

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 14974** *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 del registrador de la propiedad de Madrid n.º 24, 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: «Prohibición expresa del establecimiento y/o usos turísticos de cualquier vivienda de la comunidad, ofrecerla y/o utilizarla como alojamiento temporal, aprovechamiento por turnos y otros usos similares».*

En el recurso interpuesto por doña M. C. V. Z. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 24, don José Ángel Gutiérrez García, 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: «Prohibición expresa del establecimiento y/o usos turísticos de cualquier vivienda de la comunidad, ofrecerla y/o utilizarla como alojamiento temporal, aprovechamiento por turnos y otros usos similares».

Hechos

I

El día 17 de octubre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 24 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso no turístico.

II

Presentada dicha solicitud el Registro de la Propiedad de Madrid número 24, fue objeto de calificación negativa emitida el día 6 de noviembre de 2025. Con fecha 19 de noviembre de 2025, tuvo entrada en el Registro documentación adicional al objeto de subsanar los defectos indicados en dicha nota, siendo objeto de la siguiente nueva 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:

Asiento 2466 Diario 2025
Interesados: V. Z., M. C.

Autorizante:

Fecha: 14/10/2025 Protocolo: /

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19. Bis de la Ley Hipotecaria,

presentado en este Registro, con fecha 17/10/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Se reitera la nota de calificación de fecha 6 de noviembre de 2025, en el siguiente sentido

Primero. Limitación estatutaria.

En los estatutos de la finca y en concreto en la modificación de los mismos, inscritos en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Álvarez Hernández el 11 de marzo de 2020 bajo el 823 de su protocolo, consta inscrita la siguiente limitación: "Prohibición expresa del establecimiento y/o usos turísticos de cualquier vivienda de la comunidad, ofrecerla y/o utilizarla como alojamiento temporal, aprovechamiento por turnos y otros usos similares"

Del citado artículo resulta, que las fincas no podrán destinarse a aprovechamiento por turnos, alojamiento temporal y otros usos similares, por lo que hay que entender que la limitación se extiende a los alquileres no turísticos de corta duración.

En este sentido se pronuncia la Dirección General, entre otras las Resoluciones de 9 de mayo de 2025 y de 13 de junio de 2025.

Segundo.

La solicitud de asignación de número RACD, expresamente se limita a la habitación número 3.

Sin embargo en la misma instancia cuando se describe la habitación que se arrienda se indica: "tres dormitorios cocina y salón".

Debe de aclararse la contradicción existente en la solicitud.

Tercero.

Dicha finca consta inscrita en el Registro con la siguiente descripción:

"Urbana: número cinco.–Piso primero exterior comercial de la casa en Madrid, calle (...), situado en la planta primera sin contar las de sótano y baja".

La Resolución de 11 de julio de 2025, sienta la doctrina de que el alquiler de corta duración no turístico no debe ejercerse en una finca destinada en el Registro a local comercial. La asignación del número de registro único exige el previo cambio de uso, con los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y urbanística aplicable. Artículo 12 del Real decreto 1312/2024 y artículo 3-2 de la ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos.

Se advierte que parece que se pretende modificar el uso de la finca, lo cual tampoco permitiría la asignación de NRACD, ya que en los Estatutos inscritos de la Comunidad, como se ha indicado, se prohíbe expresamente.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la inscripción del título presentado.

Contra esta calificación (...)

Madrid Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ángel Gutiérrez García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 24 a día cuatro de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. V. Z. interpuso recurso el día 9 de enero de 2026 con base en las siguientes alegaciones:

a) que la «tipología constructiva del inmueble es oficina asociada a uso residencial, pero el cambio de dicho inmueble a uso residencial ha sido denegado, impidiendo su destino como vivienda permanente y generando un impuesto de IBI más elevado y estando registrado en todos los organismos administrativos pertinentes». Se aporta resolución del Catastro y licencia municipal para el ejercicio de dicha actividad.

b) que «se deduce de la división horizontal de dicha finca se [sic] que hay dos tipos de inmuebles del piso 2.º al piso 9.º pisos viviendas con uso residencial y piso bajo y primero son piso comercial o local» y que «la vivienda comercial es similar a un local con Actividades Económicas».

c) que los estatutos «no contienen una prohibición expresa y clara respecto al uso turístico o de hospedaje en los locales.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 22 de enero de 2026 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, 2, 3, 4 y 11 de septiembre y 11 de diciembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: el día 17 de octubre de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 24 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso no turístico, causando el asiento 2.466 del Diario 2025. En la calificación impugnada, de 4 de diciembre de 2025, el registrador señala tres defectos:

a) que los estatutos inscritos recogen la siguiente limitación: «Prohibición expresa del establecimiento y/o usos turísticos de cualquier vivienda de la comunidad, ofrecerla y/o utilizarla como alojamiento temporal, aprovechamiento por turnos y otros usos similares». Del citado artículo resulta, que las fincas no podrán destinarse a aprovechamiento por turnos, alojamiento temporal y otros usos similares, por lo que hay que entender que la limitación se extiende a los alquileres no turísticos de corta duración.

En este sentido se pronuncia la Dirección General, entre otras las Resoluciones de 9 de mayo de 2025 y de 13 de junio de 2025».

b) que la solicitud «se limita a la habitación número 3. Sin embargo en la misma instancia cuando se describe la habitación que se arrienda se indica: “tres dormitorios cocina y salón”. Debe de aclararse la contradicción existente en la solicitud».

c) que «dicha finca consta inscrita en el Registro con la siguiente descripción: “Urbana: número cinco.–Piso primero exterior comercial de la casa en Madrid, calle (...), situado en la planta primera sin contar las de sótano y baja”. La Resolución de 11 de julio de 2025, sienta la doctrina de que el alquiler de corta duración no turístico no debe ejercerse en una finca destinada en el Registro a local comercial. La asignación del número de registro único exige el previo cambio de uso, con los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y urbanística aplicable. Artículo 12 del Real decreto 1312/2024 y artículo 3-2 de la ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos. Se advierte que parece que se pretende modificar el uso de la finca, lo cual tampoco permitiría la asignación de NRACD, ya que en los Estatutos inscritos de la Comunidad, como se ha indicado, se prohíbe expresamente».

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

a) que la «tipología constructiva del inmueble es oficina asociada a uso residencial, pero el cambio de dicho inmueble a uso residencial ha sido denegado, impidiendo su destino como vivienda permanente y generando un impuesto de IBI más elevado y estando registrado en todos los organismos administrativos pertinentes». Se aporta resolución del Catastro y licencia municipal para el ejercicio de dicha actividad.

b) que «se deduce de la división horizontal de dicha finca se [sic] que hay dos tipos de inmuebles del piso 2.º al piso 9.º pisos viviendas con uso residencial y piso bajo y primero son piso comercial o local» y que «la vivienda comercial es similar a un local con Actividades Económicas».

c) que los estatutos «no contienen una prohibición expresa y clara respecto al uso turístico o de hospedaje en los locales».

En consecuencia, el presente expediente se limitará a los defectos primero y tercero, por ser los únicos impugnados.

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

Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha

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

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

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

4. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse en primer lugar, 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.

5. 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 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».

6. 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.

7. Expuesta la doctrina jurisprudencial y gubernativa, 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: «Prohibición expresa del establecimiento y/o usos turísticos de cualquier vivienda de la comunidad, ofrecerla y/o utilizarla como alojamiento temporal, aprovechamiento por turnos y otros usos similares».

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».

Añade la Resolución de 10 de octubre de 2025 que «los arrendamientos de temporada, a pesar de estar destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de los arrendatarios, no quedan englobados dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, porque no pretenden satisfacer una necesidad “permanente”, como exige el artículo 2. En este mismo sentido, del artículo 4 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, se desprende que los arrendamientos temporales por causa estudios o trabajo quedan integrados dentro de la categoría de alquileres para uso distinto de vivienda, al no satisfacer la necesidad permanente de la persona arrendataria, conforme el artículo 3 de la Ley 29/1994, siendo éste el motivo por el que les es exigible el número de registro único de alquiler para su comercialización como alquiler de corta duración no turístico».

A la luz de las Resoluciones citadas, resulta evidente que la prohibición de «alojamiento temporal» comprende cualquier tipo de arrendamiento de corta duración, sea este turístico o no. En consecuencia, no es posible ejercer en dicha finca la actividad de arrendamiento de corta duración no turístico, ni asignar el número de registro único de alquiler correspondiente. Por lo tanto, debe confirmarse en este punto la calificación del registrador.

8. En segundo lugar, advierte expresamente la calificación de que el elemento independiente al que se pretende asignar número de registro único de alquiler no se describe en el registro como vivienda sino como «piso exterior comercial». A mayor abundamiento, el propio recurrente argumenta: que «se deduce de la división horizontal de dicha finca se [sic] que hay dos tipos de inmuebles del piso 2.º al piso 9.º pisos

viviendas con uso residencial y piso bajo y primero son piso comercial o local», que «la vivienda comercial es similar a un local con Actividades Económicas» y que «los estatutos de la comunidad de propietarios no contienen una prohibición expresa y clara respecto al uso turístico o de hospedaje en los locales».

A este respecto, no cabe sino citar la Resolución de 4 de septiembre de 2025 que recuerda la ya reiterada doctrina de este Centro Directivo acerca de la imposibilidad de asignar número de registro único de alquiler –turístico o no– a una finca que no conste descrita en el registro como vivienda. Señala la citada Resolución que «En cuanto al segundo de los defectos recurridos, esto es, la posibilidad de asignar un número registro de alquiler de corta duración turístico a una finca que consta inscrita como local comercial, debemos partir de lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que 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, cualesquiera que sean las personas que los celebren». De ello se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, 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 se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2.

En este sentido, ya señaló este Centro Directivo en su Resolución 17 de julio de 2025, en relación con los arrendamientos de temporada a estudiantes que: «a pesar de estar destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de los arrendatarios, no quedan englobados dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, porque no pretenden satisfacer una necesidad “permanente”, como exige el artículo 2 de la Ley 29/1994». Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, turístico y no turístico, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia, aunque no sea permanente, y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial, siendo necesario para ello que se proceda al correspondiente cambio de uso de local a vivienda, pues la necesidad de este cambio registral es independiente del uso asignado a la finca a efectos administrativos o catastrales.

9. Por último, alega el recurrente que debe prevalecer la licencia municipal que autoriza la actividad turística. Al respecto debe señalarse, en primer lugar, que tal argumentación es contradictoria con la instancia, habida cuenta de que el número de registro único de alquiler que se solicita es de uso «no turístico». En segundo lugar, como recuerda la Resolución de 25 de junio de 2025, «tampoco es ocioso recordar que una eventual calificación administrativa –de existir– como vivienda de uso turístico, no prejuzga ni condiciona la asignación registral de número independiente, ni la calificación registral al efecto (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). Y es que la cláusula estatutaria en la que se basa la calificación negativa, es muy similar a otras enjuiciadas por el Tribunal Supremo en Sentencias como las reseñadas; e incluye, en tanto que actividad económica, la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto». Añade la Resolución de 2 de septiembre de 2025 que «un título habilitante administrativo

se mueve en dicha esfera, pero no supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca. Es la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico (cfr. artículos 7.3 y 17.12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal)».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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.