

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15549 *Resolución de 17 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no figurar en el título administrativo habilitante los datos identificativos de la unidad para la que se solicita el número de alquiler y por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de la destinar de las viviendas a uso diverso del de «habitación», salvo autorización de la comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por don I. R. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz, don Ángel Borja Ureta García, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no figurar en el título administrativo habilitante los datos identificativos de la unidad para la que se solicita el número de alquiler y por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de la destinar de las viviendas a uso diverso del de «habitación», salvo autorización de la comunidad de propietarios.

Hechos

I

El día 13 de octubre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

Primero. Se presenta en esta oficina, bajo el asiento número 3.136/2025, instancia suscrita el día trece de octubre de dos mil veinticinco, por Don I. R. S., solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración de la finca 9.549 (CRU 38009000065807). Solicitud de arrendamiento de finca completa y categoría de uso turístico, para un número máximo de 3 arrendatarios.

Número de Entrada: 7.253/2025.

Segundo. Se aporta documento acreditativo de inscripción en el Registro General Turístico, en el que no consta identificación alguna del número de apartamento.

Tercero. En los Estatutos del Edificio (...), donde ubica la finca 9.549 (CRU 38009000065807), inscritos en la inscripción 3.ª de la finca matriz, registral 8.087, de División Horizontal del Edificio, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Puerto de la Cruz, Don José Peña Llorente, el día cuatro de diciembre de mil novecientos setenta y dos, en su apartado C), consta lo siguiente: “El destino de los apartamentos a uso diverso de habitación u oficinas privadas o artesanía, propias de la

profesión del habitante, deberá ser consentido por la mayoría a que hace referencia el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal (...).

Procedo a la calificación negativa del documento en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero. No es posible proceder a la localización de la finca, siendo una de las finalidades del Reglamento Europeo y de su desarrollo reglamentario español. Por ello, el mentado Reglamento UE 2024/1028, expresa en su considerando 11 que “Los anfitriones deben facilitar sus propios datos, información sobre las unidades que ofrecen para servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y cualquier otra información necesaria para que las autoridades competentes conozcan la identidad del anfitrión y sus datos de contacto, así como la dirección específica de la unidad”; lo que se traslada a sus normas de directa aplicación, como la del artículo 5.1.a) o la del 6.7.c).

Por su parte, determina el Real Decreto 1312/2024 en su art. 5 que “Las personas arrendadoras definidas en el artículo 2.c), de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, están obligadas a:

a) Obtener previamente el número de registro definido en el artículo 2.i) en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles a los efectos de poder ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea. Este número será otorgado de manera automática e inmediata conforme al artículo 9.

b) Aportar la información que se recoge en el artículo 9.2 junto con la solicitud.”

Este 9.2 por su parte, exige que se indique “1.º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral. En el caso de buques, embarcaciones o artefactos navales, alternativamente, el Número de Identificación del Buque (NIB), la matrícula o el Código Registral Único del bien”.

A su vez, el número 5.º del artículo 9 pide que se aporte igualmente “Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y 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”.

Por último, esta licencia tiene que estar referida a una localización determinada a efectos de cumplir con el artículo 10.1 del Real Decreto 1312/2024, en la parte que indica que “Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. 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.” Este artículo no puede entenderse sin el 9.a de la Ley Hipotecaria, que dice que “Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.”. Por ello, la nota al margen debe extenderse sobre una finca que indubitadamente sea identificable con la referida en la solicitud, referencia catastral, y, sobre todo, título habilitante.

En todo caso, este mencionado requisito de perfecta identificación que se exige para la emisión de los números de registro de alquiler se extiende a todos los elementos de descriptivos. Así, dice la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 11 de julio de 2025, respecto de una finca que figura aún en construcción: “En consecuencia, el objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios. Así resulta de la ya citada Exposición de Motivos del Real Decreto, y del propio articulado del mismo, cuyo artículo 8 regula el proceso de Registro único de arrendamientos y dispone que ‘para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria’. Por este motivo, el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad. Directamente relacionado estos mismos principios está el de legalidad, a través de la calificación del registrador consagrada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica y preceptiva la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a Registro.”. Para el uso residencial en local comercial, dice otra de igual fecha “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 artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. La actividad, por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico”. Una de 10 de julio de 2025, en relación a la falta de identificación correcta por causa del Código Registral Único, recuerda, “Expuesto lo anterior, el Registro de la Propiedad es una institución que ha de garantizar, en sus vertientes estática y dinámica, la seguridad jurídica del tráfico; que sin duda ha de ser facilitado, evitándose su entorpecimiento innecesario. Ahora bien, es también doctrina inconcusa (mantenida a lo largo del tiempo por este Centro Directivo) que dicha seguridad jurídica necesariamente ha de pivotar sobre la determinación registral; principio esencial, pues sin él la garantía y control preventivo no son operativos ni adecuados. Por tal razón, la descripción de la finca siempre ha de ser clara y unívoca (cfr. Resolución esta Dirección General de 6 de septiembre de 2013), habiendo proclamando también la de 2 de noviembre de 2018 que el principio de especialidad, o determinación, exige que los títulos que vayan a acceder al Registro contengan de manera precisa todos los contornos del objeto de inscripción, de tal forma que quien

adquiera el derecho –o en el caso de los alquileres vacacionales lo disfrute–, lo haga confiando que los pronunciamientos tabulares contienen toda la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. En consonancia con este principio de determinación y especialidad, el propio 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, en su artículo 9.2 (sobre el procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro) exige expresar en la solicitud: ‘a) Para cada unidad: 1.º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral’. Lo cual no es sino un ejemplo más derivado de la exigencia del lógico funcionamiento registral. Y es que el Registro no está para aclarar lo confuso, sino para precisar y controlar lo específico; y no debe suplir con labores interpretativas, por no decir especulativas, lo que obedezca a una falta de precisión del interesado al presentar –en este caso– la solicitud de asignación de número de registro. Nótese, por último, que la autorización de la Xunta de Galicia (documento complementario de la finalidad perseguida por el recurrente) no se refiere a la finca determinada para la cual se solicita la obtención del código; por tal razón (y ello nada más lejos de constituir mero formalismo) es empíricamente contrastable la imposible determinación precisa del inmueble objeto de la solicitud del número de alquiler.”. Por último, otra Resolución de 25 de junio de 2025, respecto de la identificación de la finca como local comercial interpretó lo siguiente: “su artículo 10 (RD 1312/2024), que impone al registrador un deber de calificación, a resultados del cual ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración, ‘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 entrando a analizar el primero de los defectos de la calificación, que por cierto la nota califica de insubsanable, hay que poner de relieve que el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que regula el procedimiento de registro único de alojamientos de corta duración, es aplicable a viviendas (siempre que no supongan necesidad permanente para la persona arrendataria); no a locales comerciales, según resulta de la propia Exposición de Motivos de dicho texto legal y de su artículo 4.2, que se refiere a: ‘Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma’. Dicho lo cual, lo cierto es que la finca consta en el Registro de la Propiedad como local comercial, y para que le fuese asignado el número de registro de alquiler, debería inscribirse previamente la escritura de cambio de uso de local comercial a vivienda. Pero como sería factible inscribir dicho cambio de uso, procede confirmar el defecto, matizando, eso sí, que el mismo es subsanable”.

Segundo. Es necesario el consentimiento de la mayoría, en los términos del antiguo artículo 16, segunda, de la Ley de Propiedad Horizontal, y actual 17. Esta norma segunda decía lo siguiente: “Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios, se procederá a una nueva convocatoria con los mismos requisitos de la primera, y en la que serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes”. Podrá acreditarse cualquiera de estas mayorías.

Sobre la clase de uso que constituye el turístico de la vivienda, conocida como vivienda o alquiler vacacional, vivienda de uso turístico o denominaciones análogas, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, 1671/2023 de 29 de noviembre, que confirma “la condición de actividad económica de la actividad de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica.”

Continúa diciendo: “El que el desempeño de esa actividad comporte una serie de requisitos y condiciones, incluidos los de funcionamiento, implica la prestación de una serie de servicios y la asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de las viviendas para uso turístico que determinan que la actividad y la prestación del servicio turístico se desarrolle en la propia vivienda.

Lo señalado permite, como bien dice la Audiencia, concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad incluida en la prohibición estatutaria, pues es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

Esta interpretación es conforme con la jurisprudencia de la sala acerca de que las limitaciones tienen que ser claras, precisas y expresas porque la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu, que no es otra que prohibir que en las viviendas se ejercite una actividad económica con un carácter comercial, profesional o empresarial como sucede con los apartamentos turísticos.

Frente a lo anterior no puede prevalecer la argumentación de la parte recurrente cuando equipara el arrendamiento de vivienda para uso turístico con el arrendamiento de vivienda, y que según dice no está prohibido a pesar de que también es una actividad económica. El arrendamiento de vivienda es aquel ‘arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario’ (art. 2 LAU), nada que ver con el concepto de la actividad a que se refiere la normativa sectorial turística aplicable, dirigida a ‘proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada’. La misma normativa sectorial turística aplicable y que se cita en las dos sentencias de instancia resalta expresamente la diferencia con que se contempla la comercialización de estancias turísticas en viviendas, alojamientos de corta duración, o las ofertadas para uso vacacional, con el arrendamiento de vivienda. La mencionada legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda según lo establecido en la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de arrendamientos urbanos, de la misma manera que, en los términos que hemos señalado, el art. 5.e) de esta última ley excluye de su ámbito de aplicación los alquileres turísticos.” Lo anterior, en el marco de los Estatutos Privativos del edificio en cuestión y bajo la legislación de la Comunidad Autónoma del País Vasco, es exactamente aplicable a los presentes y a la legislación autonómica y local; estas normas están recogidas en el folio correspondiente según lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y en el Decreto de la Comunidad Autónoma de Canarias 113/2015, que ordena, entre otras cuestiones, el cumplimiento de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, las prescripciones contenidas en el presente Reglamento y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas (art. 4).

Por su parte, la Resolución de 13 de junio 2025 indica que “(...) hay otro argumento para nada desdeñable y que permite precisar aún más la cuestión debatida, cual es la vigencia del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que

ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el 'Boletín Oficial del Estado', si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación producirán efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo 2 determina: 'Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España'. Por su parte, el Capítulo II de dicho Real Decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación ('partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos'); que van referidas a 'las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma'. La conclusión que se sigue de lo expuesto conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: 'Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...) y 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'."

La misma resolución cita la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, que cita la nota objeto de la misma, y dice: "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 por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializados directamente por ella misma o indirectamente a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. Y ello permite concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico puede considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, en el sentido de tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial profesional o empresarial".

Así lo exige el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 en relación con el 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto determina el primero en su primer apartado que "Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. 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". La propia exposición de motivos alude a los estatutos inscritos, además de los acuerdos, independientemente de la modificación operada por la Ley Orgánica 1/2025: "Además, 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 (...).

Por último, el artículo quinto de la mencionada Ley de Propiedad Horizontal dispone que "El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución." Inscrito el que figura en los antecedentes, debe ser oponible a terceros y objeto de calificación.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, Don Ángel Borja Ureta García, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, resuelve:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Denegar la emisión del código no provisional hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación al interesado.

4.º Los defectos observados deben ser subsanados dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, y de no llevar a cabo dicha subsanación, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1312/2024.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Conforme al artículo 10.7 del Real Decreto 1312/2024 (...)

El Registrador, Fdo.: Ángel Borja Ureta García. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángel Borja Ureta García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz a día veintiséis de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, don José María Sieira Gil, quien emitió la siguiente nota confirmando la calificación del registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz:

«El Registrador que suscribe, previa calificación de los documentos presentados, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento y de los artículos 3 y 6 del Real Decreto 1.039/2.003, de 1 de agosto,

habiéndose solicitado la calificación sustitutoria en base a la calificación negativa, ha decidido confirmar la calificación objeto de la presente, con arreglo a los siguientes:

Hechos:

Primero. Con fecha siete de noviembre de dos mil veinticinco, bajo la entrada número 7.733/2.025, Don I. R. S., presenta en este Registro de la Propiedad, instancia de solicitud de Número de Registro de Alquiler de fecha trece de octubre de dos mil veinticinco.

Segundo. Dicha escritura contiene operaciones relativas a una finca radicante en el Distrito Hipotecario del Registro de la Propiedad de El Puerto de la Cruz. Dicha escritura fue calificada defectuosa por la Registradora titular de dicho Registro, Don Ángel Borja Ureta García

Tercero. Con fecha cuatro de noviembre de dos mil veinticinco, se solicita la calificación sustitutoria por parte del Registrador que suscribe, al haber sido designado éste Registro de La Propiedad, Registro Sustituto en el Cuadro de Sustituciones para la Calificación de dicho título.

Cuarto. Con fecha cuatro de noviembre de dos mil veinticinco, por parte de éste Registro de la Propiedad, se puso en conocimiento del Registro de la Propiedad sustituido –Registro de la Propiedad de El Puerto de la Cruz– la iniciación del procedimiento de calificación sustitutoria, solicitando la información registral completa necesaria para el adecuado ejercicio de la función calificadora en cumplimiento del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y artículo 6.2 del R.D. 1.039/2.003, de 1 de agosto

Quinto. Se recibe el día diez de noviembre, por parte del Registro de la Propiedad de El Puerto de la Cruz, el historial registral, así como la transcripción literal de notas al margen del asiento de presentación de la finca 9.549 de El Puerto de la Cruz, objeto de la instancia de rectificación descriptiva de finca, objeto de la presente calificación sustitutoria y de su finca matriz, la registral 8.087 de El Puerto de la Cruz.

Sexto. Del contenido de la nota de calificación se desprende que:

–La instancia tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de El Puerto de la Cruz, el día trece de octubre de dos mil veinticinco, motivando el asiento de presentación 3.136 del Diario 2.025.

–La referida escritura fue calificada desfavorablemente con fecha veintiséis de octubre de dos mil veinticinco.

Fundamentos de Derecho:

Se reiteran los Fundamentos de Derecho contenidos en la calificación ya emitida por el titular del Registro de la Propiedad de El Puerto de la Cruz.

En cuanto al defecto primero no es posible proceder a la localización de la finca, se confirma la nota de calificación reiterándose los fundamentos de derecho manifestados por el registrador sustituido.

En cuanto al defecto segundo, se confirma con arreglo al 17.6 LPH la necesidad del consentimiento de la comunidad por unanimidad de los comuneros en los términos establecidos en el mismo debido a que la cláusula estatutaria señalada en el Hecho Tercero de la calificación del registrador sustituido, al establecer la misma que los usos admitidos son los propios del “habitacionista”, debiendo éste concepto jurídico interpretarse de forma estricta al ser una cláusula estatutaria limitativa o restrictiva por lo que el habitacionista no puede hacer sino referencia al derecho regulado en el Código Civil en los artículos 523 y ss por los cuales el derecho de habitación es un derecho personalísimo no transmisible que me lleva a interpretar esta cláusula como restrictiva o limitativa de la facultad de destinar al uso como vivienda vacacional del elemento de la propiedad horizontal objeto del expediente. Esta postura la mantengo al igual que el Registrador sustituido a pesar de que la administración de la comunidad aporta certificado manifestando la inexistencia de limitación alguna estatutaria porque el empleo del término habitacionista y de que sólo puede desempeñar actividades propias de él

hace que el derecho de disfrute o destino existente sobre la finca registral sea de carácter personalísimo y por tanto incompatible con el uso de alquiler vacacional que se caracteriza por la multiplicidad de usuarios (...)

La Laguna, a la fecha de la firma El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José María Sieira Gil registrador/a titular de Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Sta. Cruz de Tenerife a día veinticinco de noviembre del dos mil veinticinco.»

IV

Contra las anteriores notas de calificación, don I. R. S. interpuso recurso el día 2 de enero de 2026 con base en las siguientes alegaciones:

«Que en fecha 26 de noviembre de 2.025 le ha sido notificado, calificación sustitutoria del Registrador de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, confirmando la calificación negativa del Registro de la Propiedad del Puerto de la Cruz de fecha 26 de octubre de 2.025, confirmando el defecto segundo, que se confirma con arreglo al artículo 17.6 de la LPH la necesidad del consentimiento de la Comunidad por unanimidad de los comuneros en los términos establecidos en el mismo debido a que la cláusula estatutaria señalada en el Hecho Tercero de la calificación del registrador sustituido, al establecer la misma que los usos admitidos son los propios del “habitacionista”, debiendo éste concepto jurídico interpretarse de forma estricta al ser una cláusula estatutaria limitativa o restrictiva por lo que el habitacionista no puede hacer sino referencia al derecho regulado en el Código Civil en los artículos 523 y siguientes por los cuales el derecho de habitación es un derecho personalísimo no transmisible que me lleva a interpretar esta cláusula como restrictiva o limitativa de la facultad de destinar al uso como vivienda vacacional del elemento de la propiedad horizontal objeto del expediente. Esta postura la mantengo al igual que el Registrador sustituido a pesar de que la administración de la comunidad aporta certificado manifestando la inexistencia de limitación alguna estatutaria porque el empleo del término habitacionista y de que sólo puede desempeñar actividades propias de él hacer que el derecho de disfrute o destino existente sobre la finca registral sea de carácter personalísimo y por tanto incompatible con el uso de alquiler vacacional que se caracteriza por la multiplicidad de usuarios.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitanas de Santa Cruz de Tenerife, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación sustitutoria negativa de fecha 25 de noviembre de 2.025 en el procedimiento n.º de entrada 7.733/2025 que presenté solicitud de Número de Registro de alquiler de fecha 13 de octubre de 2.025, en base a los siguientes:

Hechos.

Primero. Que mediante solicitud con n.º de entrada 7.733/2025 quien suscribe presentó solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler con entrada en fecha 13 de octubre de 2.025 ante el Registro de la Propiedad del Puerto de la Cruz, dado que ya venía disfrutando del número de Registro de Alquiler que le había sido asignada por la Administración autonómica con anterioridad a la solicitud de 13 de octubre de 2.025.

Segundo. Quien suscribe el presente recurso inició la actividad de alquiler vacacional con fecha 26 de octubre de 2.021 presentando la Comunicación Previa en el Ayuntamiento del Puerto de la Cruz.

Igualmente, con fecha 15 de octubre de 2.021, el Gobierno de Canarias le otorga Número de Registro de Alquiler Vacacional de corta duración.

Acredita con estos documentos que quien suscribe viene desarrollando la actividad de Alquiler Vacacional de Corta duración en el inmueble que es de su propiedad, sin

ninguna limitación y antes de la publicación de la Ley que asigna que la Asignación de Número de Registro de Alquiler que entró en vigor en el mes de julio de 2.025 (Real Decreto 1312/2024) (...)

Tercero. La calificación defectuosa o negativa del Registrador de la Propiedad del Puerto de la Cruz de fecha 26 de octubre de 2.025, que ha sido confirmada por el Registrador de la Propiedad n.º 2 de San Cristóbal de La Laguna con fecha 25 de noviembre de 2.025, son resoluciones que van en contra del principio de seguridad jurídica y de legalidad y contra el derecho a la libre circulación de personas y capitales, causando indefensión a quien suscribe al limitarse el desarrollo de una actividad económica que se venía desempeñando con anterioridad a la publicación del Real Decreto 1312/2024 que entra en vigor el día 1 de julio de 2.025 para la asignación de Número de Registro de Alquiler. El abajo firmante viene desempeñando dicha actividad sin ninguna limitación desde el 15 de octubre de 2.021, fecha en la que le fue concedido el número de licencia del Gobierno de Canarias y el 26 de octubre de 2.021 presentó ante el Ayuntamiento del Puerto de la Cruz la Comunicación previa de inicio de Actividad de Alquiler Vacacional, presentando el pertinente modelo 037 de alta fiscal de la actividad ante la AEAT.

No puede una ley posterior ser restrictiva de derechos que ya venía disfrutando quien suscribe, ni participar en esa restricción una calificación de dos registradores que deberían saber que no sólo están sujetos a leyes de nuestro ordenamiento, sino que a ellos también les es aplicable la normativa europea y nuestra Constitución. La calificación defectuosa o negativa emitida por el Registrador del Puerto de la Cruz y confirmada por el de La Laguna vulnera el derecho a la libre circulación de personas y libre circulación de capitales recogido en el Texto Fundamental de la Unión Europea y los principios de legalidad y de seguridad jurídica de nuestro artículo 9.2 y 3 de la C.E., pues el Sr. R. S. viene desarrollando dicha actividad de forma legal desde el 15 y 26 de octubre de 2.021 antes de la entrada en vigor del Real Decreto 1312/2024.

Las calificaciones vulneradoras de los derechos y principios constitucionales han llevado como consecuencia ilícita la revocación del Número de Alquiler Vacacional de Corta duración que ya tenía asignado y con el cual venía desempeñando la actividad, pues la ejercía desde mucho antes de la publicación del citado Real Decreto.

La calificación negativa va en contra del derecho a la libre circulación de capitales y libertad de movimientos del Tratado Fundamental de la Unión Europea, dado que los Sres. Registradores omiten en su calificación que la misma está sujeta a el citado Tratado Fundamental de la Unión Europea y nuestra Constitución Española, artículos 24.1 y 2 de la Constitución Española por indefensión, en relación con el artículo 9.2 y 3 de la citada Carta Magna en la que se regula que los poderes públicos están sujetos a promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social. Así se recoge en el artículo 9.3 de la C.E. lo siguiente:

“3. La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.”

Cuarto. Con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 1312/2024 el abajo firmante solicitó con fecha 11 de abril de 2.025 que se le asignase el Número de Registro de Alquiler Vacacional de corta duración, asignándosele a la finca registral con el número CRU: 38009000065807 registral la finca número 1/9549 de Puerto de la Cruz, con fecha 23 de julio de 2.025 el Código de Comercialización: (...)

Incomprensiblemente, con fecha 21 de mayo de 2.025, se procede a revocar la asignación de dicho número registral sin motivación alguna, considerándose que esa revocación y las posteriores calificaciones negativas o defectuosas emitidas por los

Registradores de la Propiedad del Puerto de la Cruz y del de San Cristóbal de La Laguna van en contra de un derecho adquirido previamente por el abajo firmante y no puede ser limitado por una calificación que va en detrimento de un derecho ya adquirido y que venía siendo disfrutado previamente, antes de la entrada en vigor del Real Decreto 1312/2024 que entró en vigor a partir del 1 de julio de 2.025. Pero si se observa esa revocación, se concede con fecha posterior la asignación del número de Registro de Alquiler Vacacional a la fina registral n.º 1/9549 propiedad del que suscribe y que son actos administrativos contradictorios entre sí, pues se revoca un número de alquiler en fecha anterior a la posterior concesión de este.

La calificación realizada y la aplicación de dicho Real Decreto no puede ir en contra del derecho a la libre circulación de personas y capitales para poder trabajar y ejercer una actividad económica en cualquier país que forme parte de la Unión Europea como sucede con el Reino de España y que el Sr. R. S. venía desarrollando una actividad de alquiler vacacional que nadie había limitado ni impedido su desempeño, ya que se cumplía con la legalidad vigente cuando inició la misma en el 2021 y una norma posterior no puede ser restrictiva del derecho de la Unión Europea de libre circulación de personas y capitales, debiendo permitir seguir ejerciendo dicha actividad y asignándosele el número de registro vacacional que ya tenía asignado previamente y que no puede ser limitado como así lo han hecho ambos registradores de la propiedad conculcando normativa superior a la que están sometidos como poderes públicos que son y que deben ejercer con el máximo respeto y pulcritud en su aplicación, no debiendo amparar conductas restrictivas de derechos.

Debemos tener presente que cuando se estableció el derecho de habitación de uso personalísimo por el propietario del inmueble, no puede ser dicho uso limitativo establecido en una realidad social distinta a la actual, y dar una aplicación extensiva a la nueva realidad social, cuando consta en el expediente, que conforme a esa nueva realidad social, el Secretario Administrador ha certificado que no existe limitación en la Comunidad de Propietarios para ejercer libremente la actividad económica de alquiler vacacional de corta duración.

Por tanto, y para concluir no puede acogerse como ajustada a Derecho las calificaciones negativas o defectuosas emitidas por ambos registradores de la propiedad, que con ello se los derechos ya adquiridos por quien suscribe pues cuando comenzó el ejercicio de la actividad en el 2021, no se le puso limitación alguna, y la calificación de ambos registradores debió adecuarse a la realidad social del momento que nuestro Derecho patrio permite y acoge fundadamente en nuestro Código civil en su artículo 3.1 que recoge 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.”.

Con ello se quiere decir que no pueden aplicarse restringiendo derechos que ya vienen siendo ejercidos conforme a una legislación vigente anterior a la entrada en vigor del Real Decreto 1312/2024, donde el que suscribe venía ejerciendo legalmente una actividad económica sin limitación alguna, y el nuevo requisito que se exige debe igualmente ser concedido la asignación del Número de Registro de Alquiler no impidiendo su asignación por una interpretación limitativa del título fundacional, que no empecé a que la nueva realidad social vigente no imponga una limitación de uso alguno. Así lo certifica el Secretario-Administrador con su certificado en el que recoge que no existe limitación al desempeño o ejercicio en la Comunidad de Propietarios de la actividad de Alquiler de corta duración, pues la nueva realidad social, no puede ser limitada por un título fundacional de hace más de 20 años, en los que se estableció un uso de los inmuebles que ahora ha quedado obsoleto.

No pueden estos Registradores de la Propiedad que obvian normas superiores de nuestro ordenamiento jurídico, el Tratado Fundacional de la Unión Europea y la Constitución Española, a la que están sujetos ambos registradores y que han obviado los mismos al fijarse únicamente en un título fundacional que se ha quedado obsoleto ante

la nueva realidad social en el que prolifera la utilización de las viviendas en el ejercicio de la actividad de alquiler vacacional y que no puede ser limitada por una interpretación restrictiva que va en contra de la nueva realidad social que establece el artículo 3.1 de nuestro Código Civil en relación con las cartas fundacionales y carta magna de nuestro ordenamiento jurídico.

Por lo expuesto, existen dudas para quien suscribe que las calificaciones negativas de fecha 26 de octubre de 2.025 y de 26 de noviembre de 2.025 dictada por ambos registradores de la propiedad sean ajustadas a Derecho, considerando sin ningún género de dudas que son contrarias al Tratado Fundacional de la Unión Europea y a nuestra Constitución pues no puede ir en contra de derechos ya adquiridos cuando ya se venía ejerciendo la actividad económica de alquiler vacacional y las normas deben ser interpretadas en base a la nueva realidad social y no pueden quedarse anquilosadas en épocas pretéritas que no se adecuan a esa nueva realidad social que ha evolucionado hacia otros modos de utilizar las viviendas, debiendo acogerse la asignación del Número de Registro de Alquiler vacacional de corta duración por los razonamientos expuestos (...)

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria (...)

IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en el Tratado Fundacional de la Unión Europea, artículo 45 que establece el derecho a la libertad de circulación de personas y capitales y la Constitución Española, artículos 24.1 y 2 en relación con artículo 9.2 y 3 del mismo texto constitucional en relación con el artículo 3.1 del Código Civil.

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo como reclamación previa frente a la calificaciones negativas del Sr. Registrador de la Propiedad del Puerto de la Cruz y del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de San Cristóbal de La Laguna al que se solicitó calificación sustitutoria y confirmó la primera calificación negativa, debiendo en base a los razonamientos jurídicos expuestos se deje sin efecto dicha calificación negativa y se dicte nueva calificación por la que se asigne a quien suscribe el Número de Registro de Alquiler para poder seguir ejerciendo la actividad económica que venía desempeñando antes de la entrada en vigor del Real Decreto 1312/2024 y que entró en vigor a partir del 1 de julio de 2.025, pues se está yendo en contra del derecho a la libre circulación de personas y capitales que consagra el Tratado Fundacional de la Unión Europea y nuestra Constitución en relación con el artículo 3.1 del Código Civil por considerar que la no concesión de dicho número iría en contra de esos derechos que ya venían permitiendo al abajo firmante el desempeño de una actividad económica sin ningún tipo de limitación ni restrictivo de derechos.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas; 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; el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias; 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 y 11 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: en fecha 13 de octubre de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. El registrador suspende la asignación sobre la base de dos defectos: a) no figurar en el documento acreditativo de la inscripción en el Registro General Turístico los datos identificativos de la unidad para la que se solicita la asignación, puesto que no consta referencia alguna del número de apartamento al que se concede tal habilitación administrativa, y b) constar en los estatutos inscritos de la finca matriz la siguiente prohibición: «El destino de los apartamentos a uso diverso de habitación u oficinas privadas o artesanía, propias de la profesión del habitante, deberá ser consentido por la mayoría a que hace referencia el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal (...)», sin que se acompañe documento acreditativo de tal autorización comunitaria.

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 cuanto el primer defecto planteado por el registrador, hemos de partir del propio Reglamento Europeo, el cual define en su artículo 3 la «Unidad» como: «un alojamiento amueblado situado en la Unión que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración». Y continúa definiendo el legislador europeo el «número de registro» como: «un identificador único expedido por la autoridad competente que permite la identificación de una unidad en ese Estado miembro». En el mismo sentido, idéntico concepto de unidad y de número de registro único se desprenden del Real Decreto en cuanto que establece en su artículo 2: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración», y «Número de registro: el identificador único de una unidad expedido por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad».

En consecuencia, el objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios. Así resulta de la ya citada Exposición de Motivos del Real Decreto, y del propio articulado del mismo, cuyo artículo 8 regula el proceso de Registro único de arrendamientos y dispone que «para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Por este motivo, el principio de especialidad registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad, en aras de la perfecta identificación en el Registro de la Propiedad de la unidad que será objeto del correspondiente arrendamiento. Directamente relacionado estos mismos principios está el de legalidad, a través de la calificación del registrador consagrada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica y preceptiva la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a Registro.

Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, puesto que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la perfecta identificación de la finca sobre la que se solicita, así como la aportación del correspondiente título administrativo habilitante para dicha unidad.

En este sentido, la Resolución de 24 de julio de 2025 pone también de relieve la importancia de la perfecta identificación de la unidad alojativa a través del procedimiento de registro establecido en el Reglamento y en el Real Decreto: «En relación con el primero de los defectos, esto es, la existencia de discrepancias entre el número habitaciones que constan en la descripción registral de la finca (dos) y el número de habitaciones para que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler (tres), hemos de partir de la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Así se desprende de la Exposición de Motivos del Real Decreto cuando afirma: (...). En consecuencia, no es posible proceder a la asignación del número de registro único de alquiler en tanto no conste perfectamente determinada en el Registro la unidad de

alojamiento amueblado que pretende ser arrendada mediante su comercialización en plataformas en línea».

5. En cuanto al segundo defecto, debemos analizar si el arrendamiento con fines turísticos vulnera la cláusula contenida en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal, que contiene la siguiente limitación: «El destino de los apartamentos a uso diverso de habitación u oficinas privadas o artesanía, propias de la profesión del habitante, deberá ser consentido por la mayoría a que hace referencia el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal (...)».

En relación con la interpretación de las cláusulas estatutarias que contienen limitaciones al destino de las viviendas, 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, que aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalaba en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

También, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios». En la misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras.

6. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Más

recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, “hospederías”, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente».

En este mismo sentido, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero de 2021, que en relación con el «hospedaje» señala lo siguiente: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 julio 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».

De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto ésta se considera 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. Esto es, se trata de una actividad explotación comercial del inmueble la cual excede del destino a «habitación» de las viviendas predeterminado en los estatutos.

7. Asimismo, este Centro Directivo ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la Ley, dañosas para la finca, inmorales,

peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «en las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal». Y conforme a la ya mencionada Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente». Concluye la citada Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio de 2025: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio del registrador: la prohibición de destinar las viviendas a uso diverso del de habitación incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo que se acompañe la correspondiente autorización de la comunidad de propietarios que prevé la cláusula estatutaria.

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

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

Madrid, 17 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.