analizar el supuesto de hecho.

A destacar, también, que la solicitud de asignación se pretende para uso no turístico, aludiéndose, no obstante, en la calificación, a un uso turístico (que no fue solicitado como tal en la instancia presentada al Registro).

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para la finca registral con código registral único 46065000126268.

La solicitud fue calificada, en estos términos: «(...) El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se deniega la inscripción, de acuerdo con los siguientes: Hechos: Solicitado que se expida un Número de Registro Único de Alquiler Turístico, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y en particular, la finca matriz 11.958 donde se inscribieron la división horizontal y estatutos del edificio, inscripción 3.<sup>a</sup>, de fecha 21 de marzo de 1.963. Del artículo 13 de sus normas estatutarias, resulta que “Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase.” (...)».

Se recurre la calificación, siendo de especial interés la siguiente afirmación inicial del recurrente: «(...) La solicitud presentada se refería de forma expresa y documentada a un arrendamiento de temporada con uso no turístico, sin prestación de servicios de hospedaje, sin finalidad vacacional y sin indicación de explotación económica. No obstante, la calificación registral impugnada funda su denegación exclusivamente en la consideración de uso turístico de la vivienda, ignorando la finalidad real, civil y temporal del uso solicitado (...)».

3. 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».

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».

5. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho la registradora, si tal arrendamiento vulnera la cláusula contenida en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal.

En este sentido, cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalaba en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

También, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios». En la misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras.

6. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, “hospederías”, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se

fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Asimismo, 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».

En este mismo sentido, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero de 2021, que en relación con el «hospedaje» señala lo siguiente: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001, de 17 de julio de 2001 del suelo de Madrid (...)». Y continúa señalando que «ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso».

7. Asimismo, este Centro Directivo ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la Ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «en las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal». Y conforme a la ya mencionada 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 de 2025: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

8. Expuesta la doctrina jurisprudencial y potestativa, debe recordarse que el número de registro único de alquiler solicitado en este expediente es de uso no turístico y que el tenor literal de la cláusula estatutaria objeto del presente recurso es el siguiente: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase».

Esta Dirección General, en las Resoluciones mencionadas «supra», ha señalado reiteradamente que el arrendamiento de corta duración no turístico es incompatible con las limitaciones estatutarias que obligan a destinar los elementos independientes de una propiedad horizontal a «hogar familiar» (16 de julio de 2025), «vivienda o domicilio personal» (13 de junio de 2025), «domicilio permanente» (17 y 29 de julio de 2025), «viviendas familiares» (24 de julio de 2025). Es objeto del presente expediente determinar si la mera limitación estatutaria de destinar los pisos a «vivienda» –sin añadir que dicha vivienda debe ser «familiar» o «permanente»– es también incompatible con la asignación de número de registro único de alquiler no turístico.

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».

De esta Resolución se extraen dos consecuencias de gran importancia para el presente supuesto de hecho. En primer lugar, que el arrendamiento de corta duración no turístico no tiene cabida en el concepto de arrendamiento de vivienda regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En segundo lugar y pese a ello, que tal arrendamiento de corta duración no turístico es de naturaleza eminentemente residencial y no comercial, a diferencia del alquiler turístico.

Por lo tanto, para determinar si la mera limitación estatutaria de destinar los pisos a «vivienda» –sin añadir que dicha vivienda debe ser «familiar» o «permanente»– es también incompatible con la asignación de número de registro único de alquiler no turístico, debe interpretarse si la voluntad de la junta de propietarios fue la de prohibir cualquier destino de las viviendas distinto del residencial, o bien la de prohibir cualquier arrendamiento distinto que no tenga cabida en la categoría de «arrendamiento de vivienda» delimitado en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

A tales efectos, comenzamos señalando que la fecha de inscripción de dichos estatutos es el 6 de diciembre de 1963. En esa fecha, los arrendamientos urbanos se regulaban por el Decreto de 13 de abril de 1956 por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que no distinguía entre el arrendamiento de vivienda y el de uso distinto del de vivienda, sino entre el arrendamiento de vivienda y el de local de negocio, destacando el carácter residencial del primero frente al comercial del segundo, pues se indica en el artículo 1, «refiriéndose esta última denominación a los contratos de arriendo que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo», y se añade en el artículo 4 que «el contrato de inquilinato no perderá su carácter por la circunstancia de que el inquilino, su cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación». Además, esta norma no establece una duración mínima del contrato, sin perjuicio de la prórroga forzosa. Y, en todo caso, no se refiere expresamente al arrendamiento de temporada, ni lo incluye como arrendamiento de local de negocio.

9. De este contexto histórico se extrae una consecuencia clara: cuando los estatutos se redactaron, sus autores no pretendían delimitar el arrendamiento de vivienda en el sentido que proclama la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente. Por el contrario, pretendían limitar el destino de los pisos a un fin exclusivamente residencial, con independencia de si esta «residencia» era de corta duración o no. Así resulta de la aplicación de las normas clásicas de interpretación contenidas en el Código Civil, y, en particular, el artículo 1284: «Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar», y el artículo 1287: «El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos, supliendo en éstos la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse».

Por este motivo, la cláusula estatutaria debe interpretarse como una exigencia de que los pisos se destinen a un fin residencial, pudiendo esta residencia ser «permanente» o no, pues nada se añade al respecto. Dada la naturaleza residencial del arrendamiento de corta duración no turístico, en los términos antes señalados, no puede sino concluirse que la limitación estatutaria objeto de este expediente es compatible con dicho arrendamiento no turístico, y, por lo tanto, con la asignación del número de registro único de alquiler correspondiente.

10. A mayor abundamiento, incluso si los estatutos se hubiesen otorgado durante la vigencia de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, tampoco entonces se desprendería la consecuencia automática de que la voluntad de la comunidad de propietarios fue prohibir la actividad calificada como arrendamiento de vivienda a los efectos de dicha ley, o, simplemente, como parece más lógico, cualquier actividad que no sea residencial, lo cual no excluiría el arrendamiento de corta duración para uso no turístico, cuya naturaleza es residencial, si bien se trata de una residencia no permanente. Esta argumentación se refuerza si tenemos en cuenta que la propia Ley de Arrendamientos Urbanos tiene la necesidad de especificar que al arrendamiento de temporada (de naturaleza residencial) queda sujeto al régimen jurídico previsto para el arrendamiento de uso distinto del de vivienda a los exclusivos efectos de dicha Ley, como no pudiera ser de otra manera (véase el régimen jurídico de duración del contrato,

subarriendo y prórroga forzosa). Esta contraposición demuestra que el legislador nacional no considera el arrendamiento de temporada como una actividad comercial. El hecho de que la Ley de Arrendamientos Urbanos lo sitúe fuera del título II (vivienda permanente), responde exclusivamente a la necesidad de excluirlo de normas de protección específicas, pero no altera la naturaleza residencial intrínseca del uso del inmueble.

De ello se deduce que la prohibición de destinar los pisos a uso distinto del de vivienda debe interpretarse como prohibición de destinar los pisos a uso distinto del residencial. En consecuencia, la actividad de arrendamiento no turístico, al tener naturaleza residencial, sí es compatible con dicha prohibición. También debe recordarse que, cuando la cláusula estatutaria sea incompatible con la asignación de número de registro único de alquiler, el medio de subsanación no sería la mera autorización de la junta general, sino que se requeriría la modificación estatutaria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, con carácter previo a la asignación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación por silencio administrativo, pero estableciendo la doctrina resultante de los fundamentos anteriores, para el caso de una nueva presentación.

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, 13 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.