

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14982 *Resolución de 24 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 accidental de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, 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: «Queda prohibido destinar los pisos a finalidades distintas a las de vivienda».*

En el recurso interpuesto por don S. F. G. P., en representación y como administrador único de «Looking for Development Asesores y Consultores, SL», y ésta en nombre y representación de doña C. B. L., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Las Palmas de Gran Canaria número 6, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, 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: «Queda prohibido destinar los pisos a finalidades distintas a las de vivienda».

Hechos

I

El día 3 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 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 Las Palmas de Gran Canaria número 6, fue objeto de una primera calificación negativa emitida el día 22 de julio de 2025. El día 25 de agosto de 2025, se aportó escrito de alegaciones y acta de la comunidad de propietarios, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento de fecha 03/07/2025, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue presentado por la entidad Looking for Development Asesores y Consultores SL el día 03/07/2025, bajo el asiento 1655 del Diario 2025, examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado por haberse observado lo siguiente:

Se presentó instancia de fecha 3 de julio de 2025 por la que se interesaba se asignara Número de Registro Único de Alquiler (en adelante N.R.U.A.) sobre la finca registral número 11404 de la Sección 4.ª para destinar la finca completa a arrendamiento de categoría no turística.

Calificado negativamente en fecha 2 [sic] de julio de 2025, se presenta el 23 de agosto de 2025 escrito por el que el que el presentante señala que “el arrendamiento de temporada no turístico (artículos 2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos) constituye en todo caso un uso de vivienda, aunque sea temporal, y no supone destino distinto al previsto en los estatutos” y aporta Acta de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del Edificio (...) de fecha 4 de abril de 2024 por la que se

acuerda prohibir la vivienda vacacional en la referida comunidad de propietarios, indicando el presentante que “se aprobó expresamente (por mayoría de 43 votos a favor y 1 en contra) la prohibición de vivienda vacacional, sin extender la prohibición a otros arrendamientos de temporada, lo que evidencia la voluntad comunitaria actual es únicamente excluir el uso turístico, no el arrendamiento de corta temporada no turístico”.

Tal y como ya se señaló en calificación anterior, nos encontramos ante una norma estatutaria contenida en el artículo 5 de los estatutos de la comunidad de propietarios en la que está integrada la finca registral que es óbice a la asignación del mismo al establecer que “queda prohibido destinar los pisos a finalidades distintas a las de vivienda (...)”, prohibición clara y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, y que es 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 (Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, de 24 de julio de 1992, de 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000).

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, por el que se establece en su artículo 4 que el N.R.A. va destinado a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración que pueden recaer sobre la totalidad de una finca o parte de ella, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible. Además, se indica que los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante L.A.U.) y el Reglamento UE 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: “que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la L.A.U., 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”, entre otros.

El artículo 2.1 de la referida Ley señala que: “1. 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”; y en contraposición, el artículo 3.1 de la referida Ley establece, que resulta de aplicación a los N.R.U.A. no turísticos: “1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior”. Es el propio legislador quien también evidencia el término vivienda con el de residencia permanente del arrendatario, cuestión que no se da en los supuestos de hecho objeto de N.R.U.A. teniendo en cuenta que en el referido real decreto delimita su objeto a los arrendamientos de corta duración y marcando claramente su carácter temporal, siendo totalmente incompatible con el término “vivienda” que comporta semánticamente la clara idea de permanencia del arrendatario tal y como se desprende de la propia prohibición estatutaria y de la normativa aplicable al arrendamiento en cuestión. Es necesario traer a colación las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en múltiples resoluciones como las de 19 de junio de 2025 por la que resuelve calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Gandía N.º 4; la de 2 y 10 de julio por la que se resuelve recurso contra calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera N.º 2, la de 10 de julio de 2025 por la que resuelve calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid N.º 9. La referida obligación estatutaria de destinar los pisos a vivienda, como ya adelantábamos, impide asignar cualquier tipo de N.R.U.A., turístico o no turístico.

Para más inri, se aporta por parte del presentante acta de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del Edificio (...) de fecha 4 de abril de 2024, que si bien no consta inscrito en Registro y peca de algunas formalidades, y que no hace referencia a los alquileres turísticos como indica el presentante sino a los

vacacionales, lo que demuestra aún más la voluntad de la comunidad de propietarios de no permitir los alquileres por temporada.

A la vista de lo expuesto, no queda más que reiterar la calificación efectuada el 2 de julio de 2025.

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a accidental de Registro de la Propiedad Las Palmas n.º 6 a día siete de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, don Javier Angulo Rodríguez, quien confirmó, el día 11 de noviembre de 2025, la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Las Palmas de Gran Canaria número 6.

IV

Contra las anteriores notas de calificación, don S. F. G. P., en representación y como administrador único de «Looking for Development Asesores y Consultores, SL», y ésta en nombre y representación de doña C. B. L., interpuso recurso el día 8 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«I. Objeto del recurso.

Que mediante el presente escrito interpone recurso gubernativo contra:

1. La calificación negativa de 7 de octubre de 2025, emitida por el Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Las Palmas n.º 6, relativa a la entrada 4628/2025, asiento 1655 del Diario 2025, por la que se suspendió la inscripción del Número de Registro Único de Arrendamiento (NRUA) solicitado para la finca registral n.º 11404, Sección 4.^a

2. La calificación sustitutoria de 11 de noviembre de 2025, emitida por el Registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, D. Javier de Angulo Rodríguez, quien confirmó la calificación negativa inicial.

Ambas resoluciones se impugnan en tiempo y forma, al amparo de los artículos 324, 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, solicitándose que sean revocadas.

II. Hechos.

Primero.–Presentación de la solicitud de NRUA.

Con fecha 3 de julio de 2025, se presentó instancia solicitando la asignación de un NRUA para la finca registral n.º 11404, destinada a arrendamiento de temporada no turístico, conforme a los artículos 2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Segundo.–Calificación negativa de 07/10/2025.

El Registro de la Propiedad de Las Palmas n.º 6 suspendió la inscripción alegando que el arrendamiento temporal no encaja en el uso “de vivienda” previsto en los estatutos de la comunidad de propietarios en la que se integra la finca.

Tercero.–Calificación sustitutoria de 11/11/2025.

A solicitud de la parte recurrente, se pidió calificación sustitutoria conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El día 11 de noviembre de 2025, el Registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana emitió calificación sustitutoria en la que confirma íntegramente la calificación negativa inicial, manteniendo el defecto consistente en la supuesta incompatibilidad entre el uso solicitado y el destino “de vivienda” previsto en los estatutos.

Cuarto.–Disconformidad de la parte recurrente.

La entidad recurrente, en representación de la propietaria D.^a C. B. L., discrepa profundamente de ambas calificaciones, por las siguientes razones de hecho y de derecho que se desarrollan en los apartados siguientes:

- a) El arrendamiento de temporada no turístico constituye un uso habitacional de vivienda, no un uso turístico ni vacacional.
- b) Los estatutos comunitarios solo prohíben la vivienda vacacional, pero no los arrendamientos de temporada de carácter residencial.
- c) La interpretación efectuada por los registradores es excesivamente restrictiva y contraria a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y a los principios que rigen la interpretación de las limitaciones del derecho de propiedad.

III. Fundamentos jurídicos.

1. Competencia y procedencia del recurso.

Se interpone el presente recurso al amparo de los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación sustitutoria de 11/11/2025, y ante el Registro de la Propiedad de Las Palmas n.º 6, que emitió la calificación originaria.

2. El arrendamiento de temporada no turístico es un uso habitacional de Vivienda.

El artículo 2 LAU define el arrendamiento de vivienda como aquel destinado a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, mientras que el artículo 3 LAU regula los arrendamientos “para uso distinto del de vivienda”, entre los que se incluyen los de temporada (desplazamientos por trabajo, estudios, motivos médicos, etc.).

La jurisprudencia ha precisado que, aunque el arrendamiento de temporada se encuadre técnicamente en el art. 3 LAU, no deja por ello de tener una finalidad habitacional, diferenciándose nítidamente de los usos turísticos, hoteleros o asimilados. En particular, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018 (...) declara que el arrendamiento de temporada, aunque no tenga carácter permanente, conserva su naturaleza residencial.

En el caso presente, la finalidad del inmueble es alojar a arrendatarios por motivos temporales no turísticos, sin prestación de servicios propios de la industria hotelera ni explotación vacacional. Se trata, pues, de un uso habitacional legítimo, compatible con el destino “de vivienda” previsto en los estatutos.

3. Los estatutos solo prohíben la vivienda vacacional, no los arrendamientos temporales residenciales.

Del artículo 5 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios resulta que “queda prohibido destinar los pisos a finalidades distintas a las de vivienda”.

Además, en el Acta de la Junta General Extraordinaria de 4 de abril de 2024 de la Comunidad de Propietarios del Edificio (...) se acuerda prohibir la vivienda vacacional, sin extender dicha prohibición a otros arrendamientos temporales no turísticos.

La voluntad comunitaria actual es, por tanto, excluir únicamente el uso vacacional o turístico, pero no el arrendamiento de temporada de carácter residencial. Conforme a la reiterada doctrina del Tribunal Supremo (entre otras, SSTs de 19 de diciembre de 2008 y 30 de diciembre de 2010), las cláusulas estatutarias que limitan el uso de los

elementos privativos deben interpretarse de forma estricta y no extensiva, sin presumir prohibiciones que no se desprendan claramente de su tenor literal.

La calificación impugnada amplía indebidamente el alcance de la prohibición estatutaria, hasta el punto de impedir un uso habitacional que no está vedado ni por los estatutos ni por la voluntad comunitaria.

4. Artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal - Necesidad de unanimidad para nuevas restricciones de uso.

El artículo 17.6 LPH establece que los acuerdos que impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, o que supongan una restricción del uso de los elementos privativos, requieren unanimidad de todos los propietarios y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad para ser oponibles a terceros.

En el presente caso:

– No consta acuerdo comunitario que prohíba expresamente el arrendamiento de temporada no turístico.

– Tampoco figura inscrita en el Registro ninguna limitación adicional que vaya más allá de la prohibición de “destinos distintos de la vivienda” y de la vivienda vacacional.

En consecuencia, pretender impedir un uso habitacional temporal no turístico constituye, en la práctica, una restricción nueva del uso de la finca privativa, adoptada sin unanimidad y sin inscripción, lo que vulnera el art. 17.6 LPH.

5. Exceso de calificación (artículo 18 LH).

El artículo 18 LH limita la función calificadora del registrador a la “validez formal de los documentos y a la legalidad de las formas extrínsecas”, así como a la existencia de obstáculos que surjan del Registro.

En este caso, la calificación va más allá de dicho ámbito, al realizar una valoración material y sociológica del concepto de “vivienda”, exigiendo una permanencia que ni los estatutos ni la normativa civil imponen de forma expresa.

La decisión sobre si un determinado contrato responde o no a un uso habitacional, y si respeta o no las limitaciones estatutarias, es una cuestión que, en caso de duda, corresponde a los tribunales de justicia, no al registrador, so pena de incurrir en un exceso de calificación.

6. El Real Decreto 1312/2024 no redefine el concepto civil de “vivienda”.

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos (NRUA) y la Ventanilla Única Digital, con fines fundamentalmente administrativos y de intercambio de datos.

Dicho reglamento no puede alterar el contenido esencial del derecho de propiedad ni modificar el concepto de “vivienda” en el ámbito de la LAU y de la LPH.

Sin embargo, las calificaciones impugnadas parecen utilizar el RD 1312/2024 para equiparar todo arrendamiento de corta duración con un uso “distinto de la vivienda” e incompatible con estatutos que exigen destino habitacional, lo que supone una extrapolación indebida de normas administrativas a un ámbito que es estrictamente civil y registral.

IV. Suplico.

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Que, teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitir el presente recurso gubernativo y, en su virtud:

1. Revoque la calificación negativa de fecha 7 de octubre de 2025 del Registro de la Propiedad de Las Palmas n.º 6, así como la calificación sustitutoria de fecha 11 de noviembre de 2025 del Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana.

2. Ordene al Registro de la Propiedad de Las Palmas n.º 6 la inscripción del Número de Registro Único de Arrendamiento (NRUA) solicitado para la finca registral n.º 11404, Sección 4.ª, al ser el uso pretendido conforme a Derecho, a los estatutos comunitarios y a la voluntad de la Comunidad de Propietarios».

V

La registradora de la Propiedad titular de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, emitió informe el día 8 de enero de 2026 ratificando la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental 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. Se plantea en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración de uso no turístico a una vivienda integrante de una propiedad horizontal cuyos estatutos inscritos contienen la siguiente limitación: «Queda prohibido destinar los pisos a finalidades distintas a las de vivienda».

La calificación registral lo rechaza, con base en el artículo 4 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, así como la contraposición resultante de los artículos 2.1 y 3.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En particular, el artículo 2.1 de la referida ley señala 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»; y en contraposición, el artículo 3.1 de la referida ley establece, que resulta de aplicación a los número de registro único de alquiler no turísticos: «Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior». Añade la calificación que «es el propio legislador quien también evidencia el término vivienda con el de residencia permanente del arrendatario, cuestión que no se da en los supuestos de hecho objeto de N.R.U.A teniendo en cuenta que en el referido real decreto delimita su objeto a los arrendamientos de corta duración y marcando claramente su carácter temporal, siendo totalmente incompatible con el término “vivienda” que comporta

semánticamente la clara idea de permanencia del arrendatario tal y como se desprende de la propia prohibición estatutaria y de la normativa aplicable al arrendamiento en cuestión. Es necesario traer a colación las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en múltiples resoluciones como las de 19 de junio de 2025 por la que resuelve calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Gandía N.º 4; la de 2 y 10 de julio por la que se resuelve recurso contra calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera N.º 2, la de 10 de julio de 2025 por la que resuelve calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid N.º 9. La referida obligación estatutaria de destinar los pisos a vivienda, como ya adelantábamos, impide asignar cualquier tipo de N.R.U.A., turístico o no turístico».

Por su parte, el recurrente defiende que la cláusula estatutaria debatida sí es compatible con el arrendamiento de corta duración no turístico. Y ello con base en los siguientes argumentos:

a) que «jurisprudencia ha precisado que, aunque el arrendamiento de temporada se encuadre técnicamente en el art. 3 LAU, no deja por ello de tener una finalidad habitacional, diferenciándose nítidamente de los usos turísticos, hoteleros o asimilados. En particular, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018 (...) declara que el arrendamiento de temporada, aunque no tenga carácter permanente, conserva su naturaleza residencial».

b) que, «en el caso presente, la finalidad del inmueble es alojar a arrendatarios por motivos temporales no turísticos, sin prestación de servicios propios de la industria hotelera ni explotación vacacional. Se trata, pues, de un uso habitacional legítimo, compatible con el destino “de vivienda” previsto en los estatutos».

c) que «los estatutos solo prohíben la vivienda vacacional, no los arrendamientos temporales residenciales. Del artículo 5 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios resulta que “queda prohibido destinar los pisos a finalidades distintas a las de vivienda”. Además, en el Acta de la Junta General Extraordinaria de 4 de abril de 2024 de la Comunidad de Propietarios del Edificio (...) se acuerda prohibir la vivienda vacacional, sin extender dicha prohibición a otros arrendamientos temporales no turísticos». De ello se sigue, según el recurrente, que no existe ningún acuerdo que prohíba expresamente el arrendamiento de temporada no turístico, como «tampoco figura inscrita en el Registro ninguna limitación adicional que vaya más allá de la prohibición de “destinos distintos de la vivienda” y de la vivienda vacacional».

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, 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 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 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 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: «Queda prohibido destinar los pisos a finalidades distintas a las de vivienda».

Esta Dirección General, en las Resoluciones mencionadas «supra» (algunas de ellas citadas también en la calificación), 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».

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 19 de julio de 1971. En esa fecha, los arrendamientos urbanos se regulaban por el Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos, que modificó algunos preceptos del Decreto de 13 de abril de 1956 por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ni la ley de 1964 ni el decreto de 1956 modificados por esta distinguían 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.

8. 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.

9. 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.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 24 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.