

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16223 *Resolución de 22 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler solicitado para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña H. K., en nombre y representación de doña M. A. N., contra la nota de calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Torrevieja número 3, don Alejandro María Bañón González, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler solicitado para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler para la finca con código registral único 03059000356560, finca registral número 67.552.

Procede reseñar que, en la solicitud de asignación presentada, se indicaba que lo era para uso no turístico (finca completa, 4 arrendatarios); no obstante, y como se verá, en el recurso interpuesto contra la calificación se realiza constante referencia a uso turístico, y se alude a la licencia concedida por la Administración Autonómica.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento suspendo su inscripción por el siguiente defecto que considero subsanable:

Resulta de los estatutos inscritos de la división horizontal en la que está integrada la vivienda (inscripción 3.ª de obra nueva y división horizontal de la finca 67552), la siguiente prohibición: “Artículo 1. Las viviendas habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad industrial, mercantil o profesional, sin autorización de la Comunidad de Propietarios.”

Consta como fecha de dicha inscripción la de 23 de marzo de 1991.

Consta como fecha de inscripción en el Registro de Turismo de la Generalitat la de 17 de abril de 2023.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

I.–Instancia asignación de número de registro de alquiler de corta duración uso turístico y uso no turístico suscrita por K., H., el día 03/07/2025, con entrada número 12403, en el Registro de la Propiedad Número Tres de Torrevieja, presentada por vía telemática en el Libro Diario 2025 bajo el asiento 5880 de fecha 03/07/2025, habiéndose aportado certificado de la comunidad de propietarios el día veintisiete de enero de dos mil veintiséis.

Fundamentos de Derecho.

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. 2.º) Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. 3.º) Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

En cuanto a la restricción derivada del contenido de los estatutos inscritos, el art. 5 LPH, con arreglo al cual “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”.

Y en cuanto a la interpretación de que la prohibición de actividades mercantiles o profesionales de ningún orden comprende también la de destinar las viviendas a apartamentos turísticos e, incluso, a alquiler de corta duración no turístico, han de tomarse en consideración los siguientes argumentos:

Hemos de partir de la base de que la solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad del Número Registral Único de Alquiler denota la intención de explotar con fines mercantiles la vivienda, siendo precisamente la constatación registral del NRUA un presupuesto necesario para poder publicitar dicha actividad en una plataforma en línea de alquiler, según resulta del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos. Por ello, debe considerarse una actividad comercial excluida por los estatutos inscritos en este caso.

Han de tomarse en consideración argumentos contenidos en algunas sentencias del Tribunal Supremo, por ejemplo, la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, de la que puede inferirse que impide su explotación como pisos turísticos una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe que las viviendas se destinen a actividades económicas salvo autorización unánime.

Y, además, la doctrina que va publicándose de la DGSJFP en relación con esta competencia de los registradores/as de la propiedad y de bienes muebles. Entre otras:

La RDGSJFP de 13 de junio de 2025 (BOE 02.07.2025, 20) que, en aplicación del art. 9.2.5 del RDto. 1312/23.12.2024, ha confirmado la calificación registral que denegaba la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración, en el caso de que los estatutos establezcan que “los propietarios de las viviendas habrán de destinarlas exclusivamente a uso residencial, permanente o temporal. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial”.

La RDGSJFP de 13 de junio de 2025 (BOE 02.07.2025, 21), que ha rechazado la inscripción del NRU a la vista de la siguiente norma: “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”.

La RDGSJFP de 18 de junio de 2025, para la que la norma estatutaria que impone la obligación de destinar las viviendas a hogar de sus propietarios o inquilinos excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración, “alquiler que por definición es incompatible con el concepto de “hogar” o residencia de carácter permanente que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas”.

Especialmente clarificadora es esta resolución cuando, para los casos de alquileres de corta duración no turísticos, declara que “...la conclusión final que se impone es que, de conformidad con los estatutos comunitarios, la actividad de arrendamiento por temporada –y especialmente para estudiantes–, sería contraria –y se opone– a la exigencia estatutaria de destinar viviendas o locales de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos; razón por la que se trataría, a efectos de la asignación del número de registro solicitado y a día de hoy, de una actividad contraria a los estatutos comunitarios”.

La RDGSJFP de 19 de junio de 2025 (BOE de 9 de julio), que ha declarado que la norma estatutaria que impone que “los sesenta y seis apartamentos existentes en el edificio será destinados exclusivamente a vivienda, sin que pueda por tanto instalarse en ninguno de ellos, ni en parte del mismo industrias, comercios ni, en suma, ejercer ninguna actividad o profesión su titular o cualquier persona que pudiera ocuparlo” impide acceder a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca integrada en la misma división horizontal.

Contra la presente nota de calificación (...)

Torrevieja. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandro María Bañón González registrador/a titular de Torrevieja número tres a día tres de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña H. K., en nombre y representación de doña M. A. N., interpuso recurso el día 3 de febrero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero.

Que mediante nota de calificación de fecha 3 de febrero de 2026, ese Registro suspende la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRA), al considerar que la solicitud denota la intención de desarrollar una actividad mercantil o profesional, prohibida por los estatutos de la comunidad de propietarios inscritos en 1991.

Segundo.

Que dicha conclusión no se ajusta al marco jurídico vigente, ni a la naturaleza legal del arrendamiento turístico ejercido por persona física propietaria, ni a la documentación aportada, en particular:

– Certificado expreso de la Comunidad de Propietarios, emitido por su Secretario-Administrador colegiado, en el que se reconoce:

- la existencia de licencia turística válida y en vigor desde el 17 de abril de 2023,
- la no necesidad de autorización comunitaria,
- y la imposibilidad de aplicación retroactiva de la prohibición comunitaria acordada en 2025

Fundamentos de Derecho.

Primero.

El alquiler turístico no constituye, por sí mismo, una actividad mercantil o profesional.

El arrendamiento turístico ejercido por el propietario persona física, sin estructura empresarial, no tiene la consideración de actividad mercantil, industrial ni profesional, sino de uso residencial temporal con finalidad de alojamiento, conforme a:

- la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana,
- y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, que regulan el uso del inmueble, no una actividad económica en sentido mercantil.

La normativa autonómica no exige la condición de empresario ni profesional para el ejercicio del alquiler turístico por el propietario.

Segundo.

Error de calificación: confundir finalidad registral del NRA con actividad económica.

La nota de calificación sostiene que la solicitud del NRA “denota la intención de explotar con fines mercantiles la vivienda”.

Esta afirmación no es jurídicamente correcta, porque:

- el NRA no habilita una actividad,
- no crea ni presume empresarialidad,
- y tiene carácter meramente identificativo y registral, impuesto por el Real Decreto 1312/2024 para fines de control y transparencia.

El cumplimiento de una obligación administrativa no transforma la naturaleza jurídica del uso del inmueble.

Tercero.

Interpretación incorrecta del artículo 5 LPH y de los estatutos comunitarios.

El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal permite limitar actividades en sentido estricto (industriales, comerciales, profesionales), pero no autoriza una interpretación extensiva que equipare:

Arrendamiento de vivienda con actividad mercantil o profesional cuando:

- no existe local abierto al público,
- no se ejerce una profesión,
- no hay prestación de servicios propios de hostelería,
- y el uso sigue siendo habitacional, aunque temporal.

Cuarto.

Licencia turística previa y principio de irretroactividad.

Consta acreditado que:

- la licencia turística fue inscrita el 17 de abril de 2023,
- el acuerdo comunitario restrictivo es de 13 de agosto de 2025,
- y la propia Comunidad certifica que no puede aplicarse retroactivamente.

Por tanto, ni la Comunidad ni el Registro pueden vaciar de contenido una licencia válida y vigente mediante una reinterpretación posterior de los estatutos.

Quinto.

Extralimitación de la función calificadora.

El Registrador no puede sustituir:

- ni a la Administración turística competente,
- ni a la Comunidad de Propietarios,
- ni al legislador autonómico, para recalificar como actividad mercantil lo que el ordenamiento jurídico configura como uso permitido con licencia válida.

Solicita

Por todo lo expuesto,

Solicita que se estime el presente recurso gubernativo, se revoque la nota de calificación negativa y, en consecuencia:

1. Se declare que el alquiler turístico ejercido por el propietario persona física no constituye actividad mercantil ni profesional a los efectos estatutarios.
2. Se reconozca la plena validez de la licencia turística existente.
3. Se proceda a la asignación del Número de Registro de Alquiler (NRA) solicitado.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5, 7 y 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; los artículos 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; 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 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, modificados por el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico; 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 y 23 de mayo, 13 de junio, 16, 17, 28, 29 y 30 de julio y 4 de septiembre de 2025.

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

Mediante instancia presentada por la recurrente en el Registro de la Propiedad de Torreveja número 3, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler para la finca con código registral único 03059000356560, finca registral número 67.552.

Procede reseñar que, en la solicitud de asignación presentada, se indica que lo es para uso no turístico (finca completa, 4 arrendatarios); no obstante, y como se verá, en el

recurso interpuesto contra la calificación se realiza constante referencia a uso turístico, y se alude a la licencia concedida por la Administración Autonómica.

La calificación suspende la asignación solicitada: «Calificado el precedente documento suspendo su inscripción por el siguiente defecto que considero subsanable: Resulta de los estatutos inscritos de la división horizontal en la que está integrada la vivienda (inscripción 3.^a de obra nueva y división horizontal de la finca 67552), la siguiente prohibición: "Artículo 1. Las viviendas habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad industrial, mercantil o profesional, sin autorización de la Comunidad de Propietarios." Consta como fecha de dicha inscripción la de 23 de marzo de 1991. Consta como fecha de inscripción en el Registro de Turismo de la Generalitat la de 17 de abril de 2023 (...)».

Se recurre la calificación alegando:

«Primero.

El alquiler turístico no constituye, por sí mismo, una actividad mercantil o profesional.

El arrendamiento turístico ejercido por el propietario persona física, sin estructura empresarial, no tiene la consideración de actividad mercantil, industrial ni profesional, sino de uso residencial temporal con finalidad de alojamiento, conforme a:

- la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana,
- y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, que regulan el uso del inmueble, no una actividad económica en sentido mercantil.

La normativa autonómica no exige la condición de empresario ni profesional para el ejercicio del alquiler turístico por el propietario.

Segundo.

Error de calificación: confundir finalidad registral del NRA con actividad económica.

La nota de calificación sostiene que la solicitud del NRA "denota la intención de explotar con fines mercantiles la vivienda".

Esta afirmación no es jurídicamente correcta, porque:

- el NRA no habilita una actividad,
- no crea ni presume empresarialidad,
- y tiene carácter meramente identificativo y registral, impuesto por el Real Decreto 1312/2024 para fines de control y transparencia.

El cumplimiento de una obligación administrativa no transforma la naturaleza jurídica del uso del inmueble.

Tercero.

Interpretación incorrecta del artículo 5 LPH y de los estatutos comunitarios

El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal permite limitar actividades en sentido estricto (industriales, comerciales, profesionales), pero no autoriza una interpretación extensiva que equipare:

Arrendamiento de vivienda con actividad mercantil o profesional cuando:

- no existe local abierto al público,
- no se ejerce una profesión,
- no hay prestación de servicios propios de hostelería,
- y el uso sigue siendo habitacional, aunque temporal.

Cuarto.

Licencia turística previa y principio de irretroactividad.

Consta acreditado que:

- la licencia turística fue inscrita el 17 de abril de 2023,
- el acuerdo comunitario restrictivo es de 13 de agosto de 2025,
- y la propia Comunidad certifica que no puede aplicarse retroactivamente.

Por tanto, ni la Comunidad ni el Registro pueden vaciar de contenido una licencia válida y vigente mediante una reinterpretación posterior de los estatutos.

Quinto.

Extralimitación de la función calificadora.

El Registrador no puede sustituir:

- ni a la Administración turística competente,
- ni a la Comunidad de Propietarios,
- ni al legislador autonómico, para recalificar como actividad mercantil lo que el ordenamiento jurídico configura como uso permitido con licencia válida.»

2. Así las cosas, en cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta

regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo». En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. En el presente caso, la calificación objeta: «(...) Resulta de los estatutos inscritos de la división horizontal en la que está integrada la vivienda (inscripción 3.^a de obra nueva y división horizontal de la finca 67552), la siguiente prohibición: “Artículo 1. Las viviendas habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad industrial, mercantil o profesional, sin autorización de la Comunidad de Propietarios.” Consta como fecha de dicha inscripción la de 23 de marzo de 1991. Consta como fecha de inscripción en el Registro de Turismo de la Generalitat la de 17 de abril de 2023 (...)».

La cuestión ha sido suficientemente tratada por este Centro Directivo en las Resoluciones que acertadamente reseña la calificación recurrida:

«La RDGSJFP de 13 de junio de 2025 (BOE 02.07.2025, 20) que, en aplicación del art. 9.2.5 del RDto. 1312/23.12.2024, ha confirmado la calificación registral que denegaba la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración, en el caso de que los estatutos establezcan que “los propietarios de las viviendas habrán de destinarlas exclusivamente a uso residencial, permanente o temporal. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial”.

La RDGSJFP de 13 de junio de 2025 (BOE 02.07.2025, 21), que ha rechazado la inscripción del NRU a la vista de la siguiente norma: “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”.

La RDGSJFP de 18 de junio de 2025, para la que la norma estatutaria que impone la obligación de destinar las viviendas a hogar de sus propietarios o inquilinos excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración, “alquiler que por definición es incompatible con el concepto de ‘hogar’ o residencia de carácter permanente que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas” (...)

La RDGSJFP de 19 de junio de 2025 (BOE de 9 de julio), que ha declarado que la norma estatutaria que impone que “los sesenta y seis apartamentos existentes en el edificio serán destinados exclusivamente a vivienda, sin que pueda por tanto instalarse en ninguno de ellos, ni en parte del mismo industrias, comercios ni, en suma, ejercer ninguna actividad o profesión su titular o cualquier persona que pudiera ocuparlo” (...).

5. Al comienzo de la Resolución se hace referencia a la solicitud de asignación, que se indica para uso no turístico; y que en el texto del recurso se alude a una actividad turística y a una licencia autonómica. Pero lo cierto es que no puede obviarse la preexistencia de la norma estatutaria prohibitiva (que es del año 1991) al inicio de la actividad de alquiler turístico; y si también se entendiera que se ha pedido para uso no turístico, la fecha de la solicitud presentada sería la que teóricamente habría de estimarse como de comienzo de la actividad.

Por todo lo expuesto, tanto la actividad de arrendamiento turístico como la del no turístico deben considerarse incluidas en la prohibición de actividades industriales, mercantiles o profesionales, con arreglo a las Resoluciones y normas que cita el registrador en la calificación recurrida.

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

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

Madrid, 22 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.