

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14978** *Resolución de 20 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 34, formulada respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don E. A. P., en nombre y representación de «Roomie Living, S.L.», contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 34, doña María del Pilar Rodrigo Lavilla, formulada respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para una finca registral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 34, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para la finca registral con código registral único 28115000519295.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 34, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

#### «Antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho

El pasado día veinticinco de noviembre del año dos mil veinticinco se presentó en este Registro vía telemática (asiento 2219 del diario 2025), instancia en la que figura como interesado la sociedad Roomie Living S.L. que actúa en representación de Corporación Altosa S.L. y solicita que se asigne número de registro de alquiler no turístico en cuanto a la finca número 18.456 de la sección del término municipal de Madrid 34 (...), CRU 28115000519295.

I.—Esta nota de calificación se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades calificadoras previstas por el artículo 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II.—En cuanto al fondo de la cuestión, no cabe practicar la asignación solicitada, por cuanto:

– Consultados los antecedentes del registro, en la finca matriz de la que esta finca procede por división horizontal constan inscritos los Estatutos que rigen la comunidad de Propietarios, en cuyo artículo siete, letra D): “Las viviendas del edificio sólo podrán tener como destino el uso de residencia habitual incluyendo el arrendamiento para el uso de vivienda habitual. Ningún piso o departamento del edificio podrá destinarse a hospedería, alquiler vacacional apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero salvo que ya estuvieran destinados a estas actividades con anterioridad a la vigencia de esta cláusula estatutaria

y contarán con las pertinentes licencias y permisos emitidos por las autoridades pertinente debido a lo estipulado en el artículo 17.12 de la LPH de no tener carácter retroactivo. Esta prohibición será igualmente aplicable a los locales, incluso si se transforman en vivienda”.

El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que recoge el efecto de la inoponibilidad de lo no inscrito, y en consecuencia, que la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a terceros; en especial hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos a cualquier propietario.

Por su parte, 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, define en su artículo 2 letra a), lo que se entiende por servicio de alquiler de alojamiento de corta duración: el arrendamiento por un periodo breve de una o varias unidades, con finalidad turística, o no, a cambio de una remuneración ya sea profesional o no profesional, regular, o no...”.

El arrendamiento por temporada, se encuentra excluido de la Ley de Arrendamiento urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, en concreto en su artículo 5 e); 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 satisface una necesidad «permanente» de vivienda del arrendatario, como expresamente exige el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. El alquiler de corta duración no turístico no resulta compatible con la cláusula estatutaria transcrita en la que se hace constar que las viviendas del edificio sólo podrán tener como destino el uso de residencia habitual incluyendo el arrendamiento para el uso de vivienda habitual. La asignación del número de registro único exigiría la previa modificación de los estatutos, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y sectorial aplicable. En un sentido similar se ha pronunciado la Dirección General en resoluciones de fecha, entre otras, 24 de julio de 2025 y 29 de julio de 2025.

Se advierte que si el defecto advertido no es subsanado en el plazo de siete días hábiles siguientes a la recepción de la presente notificación, se suspenderá la validez del Número de identificación provisionalmente asignado y se remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte Resolución ordenando se eliminen o inhabiliten sin demora, en todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración, los anuncios publicados relativos a ese número de registro.

En Madrid, a fecha de la firma La registradora, Pilar Rodrigo Lavilla.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Pilar Rodrigo Lavilla registrador/a titular de Registro de Madrid n.º 34 a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don E. A. P., en nombre y representación de «Roomie Living, S.L.», interpuso recurso el día 29 de enero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero.

Que con fecha 25/11/2026 se ha solicitado la obtención del código de registro temporal para la citada vivienda, a los efectos previstos en la normativa vigente (...)

Segundo.

Que dicha solicitud ha sido objeto de observación/denegación por entender que el uso previsto de la vivienda –arrendamiento temporal– no se ajusta a lo dispuesto en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, los cuales establecen que las viviendas del edificio deberán destinarse a uso de residencia habitual, incluyendo el arrendamiento para el uso de vivienda habitual.

Tercero.

Que el arrendamiento de temporada, regulado en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, mantiene en todo momento el uso residencial de la vivienda, no pudiendo asimilarse en ningún caso a un uso turístico.

Si bien dicho arrendamiento no tiene la consideración de vivienda habitual a efectos de la duración contractual prevista en la LAU, sí constituye la residencia habitual y efectiva del arrendatario durante el período de vigencia del contrato, al tratarse del lugar donde desarrolla su vida cotidiana mientras se encuentra en la ciudad por motivos laborales, académicos, profesionales o análogos.

Cuarto.

En consecuencia, el arrendamiento temporal no supone un cambio de destino de la vivienda, ni altera su naturaleza residencial, tratándose de un uso plenamente compatible con lo dispuesto en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, que permiten el uso como residencia habitual.

Quinto.

Que los Estatutos de la Comunidad de Propietarios no contienen una prohibición expresa, clara e inequívoca del arrendamiento de temporada, por lo que no resulta jurídicamente procedente realizar una interpretación extensiva de una limitación estatutaria que afecta al derecho de propiedad.

Debe recordarse que, conforme a reiterada doctrina y jurisprudencia, las limitaciones al dominio deben interpretarse de forma restrictiva, no siendo admisible su aplicación a supuestos no previstos de manera expresa.

Sexto.

Que la equiparación del arrendamiento temporal al alquiler turístico resulta jurídicamente incorrecta, tratándose de figuras claramente diferenciadas tanto por su régimen legal como por su finalidad y efectos.

Por todo ello, solicita

Que, teniendo por presentadas las presentes alegaciones, se sirva admitir la solicitud y proceder a la concesión del código de registro temporal, al no existir impedimento estatutario ni legal para el arrendamiento de temporada de la vivienda, manteniéndose en todo momento su uso residencial como residencia habitual del arrendatario durante su estancia.»

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; 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, 24, 29 y 30 de julio, 11 de agosto y 2, 3 y 4 de septiembre de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 34, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para la finca registral con código registral único 28115000519295.

La calificación negativa objetó: «(...) Consultados los antecedentes del registro, en la finca matriz de la que esta finca procede por división horizontal constan inscritos los Estatutos que rigen la comunidad de Propietarios, en cuyo artículo siete, letra D): “Las viviendas del edificio sólo podrán tener como destino el uso de residencia habitual incluyendo el arrendamiento para el uso de vivienda habitual. Ningún piso o departamento del edificio podrá destinarse a hospedería, alquiler vacacional apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero salvo que ya estuvieran destinados a estas actividades con anterioridad a la vigencia de esta cláusula estatutaria y contaran con las pertinentes licencias y permisos emitidos por las autoridades pertinente debido a lo estipulado en el artículo 17.12 de la LPH de no tener carácter retroactivo. Esta prohibición será igualmente aplicable a los locales, incluso si se transforman en vivienda”».

Se recurre la calificación, alegándose:

– «Que el arrendamiento de temporada, regulado en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, mantiene en todo momento el uso residencial de la vivienda, no pudiendo asimilarse en ningún caso a un uso turístico. Si bien dicho arrendamiento no tiene la consideración de vivienda habitual a efectos de la duración contractual prevista en la LAU, sí constituye la residencia habitual y efectiva del arrendatario durante el período de vigencia del contrato, al tratarse del lugar donde desarrolla su vida cotidiana mientras se encuentra en la ciudad por motivos laborales, académicos, profesionales o análogos».

– que «el arrendamiento temporal no supone un cambio de destino de la vivienda, ni altera su naturaleza residencial, tratándose de un uso plenamente compatible con lo dispuesto en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, que permiten el uso como residencia habitual».

– «Que los Estatutos de la Comunidad de Propietarios no contienen una prohibición expresa, clara e inequívoca del arrendamiento de temporada, por lo que no resulta jurídicamente procedente realizar una interpretación extensiva de una limitación estatutaria que afecta al derecho de propiedad».

– «Que la equiparación del arrendamiento temporal al alquiler turístico resulta jurídicamente incorrecta, tratándose de figuras claramente diferenciadas tanto por su régimen legal como por su finalidad y efectos».

2. Así las cosas, 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, 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.

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 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».

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: 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 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: «(...) constan inscritos los Estatutos que rigen la comunidad de Propietarios, en cuyo artículo siete, letra D): “Las viviendas del edificio sólo podrán tener como destino el uso de residencia habitual incluyendo el arrendamiento para el uso de vivienda habitual. Ningún piso o departamento del edificio podrá destinarse a hospedería, alquiler vacacional apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero salvo que ya estuvieran destinados a estas actividades con anterioridad a la vigencia de esta cláusula estatutaria y contaran con las pertinentes licencias y permisos emitidos por las autoridades pertinente debido a lo estipulado en el artículo 17.12 de la LPH de no tener carácter retroactivo. Esta prohibición será igualmente aplicable a los locales, incluso si se transforman en vivienda”».

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) y «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».

Así las cosas, resulta evidente que la cláusula estatutaria soporte de la calificación tiene el sentido de imponer una necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos, lo que impide dar el número de registro único de alquiler para el alquiler de temporada, toda vez el arrendamiento por temporada, se encuentra excluido de la Ley de Arrendamiento urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, en concreto en su artículo 5 e); y 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 satisface una necesidad «permanente» de vivienda del arrendatario como expresamente exige el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Por ello, la cláusula en cuestión debe interpretarse como una exigencia de que los pisos se destinen a un fin residencial permanente, algo que vendría a resultar incompatible con la asignación del número de registro único de alquiler correspondiente.

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–, como medio de subsanación será necesaria la modificación estatutaria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, con carácter previo a la asignación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.