

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15100 *Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para una finca registral, vivienda piso sin anejos.*

En el recurso interpuesto por don S. M. G. J. J. F., en nombre y representación de la mercantil «Ukio Spain, SL», contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 16, doña María Tenza Llorente, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para una finca registral, vivienda piso sin anejos.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para la finca registral número 35.908, código registral único 08067001160845, vivienda piso sin anejos.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 100 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña Ukio Spain, S.L., el día 12/12/2025, bajo el asiento número 4348, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 10232, que corresponde al documento de fecha 12/12/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta a las catorce horas y treinta y dos minutos, del día de hoy, instancia suscrita el doce de diciembre del año dos mil veinticinco, por la que se solicita la asignación del Número de Registro de Alquiler con la categoría del arrendamiento no turístico de la totalidad de la finca con CRU 08067001160845, Vivienda piso sin anejos en Calle (...), finca registral 35908 de Sección (...) Es calificado negativamente el día 15 de diciembre y el 16 aportan la subsanación del defecto uno (firma del titular de la finca). Reitera defecto dos fundamentos de Derecho:

Fundamentos de Derecho:

– No se aporta la autorización de la comunidad, pues en los estatutos inscritos en fecha 15 de febrero de 2024 (artículo 6) no se permite y su adquisición es posterior (11 de julio de 2025), por lo que le afecta según artículo 553-11-3 del Libro V (artículo 9.2 párrafo

cinco del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre). Sobre la interpretación de la DGSJFP de las cláusulas estatutarias que se refieren a la actividad de hospedaje, el Fundamento de Derecho sexto de la RDGSJFP de fecha 9.5.2025 entiende que abarca las viviendas de uso turístico. Así, señala que la conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas (RDGSJFP de fecha 9.5.2025, BEO [sic] núm. 138, de 9.6.2025, BOE-A-2025-11582). Reiteran esta postura las dos Resoluciones de 13 de junio de 2025 (BOE núm. 158, de 2.7.2025, BOE-A-2025-13524, FFDD 2.º y 4.º y BOE-A-2025- 13525, FD 4.º). Así lo entiende también la RDGSJFP de 18.6.2025, en cuanto a la constancia del destino a hogar o residencia permanente de los ocupantes de una vivienda en los estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad (BOE núm. 163, de 8 de julio de 2025, BOE-A-2025-14052, FFDD 4.º a 6.º, RDGSJFP de fecha 19.6.2025; BOE núm. 164, de 9.7.2025, BOE-A-2025-14186, FD 6.º).

Asimismo, la resolución JUS/1784/2018, de 20 de julio, de la Dirección General de Dret i Entitats Jurídiques, estableció la necesidad de haber votado en contra para no quedar vinculado por dicho acuerdo al indicar: "La cuestión de la limitación de uso de las viviendas y la restricción de los usos turísticos ya ha sido tratada, desde diferentes matices, en varias resoluciones, la mayoría de las cuales con motivo de la aplicación de la redacción anteriormente vigente del artículo 553-25.4 del Código civil de Cataluña, y, singularmente, en la última de 6 de febrero de 2017, que ya aplica la normativa actual y que modifica parcialmente nuestra doctrina anterior. Según esta última resolución, es posible adoptar un acuerdo comunitario que limite el uso de los elementos privativos con una mayoría de un 80 % y no se admite que uno o varios propietarios en minoría puedan impedir, con su voto contrario, que el acuerdo acceda al registro de la propiedad. Concluíamos en aquel caso que la limitación de uso aprobada con el voto favorable de más del 80 % es inscribible, si bien no afectará al propietario que ha votado en contra, como es el caso que ahora se plantea. El quorum para adoptar el acuerdo resulta del artículo 553-26.2 del Código civil de Cataluña, y se excluye, por lo tanto, la aplicación a este supuesto del párrafo 4 del artículo 553-25 del Código civil de Cataluña en su redacción actual".

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado, debiendo el interesado subsanarlos en el plazo de siete días hábiles siguientes a la notificación de la presente.

Se advierte que, transcurrido el tiempo de subsanación, se suspenderá la validez del número de registro y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte la resolución establecida en el artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Contra la anterior nota de calificación (...)

En Barcelona. La Registradora de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Tenza Llorente registrador/a titular de Registro de la Propiedad Barcelona 16 a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. G. J. J. F., en nombre y representación de la mercantil «Ukio Spain, SL», interpuso recurso el día 2 de enero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que, dentro del plazo concedido, pasamos a interponer Recurso Gubernativo ante esta Dirección General contra el defecto de la Comunicación de Calificación registral con defectos del Asiento y Diario referenciados, en base a las alegaciones siguientes:

Alegaciones.

Primera. Sobre el defecto único.

La calificación registral incurre en error de interpretación jurídica al aplicar indebidamente normativa y doctrina relativa a viviendas de uso turístico a una solicitud de arrendamiento de corta duración no turístico.

Los estatutos de la comunidad prohíben expresamente el “alquiler turístico o por semanas”, pero la actividad desarrollada por Ukio Spain, S.L. corresponde a arrendamientos de temporada no turísticos, claramente diferenciados de las viviendas de uso turístico a las que se refieren las resoluciones citadas en la calificación, razón por la cual se solicita el número de alquiler de corta duración no turístico y se realiza para periodos superiores a un mes.

Como se indicó en las alegaciones presentadas por esta parte mediante subsanación de la calificación negativa, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre de 2025 establece expresamente que “la actividad (de temporada), por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico”.

Los contratos de Ukio Spain, S.L. se caracterizan por:

1. Duración superior a un mes en todos los casos.
2. Finalidad temporal para cubrir necesidades habitacionales específicas, requiriendo para ello documentación acreditativa de dicha temporalidad.
3. Exclusión expresa del subarrendamiento turístico.

Segunda. Sobre la aplicación incorrecta de la doctrina de la DGSJFP:

La calificación cita resoluciones de la DGSJFP de 9 de mayo, 13 de junio y 18-19 de junio de 2025, que se refieren específicamente a “hospedaje” y “viviendas de uso turístico”. Esta aplicación es errónea porque:

(i) Los arrendamientos de temporada se regulan en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos como arrendamientos “celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra”, constituyendo una categoría específica dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda con naturaleza residencial temporal. Los arrendamientos turísticos se regulan por normativas autonómicas específicas en materia de turismo, constituyendo actividad económica comercial sujeta a autorización administrativa sectorial.

(ii) La reciente Resolución de 29 de octubre de 2025 de la DGSJFP confirma que la actividad de temporada es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico. En el caso de arrendamiento de corta duración no turístico, la primacía de las necesidades residenciales conducen a la atribución competencial al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Tercera. Sobre la interpretación de las prohibiciones estatutarias por parte del Registro 16 de Barcelona:

El artículo 6 de los estatutos establece prohibición de “alquiler por semanas o días”, que debe interpretarse conforme a los principios jurisprudenciales del Tribunal Supremo que exigen interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho de propiedad.

El espíritu de esta prohibición se dirigía a prevenir apartamentos turísticos comerciales de muy corta duración, no alquileres de temporada de naturaleza residencial superiores a un mes que satisfacen necesidades habitacionales temporales legítimas.

Una interpretación literal que prohibiese cualquier alquiler expresable “por semanas” conduciría al absurdo jurídico de prohibir alquileres de seis meses (26 semanas), un año (52 semanas) o cualquier alquiler temporal de larga duración, lo cual excede manifiestamente el espíritu y finalidad de la norma comunitaria.

Cuarta. Alegación común al defecto recurrido:

La asignación de número de Registro de Alquiler no es de los actos que regula el artículo 20 de la Ley Hipotecaria pues ni declara, ni transmite, ni grava, ni modifica o extingue el dominio ni demás derechos reales sobre el inmueble, tal como deja claro el Real Decreto 1312/2024 que simplemente obliga a dicho Número de Registro para poder publicitarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración.

Fundamentos de Derecho.

Además de los fundamentos de Derecho mencionados en las anteriores alegaciones, aplicamos el Artículo 3.1 del Código Civil que establece que “las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”.

Esto conlleva aplicar las normas con la nueva realidad creada con el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos en aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

En su virtud:

Solicitamos que se resuelva este recurso revocando la calificación registral y se asigne el Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su 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; 553-11.2.e) y 553-26.2 del Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; 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 y 30 de julio, 11 de septiembre y 11 de diciembre de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para la finca registral 35.908, código registral único 08067001160845, vivienda piso sin anejos.

La calificación negativa se basa en lo siguiente: «(...) Es calificado negativamente el día 15 de diciembre y el 16 aportan la subsanación del defecto uno (firma del titular de la finca). Reitera defecto dos fundamentos de Derecho: Fundamentos de Derecho: - No se aporta la autorización de la comunidad, pues en los estatutos inscritos en fecha 15 de febrero de 2024 (artículo 6) no se permite y su adquisición es posterior (11 de julio de 2025), por lo que le afecta según artículo 553-11-3 del Libro V (artículo 9.2 párrafo cinco del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre) (...)».

Se recurre la calificación alegándose, resumidamente:

«(...) La calificación registral incurre en error de interpretación jurídica al aplicar indebidamente normativa y doctrina relativa a viviendas de uso turístico a una solicitud de arrendamiento de corta duración no turístico.

Los estatutos de la comunidad prohíben expresamente el “alquiler turístico o por semanas”, pero la actividad desarrollada por Ukio Spain, S.L. corresponde a arrendamientos de temporada no turísticos, claramente diferenciados de las viviendas de uso turístico a las que se refieren las resoluciones citadas en la calificación, razón por la cual se solicita el número de alquiler de corta duración no turístico y se realiza para periodos superiores a un mes.

Como se indicó en las alegaciones presentadas por esta parte mediante subsanación de la calificación negativa, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre de 2025 establece expresamente que “la actividad (de temporada), por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico”.

El precepto estatutario reseñado en la calificación reza así: «Artículo 6.–Queda prohibido el desarrollo, tanto en los elementos privativos como en las zonas comunes, de actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad, las que dañen o hagan peligrar el edificio y todas aquéllas que la normativa urbanística y de usos aplicables al edificio excluyan o prohíban de forma expresa. En particular, queda prohibido en cualquier caso destinar los elementos privativos a apartamentos turísticos y de alquiler por semanas o días, a prostíbulos, y a actividades recreativas y espectáculos públicos».

2. Así las cosas y antes de entrar a examinar el fondo del recurso, hay que analizar previamente dos cuestiones. La primera, que es evidente la competencia de este Dirección General para conocer del mismo (comenzando porque es a ella a quien lo dirige el recurrente), pues la legislación que aplica la registradora, a la hora de asignar el número de registro único de alquiler es, básicamente, 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.

Su artículo 9.2.a).5.º impone al registrador un deber de calificación en aras a verificar entre otros, pero primordialmente, los obstáculos que pudieran derivarse del registro: «(...) sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal». Y el artículo 10 dispone: «(...) En esta calificación se comprobará toda la

documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio (...). Y resulta evidente que la registradora, en el caso que motiva este recurso, ha basado su calificación en un obstáculo que deriva de los asientos del Registro (legislación estatal); esto es, la existencia, a su juicio, de una prohibición consignada en los estatutos comunitarios.

3. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil.

Como señala el referido real decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

4. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho real decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de

registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades».

Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

5. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia registral para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho la registradora, si tal arrendamiento de corta duración (con finalidad turística en este caso) es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

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».

En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en lo siguiente: «(...) 2.– No se aporta la autorización de la comunidad, pues en los estatutos inscritos en fecha 15 de febrero de 2024 (artículo 6) no se permite y su adquisición es posterior (11 de julio de 2025), por lo que le afecta según artículo 553-11-3 del Libro V (artículo 9.2 párrafo cinco del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre) (...)».

Y el precepto estatutario invocado en la calificación, determina: «Queda prohibido el desarrollo, tanto en los elementos privativos como en las zonas comunes, de actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad, las que dañen o hagan peligrar el edificio y todas aquéllas que la normativa urbanística y de usos aplicables al edificio excluyan o prohíban de forma expresa. En particular, queda prohibido en cualquier caso

destinar los elementos privativos a apartamentos turísticos y de alquiler por semanas o días, a prostíbulos, y a actividades recreativas y espectáculos públicos».

6. La resolución del presente recurso ha de seguir los criterios expresados por este Centro Directivo en su Resolución de 11 de septiembre de 2025 («Boletín Oficial del Estado» de 11 de diciembre). Así ya hemos tenido ocasión 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 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. En consecuencia, se deniega la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico.

En tercer lugar, las Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025 sostienen que la obligación estatutaria de destinar los elementos independientes de la propiedad horizontal a «hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión» impiden asignar cualquier tipo de número de registro único de alquiler, sea este turístico o no turístico. Como señala la primera de las Resoluciones citadas, «qué duda cabe que la expresión “hogar de sus propietarios o inquilinos” tiene el sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo “hogar”); y no puede extenderse a un supuesto de uso por temporada, ni tampoco dedicarse a hospedería, hotel o pensión».

Por último, la Resolución de 25 de junio de 2025 establece la imposibilidad de asignar número de registro único de alquiler a una finca que consta inscrita como local comercial. Expone este Centro Directivo que de los artículos 2 y 3 de la Ley de

Arrendamientos Urbanos 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. Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, 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 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.

7. Procede ahora resolver este recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Para una correcta interpretación de la cláusula estatutaria transcrita, debe destacarse, no sólo lo que esta sí prohíbe expresamente, sino también lo que la misma no prohíbe y ni siquiera menciona. En particular, el artículo estatutario citado no impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia habitual y permanente de sus propietarios o inquilinos, lo cual efectivamente impediría asignar número de registro único de alquiler, turístico o no turístico (cfr. Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025).

Lo que prohíbe claramente la norma estatutaria es: «destinar los elementos privativos a apartamentos turísticos y de alquiler por semanas o días, a prostíbulos, y a actividades recreativas y espectáculos públicos»; y lo que sí denota es una clara voluntad de impedir cualquier actividad susceptible de calificarse como turística.

Por ello, no falta razón al recurrente cuando indica: «(...) El espíritu de esta prohibición se dirigía a prevenir apartamentos turísticos comerciales de muy corta duración, no alquileres de temporada de naturaleza residencial superiores a un mes que satisfacen necesidades habitacionales temporales legítimas. Una interpretación literal que prohibiese cualquier alquiler expresable “por semanas” conduciría al absurdo jurídico de prohibir alquileres de seis meses (26 semanas), un año (52 semanas) o cualquier alquiler temporal de larga duración, lo cual excede manifiestamente el espíritu y finalidad de la norma comunitaria».

Sin duda ha de acogerse esta interpretación del recurrente, pues si resulta evidente que no cabe en modo alguno la asignación de número de registro único de alquiler para uso turístico, la indefinición estatutaria sobre la exigencia de un mínimo de duración en lo tocante alquiler de temporada (efectivamente, puede perfectamente alquilarse por 52 semanas y eso es lo mismo que alquilarla por un año), conduce a la estimación del recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 5 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.