

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14972 *Resolución de 13 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 47, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la siguiente limitación: «Los pisos o viviendas habrán de dedicarse a vivienda, no pudiendo dedicarse a hospederías, hotel o pensión».*

En el recurso interpuesto por don J. D. G. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 47, doña María Dolores Esteve Portoles, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la siguiente limitación: «Los pisos o viviendas habrán de dedicarse a vivienda, no pudiendo dedicarse a hospederías, hotel o pensión».

Hechos

I

El día 6 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 47 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso no turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 47, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Primero. Un solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración de para vivienda de uso no turístico, respecto de la finca sita en la calle (...) finca registral 6008 de la Sección 7.ª, suscrita por don J. D. G. F. se presentó telemáticamente en este Registro a las 13:39 horas del día 6 de junio de 2025, según asiento 964 del Diario 2025.

No resulta del todo claro si se trata de solicitar un número para una habitación y de que habitación se trata, o si se pretende solicitar un número para cada habitación. En efecto:

Al principio de la página 3, consta que se solicita dicho número para arrendamiento de uso no turístico de habitación, que el número total de habitaciones de la finca es de 2, y que el “número de habitación que se arrienda” es “1” habitación, con la siguiente descripción: “Habitación exterior, acceso independiente, cama doble, cama supletoria individual y baño privado” y un máximo de arrendatarios de 3.

Sin embargo, en la misma página, más adelante, consta que el número de habitación que se arrienda es 2, con la siguiente descripción: “Habitación exterior, acceso independiente, 2 camas dobles, cama individual y baño privado”, y un máximo de arrendatarios de 5.

Segundo. La finca respecto de la cual se solicita el Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, es una vivienda situada en la planta bajo derecha de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal [sic]. En los Estatutos que rigen la propiedad horizontal consta expresamente lo siguiente: Artículo 5.º “Los pisos o viviendas habrán de dedicarse a vivienda, no pudiendo dedicarse a hospederías, hotel o pensión o (...).

Fundamentos de Derecho:

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Segundo. El artículo 9. “Procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro”, 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, dispone en su apartado 2 que la solicitud de Número de Registro de Alquiler de corta duración deberá incluir, al menos: “a) Para cada unidad: 1.º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral. (...). 2.º El tipo de unidad, incluyendo si se trata de una finca completa, una habitación o en general una parte de una finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible (...)”

En el presente supuesto, como se ha señalado en los Hechos no resulta del todo claro si se trata de solicitar un número para una habitación, y de que habitación se trata o si se pretende solicitar un número [sic] para cada una de las dos habitaciones que tiene la casa, en cuyo supuesto deberá realizarse una solicitud para cada habitación, puesto que a cada una se le asignaría un número diferente.

Tercero. El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal establece en su párrafo tercero que “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”

Como se ha señalado en los Hechos, en los estatutos inscritos que rigen la comunidad de propietarios del inmueble del que forma parte la finca, consta el siguiente artículo: “Artículo 5.º “Los pisos o viviendas habrán de dedicarse a vivienda, no pudiendo dedicarse a hospederías, hotel o pensión o (...). Un alquiler de corta duración en las condiciones que resultan de la solicitud presentada –una habitación con cama doble y una cama supletoria individual, para 3 arrendatarios y una habitación con dos camas dobles, una individual y para cinco arrendatarios,– equivale a una hospedería durante el plazo de duración del alquiler de corta duración. Por ese motivo es necesario el consentimiento de la Comunidad de Propietarios, al existir una norma estatutaria que no permite que las viviendas se destinen a los usos indicados.

Calificación.

Vistos los anteriores Hechos y Fundamentos de Derecho y examinados los Libros del Registro, la registradora que suscribe ha resuelto suspender la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado, por los siguientes defectos subsanables:

1.º Es necesario que se aclare para que habitación se solicita el número de registro de alquiler de corta duración, y en el supuesto de que se quiera solicitar un número para

cada habitación es necesaria una solicitud para cada una de ellas, puesto que a cada habitación se tiene que asignar un número distinto.

2.º Es necesario el consentimiento de la comunidad de propietarios de la casa de la que forma parte la vivienda respecto de la cual se solicita el número de registro de alquiler de corta duración, puesto que en los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios, inscritos en el Registro, consta que “Los pisos o viviendas habrán de dedicarse a vivienda, no pudiendo dedicarse a hospederías, hotel o pensión o (...)”, y un alquiler de corta duración en las condiciones que resultan de la solicitud equivale a una hospedería durante el plazo de duración del alquiler de corta duración.

Conforme a lo dispuesto en 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, se advierte expresamente que si los defectos señalados no se subsanan dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la presente calificación, la Registradora que suscribe suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra la presente nota de calificación: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Esteve Portoles registrador/a titular de Madrid número 47 a día veintisiete de junio del dos mil veinticinco.»

Ante la aportación de un escrito de subsanación, fue objeto de la siguiente nueva nota de calificación:

«Hechos:

Primero. Un solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración de para vivienda de uso no turístico, respecto de la finca sita en la calle (...) finca registral 6008 de la Sección 7.ª, CRU 28095000032027, suscrita por don J. D. G. F. se presentó telemáticamente en este Registro a las 13:39 horas del día 6 de junio de 2025, según asiento 964 del Diario 2025.

Segundo. El 27 de junio de 2025 se extendió por la registradora que suscribe nota de calificación negativa suspendiendo la asignación del número de registro de alquiler de corta duración por los defectos que constan en dicha nota de calificación, a la que me remito.

Tercero. El 30 de junio de 2025 se aportó al Registro:

Un escrito de subsanación suscrito por el presentante, don J. D. G. F., sin firma electrónica, en el que expone que es titular de la referida vivienda, alegando, entre otras cosas, que dicha vivienda no constituye su residencia principal a efectos del padrón, pero sí es una residencia habitual de uso personal durante determinados periodos del año; que en ella mantiene espacio propio con enseres personales de uso exclusivo, actuando como refugio o segunda residencia según sus circunstancias personales o profesionales, y que por ese motivo, alquila habitualmente dos habitaciones (de los tres espacios disponibles) de forma temporal mientras se encuentra presente en la vivienda, y, de forma ocasional alquila la vivienda completa únicamente cuando coincide que se encuentra ausente y ninguna de las habitaciones está alquilada, siendo siempre un uso no profesional ni continuado. Asimismo, alega: que no se ofrecen servicios propios del sector turístico; que para facilitar la trazabilidad de los distintos usos descritos ha solicitado tres números de registro diferenciados, uno para el alquiler de la vivienda completa y dos más para el alquiler temporal e independiente de dos habitaciones, cada

una con su identificación específica. Y finalmente, que la vivienda no contraviene los estatutos de la comunidad de propietarios, dado que no se ejerce ninguna actividad profesional ni comercial. Se trata simplemente de un uso puntual, temporal y plenamente residencial.

A la vista del escrito aportado, la registradora que suscribe:

1.º Desiste del primer defecto observado en la nota de calificación extendida el 27 de junio de 2025 por haberse extendido por error, al ser posible solicitar en una misma instancia el número de registro de alquiler turístico para dos habitaciones de una misma casa.

2.º Confirma íntegramente el segundo de los defectos señalados que es el siguiente:

“Es necesario el consentimiento de la comunidad de propietarios de la casa de la que forma parte la vivienda respecto de la cual se solicita el número de registro de alquiler de corta duración, puesto que en los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios, inscritos en el Registro, consta que ‘Los pisos o viviendas habrán de dedicarse a vivienda, no pudiendo dedicarse a hospederías, hotel o pensión o (...)’, y un alquiler de corta duración en las condiciones que resultan de la solicitud equivale a una hospedería o pensión durante el plazo de duración del alquiler de corta duración.”

Fundamentos de Derecho.

Se reiteran íntegramente los Fundamentos de Derecho Primero y Tercero de la nota de calificación extendida el 27 de junio de 2025, que se entienden íntegramente reproducidos aquí para evitar inútiles repeticiones [sic], añadiéndose lo siguiente:

En el escrito de subsanación aportado, como se ha señalado anteriormente, don J. D. G. F. afirma que dicha vivienda no constituye su residencia principal a efectos del Padrón, y que actúa como refugio o segunda residencia, y que por dicho motivo alquila habitualmente dos habitaciones cuando se encuentra presente y de forma ocasional la finca completa. Conforme a los estatutos inscritos en el Registro, “Los pisos o viviendas habrán de dedicarse a vivienda, no pudiendo dedicarse a hospederías, hotel o pensión”. El alquiler habitual de las dos habitaciones contraviene lo dispuesto en los estatutos, conforme a los cuales los pisos o vivienda habrán de dedicarse a vivienda, no permitiéndose el uso de hospedería, hotel o pensión.

En este sentido la reciente resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de junio de 2025 en un supuesto similar, señala que, “de conformidad con los estatutos comunitarios, la actividad de arrendamiento por temporada –y especialmente para estudiantes–, sería contraria –y se opone– a la exigencia estatutaria de destinar viviendas o locales de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos; razón por la que se trataría, a efectos de la asignación del número de registro solicitado y a día de hoy, de una actividad contraria a los estatutos comunitarios”. En el supuesto de hecho de la resolución, conforme a los estatutos inscritos en el Registro, “Las viviendas o locales de que consta el edificio se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión, consultorio o clínica para hospitalizar o industrias perjudiciales a la higiene o depósito de materias que entrañe peligro para la seguridad de la finca, ni a fines vedados por la moral o la Ley”. En el presente supuesto, si bien no aparece textualmente [sic] en los estatutos inscritos la frase “hogar de sus propietarios o inquilinos”, la norma es prácticamente la misma puesto que el artículo completo de los estatutos inscritos es el siguiente: “Los pisos o viviendas habrán de dedicarse a vivienda, no pudiendo dedicarse a hospederías, hotel o pensión, o consultorio o clínica para hospitalizar, o industrias perjudiciales a la higiene ni a depósitos de materia que entrañe peligro para la seguridad de la finca ni a fines vedados por la moral o por la Ley. No se permitirán alborotos anormales en las viviendas.”

La finalidad perseguida con dicha norma estatutaria, al pronunciarse en términos imperativos (“habrán de dedicarse a vivienda”) y la prohibición expresa de dedicarse a hospederías, hotel o pensión, impiden que las viviendas de que consta el edificio se destinen a cualquier uso que no sea el de vivienda. Y conforme al artículo 4.2.a) del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, “2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma”

Por todo lo expuesto, y conforme a los Fundamentos de Derecho Primero y Segundo de la nota de calificación extendida el día 27 de junio de 2025, se reitera y confirma íntegramente, el primero de los defectos señalados en dicha nota.

No se prorroga nuevamente el asiento de presentación por haberse observado ya dicho defecto en la nota de calificación extendida el día 27 de junio de 2025 y no haber sido objeto de subsanación.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Esteve Portoles registrador/a titular de Madrid número 47 a día nueve de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. D. G. F. interpuso recurso el día 23 de julio de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«I. Hechos.

1. El día 21 de julio de 2025 me ha sido notificada la ratificación de la denegación del número de registro para alquiler temporal relativo a la vivienda sita en C/ (...) por considerar que el arrendamiento por habitaciones podría configurar un uso asimilado a pensión u hostel, incompatible con el uso residencial.

2. Esta interpretación es errónea e injustificada. El inmueble en cuestión:

– Mantiene su uso como vivienda, sin ningún cambio estructural o funcional que lo convierta en un alojamiento colectivo o establecimiento hotelero.

– Se alquila de forma completa, o por habitaciones independientes, conforme a lo previsto en la normativa vigente para alquileres temporales, sin servicios de recepción, restauración, limpieza diaria ni rotulación exterior.

– Es también mi residencia habitual, con mi vivienda familiar o “nido” de calle (...), por lo que en ningún caso puede entenderse que constituye un uso terciario o asimilado a hospedaje profesional. Alquilo las habitaciones que no utilizo cuando vivo ahí, o entera cuando no estoy. Por eso solicité número de registro para cada habitación, y otro para la vivienda completa. No es una pensión, ni un hostel ni una vivienda de uso turístico.

– Tiene acceso independiente desde la calle, por lo que se reducen al mínimo las molestias a los vecinos, en el supuesto que un alquiler por habitaciones las pueda producir en distinto grado que un alquiler tradicional.

3. La Jurisprudencia reciente y los criterios de la propia Comunidad de Madrid han avalado que el alquiler de habitaciones no constituye por sí mismo un cambio de uso. En particular:

– El alquiler de habitaciones por estancias inferiores a un año puede acogerse a la modalidad de arrendamiento de temporada, mientras se mantenga el destino residencial del inmueble.

– La Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid ha reconocido que solo cuando hay rotulación, recepción u organización de servicios centralizados, puede hablarse de pensión u hostel.

– De hecho, de varias fuentes se desprende que:

“Un hostel o pensión es un establecimiento comercial de alojamiento, mientras que el alquiler de habitaciones en una vivienda habitual es una relación entre particulares, regulada por el Código Civil y la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en algunos casos. Un hostel o pensión ofrece servicios como recepción, limpieza y, a menudo, restauración, mientras que el alquiler por habitaciones suele ser más flexible y no incluye estos servicios adicionales...”

II. Solicitud de suspensión cautelar.

La aplicación inmediata de esta resolución ocasionaría graves perjuicios económicos y contractuales, afectando reservas legítimamente contratadas y comprometiendo la viabilidad de una vivienda que también forma parte de mi residencia habitual.

Por tanto, se solicita expresamente la suspensión de efectos de la resolución denegatoria hasta que se resuelva el recurso presentado.

III. Petición.

Por todo lo anterior, solicito:

1. Que se admita y tramite el presente recurso de reposición.
2. Que se suspenda cautelarmente la eficacia de la resolución notificada.
3. Que se revise el criterio de equiparación con pensión u hostel y se reconozca el uso residencial conforme al alquiler por habitaciones.
4. Que se proceda a la inscripción del número de registro de alquiler temporal para cada habitación solicitado y, en todo caso, se inscriba la vivienda completa como arrendamiento de temporada con su correspondiente NRA.»

IV

La registradora la Propiedad emitió informe el día 6 de agosto de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 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 la Seguridad Jurídica y Fe Pública no resuelve en el plazo de tres meses, existe desestimación presunta del recurso, por silencio administrativo.

Ello no obstante, y 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.

2. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: el día 6 de junio de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 47 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso no turístico. Dicha documentación fue objeto de una primera calificación negativa emitida el día 27 de junio de 2025. Tras la presentación de un escrito de subsanación, la registradora emitió nueva calificación en la que se suspendía la asignación por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «los pisos o viviendas habrán de dedicarse a vivienda, no pudiendo dedicarse a hospederías, hotel o pensión».

Contra esta calificación, el interesado interpuso recurso con base en los siguientes argumentos:

a) que la finca «mantiene su uso como vivienda, sin ningún cambio estructural o funcional que lo convierta en un alojamiento colectivo o establecimiento hotelero».

b) que «se alquila de forma completa, o por habitaciones independientes, conforme a lo previsto en la normativa vigente para alquileres temporales, sin servicios de recepción, restauración, limpieza diaria ni rotulación exterior».

c) que es «también mi residencia habitual, con mi vivienda familiar o “nido” de calle (...), por lo que en ningún caso puede entenderse que constituye un uso terciario o asimilado a hospedaje profesional».

d) que «la Jurisprudencia reciente y los criterios de la propia Comunidad de Madrid han avalado que el alquiler de habitaciones no constituye por sí mismo un cambio de uso. En particular: –El alquiler de habitaciones por estancias inferiores a un año puede acogerse a la modalidad de arrendamiento de temporada, mientras se mantenga el destino residencial del inmueble.– La Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid ha reconocido que solo cuando hay rotulación, recepción u organización de servicios centralizados, puede hablarse de pensión u hostel».

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 el registrador 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 o viviendas habrán de dedicarse a vivienda, no pudiendo dedicarse a hospederías, hotel o pensión».

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 1962. 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.

11. Por último, debe recordarse que, cuando la cláusula estatutaria es incompatible con la asignación de número de registro único de alquiler –lo cual no acontece en el presente supuesto–, 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.