

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 25349** *Resolución de 11 de septiembre de 2025, 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 Barcelona n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración no turístico por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga».*

En el recurso interpuesto por don A. V. V., en nombre y representación y como administrador de la mercantil 9292, SL, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad del Registro de Barcelona número 1, don Juan María Díaz Fraile, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración no turístico por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga».

Hechos

I

El día 5 de mayo de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 2051 Diario: 2025.

Fecha: 05/05/2025.

Instancia: Asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos:

En la instancia presentada se solicita la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración del piso (...), finca número 11224 de la Sección 6.^a, CRU – Código Registral Único– 08054000311224, en la categoría de arrendamiento no turístico. Del artículo 25 de la modificación de los Estatutos de la Propiedad Horizontal en que se integra la unidad para la que se solicita el Código de Comercialización, resulta lo siguiente: “Artículo 25. Queda prohibido a los propietarios y/o inquilinos desarrollar en sus entidades privativas actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas para el resto de los propietarios y/o inquilinos, o producir

molestias de cualquier otra naturaleza. Las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bed&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga", según la inscripción 13.^a de la finca número 1027 de la Sección 6.^a, practicada con fecha 27 de mayo de 2020.

Fundamentos de Derecho:

En base al principio de legalidad en su aspecto de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de dicha Ley y de su Reglamento regulador, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 9.2,a) 5.^º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en relación con el art. 553-11.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, se deniega la inscripción de la "Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración", por prohibirse dicha actividad en los estatutos.

El defecto se estima insubsanable.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

La anterior calificación registral negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan María Díaz Fraile registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.^º 1 de Barcelona a día trece de mayo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. V. V., en nombre y representación y como administrador de la mercantil 9292, SL, interpuso recurso el día 13 de junio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Manifiesto:

Que con fecha 5 de mayo de 2025 esta parte solicitó ante el Registro de la Propiedad número 1 de Barcelona asignación de número de registro de alquiler para alquileres de corta duración, al amparo 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, en relación al alquiler no turístico de la finca registral siguiente de la que esta parte es titular propietario:

Finca registral 11224 de la Sección 6.^a de este registro que se describe como urbana. Entidad número Once. Vivienda de (...) de la casa sita en esta ciudad, con frente a la calle (...) De superficie setenta y ocho metros noventa y siete decímetros cuadrados, más cinco metros setenta y nueve decímetros cuadrados de terraza. Linda: frente, patio de luces y vuelo calle (...); izquierda entrando, Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares; derecha, vivienda de esta misma planta puerta (...) y rellano escalera, donde tiene entrada; y fondo, vivienda de esta misma planta puerta segunda y rellano escalera. Tiene un valor con respecto al del total inmueble de dos enteros setenta y una centésimas por ciento (...)

Que con fecha 14 de mayo de 2025 he sido notificado de la calificación negativa del titular del registro número Uno de Barcelona, en relación a dicha inscripción (...)

Que, frente a la referida calificación negativa, por no estar conforme con la misma, vengo por la presente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, a interponer

recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso las siguientes:

Alegaciones:

Primero. De la no aplicación al presente supuesto de la prohibición estatutaria del art. 25 de los estatutos de la propiedad horizontal en que se integra la unidad.

Que el Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento y deniega la inscripción de la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración relativo a la finca referenciada, por considerar, en virtud de lo estipulado en el art. 25 de los Estatutos de la Propiedad Horizontal en que se integra la finca, prohibida en dicha finca la actividad de alquiler de corta duración en la modalidad de alquiler No turístico.

Por tanto, debemos estar a lo previsto en dicho art. 25 de los estatutos sociales, cuyo literal dice:

“Artículo 25. Queda prohibido a los propietarios y/o inquilinos desarrollar en sus entidades privativas actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas para el resto de los propietarios y/o inquilinos, o producir molestias de cualquier otra naturaleza. Las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga”.

Del extracto literal de dicho artículo extraemos que quedan prohibidas en la finca las actividades siguientes:

- Colegio y academia.
- Bead&Breakfast, fonda, pensión y hotel.
- Vivienda de uso turístico.
- Hospedería.
- o cualquier modalidad análoga.

Al respecto, poner de manifiesto que esta parte realiza en la finca en cuestión arrendamientos de temporada que se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos (art. 3.2) como arrendamientos de uso distinto de vivienda.

Estos contratos se suscriben por temporadas escolares mayores de tres meses con estudiantes que necesitan de una vivienda habitual y permanente mientras cursan sus estudios en la ciudad, coincidiendo la duración del arrendamiento con la del periodo lectivo de los estudios, y sin ofrecer servicios complementarios de hostelería de ningún tipo más allá del arrendamiento propiamente dicho.

Por tanto, estamos ante arrendamientos que, siendo de vivienda habitual (en el sentido de residencia o morada), debido a su temporalidad no son considerados como arrendamientos de vivienda según la LAU, pero que responden a satisfacer necesidades residenciales.

Al efecto, mencionar que incluso gran parte de la jurisprudencia (STJ de Galicia de lo Contencioso-Administrativo número 150/2024, de 28 de febrero 2024) ha admitido la aplicación de la reducción del IRPF a los arrendamientos temporales de estudiantes por considerar estos arrendamientos como arrendamientos de vivienda, indicando los juzgados que “el hecho de que el arrendamiento se haya acotado temporalmente en el año escolar no impide que durante el periodo en que estuvo arrendado se destinara a la necesidad de vivienda de los arrendatarios”.

En el mismo sentido, el propio gobierno de Catalunya ya ha manifestado en varias ocasiones en el último año su intención de asimilar los arrendamientos temporales de estudiantes a los arrendamientos como vivienda diferenciándolos de los arrendamientos de uso distinto de vivienda. En estos términos, aprobó el Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda (posteriormente derogado), en cuyo

Preámbulo IV estableció “que también existe necesidad de vivienda permanente por razones profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica o de otras análogas, aunque la duración de esta necesidad sea inferior a la mínima que establece la legislación civil de aplicación, y que la propia naturaleza de esta necesidad comporta que en estos casos –que hay que hacer constar en el contrato– se deban aplicar las normas propias del arrendamiento de vivienda relativas a la fianza y a la renta”.

En consecuencia de lo anterior, la actividad de arrendamiento con fines residenciales desarrollada que sirve de vivienda a estudiantes, tal y como ha quedado descrita, no es equiparable con ninguna de las modalidades expresamente estipuladas en el precitado art. 25 de los Estatutos Sociales, ni siquiera por analogía como el Señor registrador pretende.

A mayor ahondamiento, a continuación, realizamos un análisis comparativo de la equiparación del arrendamiento realizado a las figuras prohibidas, en los siguientes términos:

En cuanto a la categoría de colegio y academia, resulta patente que al ser destinada la vivienda a fines residenciales no estaríamos ante ninguno de estos supuestos.

En cuanto a la categoría de Bead&Breakfast, fonda, pensión y hotel resulta patente que al ser destinada la vivienda a fines residenciales no estaríamos ante ninguno de estos supuestos.

En cuanto a la categoría de vivienda de uso turístico se refiere, no debe el Señor registrador confundir este tipo de arrendamientos temporales realizados en la finca, con la actividad de viviendas de uso turístico o arrendamientos con fines turísticos.

La actividad de vivienda de uso turístico, queda definida en el art. 5 e) de la LAU, que los excluye de su ámbito aplicación normativa, de la siguiente manera:

“Art. 5 e). La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”.

Por su parte, el Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Catalunya, normativa sectorial que resulta de aplicación a estos alquileres turísticos en Catalunya, define las viviendas de uso turístico en su artículo 221-1 en los siguientes términos:

“Artículo 221-1. Definiciones y ámbito de aplicación.

– 1 Tiene la consideración de vivienda de uso turístico aquella que es cedida por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de contraprestación económica para una estancia de temporada y en condiciones de inmediata disponibilidad.

– 2 Se considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuado igual o inferior a 31 días.

– 3 Las viviendas de uso turístico se ceden enteras y no se permite la cesión por estancias.

– 4 No se podrán ceder viviendas que no estén debidamente habilitadas. En el caso de que la persona propietaria de un inmueble tenga conocimiento de una actividad clandestina, tiene el deber de comunicarlo a la Administración competente, así como de emprender las correspondientes acciones civiles destinadas al cese efectivo de la actividad turística.

– 5 El destino de una vivienda de uso turístico debe ser compatible con la regulación de los usos del sector donde se encuentre situado y con la normativa civil que le sea de aplicación.”

Por consiguiente, y a la luz de la normativa anterior, se hace del todo patente que la actividad desarrollada en la finca no se adecúa a la descripción legal de vivienda de uso

turístico, puesto que las estancias que se llevan a cabo son superiores a 31 días y no se prestan con fines turísticos sino con fines residenciales. Y más bien sí que se debe reconocer que la actividad realizada cumple con todos los requisitos legales y jurisprudenciales de los arrendamientos de uso distinto del de vivienda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En cuanto a la categoría de hospedería, la definición de este concepto según la RAE como “casa destinada al alojamiento de visitantes y viandantes, establecida por personas particulares, institutos y empresas”, ha llevado al Tribunal Supremo en su Sentencia 105/2024 de 30 de enero de 2024 ha declarar que el término hospedería, contenido en los Estatutos Sociales de una comunidad como actividad prohibida, se equipare, de manera analógica, al de vivienda turística.

En los mismos términos, debemos estar a lo previsto en el art. 2.1 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 virtud del cual se define lo que se considera como actividades de hospedaje de la siguiente manera:

“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.
- b) Las realizadas por campings y zonas de estacionamiento de autocaravanas, cualquiera que sea su titularidad o régimen de uso, apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico.
- 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.”

También la Generalitat de Catalunya a través de su página web referente al registro de viajeros en establecimientos de hospedaje (https://registreviatgers.mossos.gencat.cat/mossos_hotels/AppJava/faqs.do?reqCode=init#P1) establece que únicamente quedan obligados a tramitar este registro, pre establecido con carácter expreso para actividades de hospedaje, los siguientes establecimientos: establecimientos hoteleros, turismo rural, campings, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico (HUT), áreas de acogida de autocaravanas y hogares compartidos.

Por tanto, por no ser el arrendamiento en cuestión un arrendamiento con fines turísticos, tal y como ha quedado previamente acreditado, no puede equiparse dicho arrendamiento tampoco con la figura de hospedería.

En cuanto a la expresión “o cualquier modalidad análoga”, mencionar que la analogía no debe ser utilizada de forma abusiva o arbitraria. Debe haber una lógica clara entre la situación prohibida y la situación a la que se aplica la prohibición por analogía. También es doctrina del TS (STS 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) considerar que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que lo establezca, no pudiendo existir en la misma ambigüedades. Por tanto, las cláusulas limitativas deben interpretarse restrictivamente (sentencia del tribunal supremo de 15 de junio de 2018), atendido el principio de libertad de empresa y de libertad de obtención por los propietarios de cualquier beneficio o utilidad que su propiedad les pueda reportar dentro de los expresados límites. Al efecto,

esta parte no entiende que la situación actual pueda equipararse de forma análoga con ninguna de las categorías previamente previstas, por no ser situaciones similares como ya se ha acreditado (...)

En definitiva, concluimos de todo lo anterior que el desarrollo de tal actividad de alquiler no está prohibida por los Estatutos Sociales, no resultando de aplicación el art. 25 de los mismos a dicha actividad, ni siquiera por analogía.

Segundo. De la imposibilidad de las comunidades de vecinos de prohibir por estatutos el alquiler de temporada que se rige por la ley de arrendamientos urbanos.

Recientemente nuestro Tribunal Supremo (Sentencias del Pleno n.º 1232/2024 y n.º 1233/2024, de 3 de octubre) se ha pronunciado sobre la validez de los acuerdos comunitarios de prohibición de actividad de viviendas de uso turístico, declarando que la Comunidad de Propietarios está facultada para erradicar esta actividad en su edificio si cuenta con un cuórum mínimo de 3/5 de propietarios y cuotas de participación, de conformidad con la habilitación legal del art. 17.12 de la LPH.

Lo anterior, por considerar el alquiler de viviendas de uso turístico como una actividad económica. En concreto, la Sala 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". El Supremo argumenta que el desempeño de esta actividad "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".

Sin perjuicio de lo anterior, el dictamen del Supremo no se puede aplicar a un alquiler de temporada como el presente, en la medida en que dicho uso no constituye una actividad económica asimilable a la de vivienda de uso turístico y no es una actividad potencialmente molesta.

Por tanto, las comunidades de propietarios no están facultadas para prohibir que las viviendas se destinen a alquiler de temporada. Lo contrario, constituiría una injerencia al derecho de posesión y la supresión de una facultad esencial inherente al dominio sobre un elemento privativo como es la cesión de su uso a terceros.

La propia Agencia Negociadora del Alquiler (ANA), a través de su director J. R. Z., aclara que la comunidad de vecinos no tiene competencia en sus estatutos sobre los pisos de temporada ya que el propietario no ejerce una actividad empresarial con su alquiler y prohibirlos sería limitar la propiedad privada de una persona física o jurídica.

Además, hay que tener en cuenta que la privación del ejercicio de posesión legítima por un comunero de su inmueble es indemnizable como ha reconocido el Tribunal Constitucional, ya que una comunidad de propietarios no está legitimada por su junta de propietarios a adoptar acuerdos que prohíban el ejercicio de un derecho a alquilar su inmueble a una modalidad concreta de alquiler como es el de temporada.

Tercero. De la interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho a la propiedad privada.

Sin perjuicio del punto anterior, nos permitimos recordar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución Española y que, como dicen las sentencias del Tribunal Supremo 145/2013 de 4 de marzo de 2013 y 1643/2023 de 27 de noviembre, está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente, limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo.

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, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben de constar de manera expresa.

En este mismo sentido se proclama el art. 553-40.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña relativo a los derechos reales, que dice que: "Los propietarios y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades o actos contrarios a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa".

Por tanto, las prohibiciones deben de ser claras y precisas y no pueden ser arbitrarias o ilógicas, invadir ilegítimamente el derecho de propiedad o constituir un abuso de derecho por parte de la comunidad. Una actuación es abusiva si no se funda en justa causa, su fin no es legítimo y no beneficia a la comunidad (Tribunal Supremo, 1-2-2006, Rec 1820/2000).

En consecuencia, en este supuesto, la cláusula de prohibición prevista en el art., 25 de los Estatutos Sociales por no ser clara y precisa no puede aplicarse para limitar la actividad desarrollada por esta parte de alquiler.

A los motivos anteriores 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. Concurre legitimación en el compareciente, 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, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento.

En su virtud,

Que en virtud de todo lo anterior,

Solicito que teniendo por presentado este recurso, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación al documento privado de asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración, en los términos interesados en el mismo.»

IV

El registrador de la Propiedad, requerido para que remitiese el correspondiente informe en defensa de la nota, manifestó haber enviado dicho informe a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña. No obstante, este Centro Directivo entiende que la resolución del presente recurso corresponde al Estado, en la

medida en que el Real Decreto que regula la asignación del número de registro de alquiler de corta duración (en adelante, número de registro único de alquiler) es de carácter estatal. La mera mención al artículo 553-11.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, nada obsta a esta competencia, pues tal precepto se limita a definir el concepto de «estatutos» y enumerar, a título genérico y enunciativo, las posibles reglas que estos pueden contener.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: el día 5 de mayo de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico para una finca perteneciente a una división horizontal. El día 13 de mayo de 2025, el registrador califica negativamente, pues considera que la prohibición establecida en el artículo 25 de los estatutos inscritos impide la referida asignación. El tenor literal de la prohibición aducida es el siguiente: «Queda prohibido a los propietarios y/o inquilinos desarrollar en sus entidades privativas actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas para el resto de los propietarios y/o inquilinos, o producir molestias de cualquier otra naturaleza. Las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bed&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga».

El día 13 de junio de 2025, el interesado impugna la calificación mediante recurso. Sostiene el recurrente que la prohibición citada no afecta a los arrendamientos que se pretende realizar en la unidad alojativa, esto es, arrendamientos para estudiantes por temporadas superiores a tres meses. Y justifica su criterio con base en los siguientes argumentos: (i) que tales arrendamientos responden a la necesidad del arrendatario a una residencia habitual, y sólo se califican como arrendamientos «para uso distinto de vivienda» en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos debido a su temporalidad; (ii) que la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 28 de febrero de 2024 ha admitido la aplicación de la reducción del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos temporales de estudiantes por considerar estos arrendamientos como arrendamientos de vivienda; (iii) que, en consecuencia, la actividad de arrendamiento para estudiantes no puede equipararse a la categoría de «Bed&Breakfast, fonda, pensión y hotel» (prohibida en los estatutos), pues en el primer caso la vivienda se destina a fines residenciales; (iv) y tampoco puede equipararse a la de «vivienda de uso turístico» (igualmente prohibida), pues el arrendamiento por temporada tiene cabida en la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 3), cuyo

artículo 5.e) excluye de su ámbito de aplicación «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». En el mismo sentido se expresa el artículo 221-1 del Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Catalunya; (v) que, a mayor abundamiento, la categoría «hospedería» resulta igualmente inaplicable a la actividad de arrendamiento para estudiantes: así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 ha declarado que la prohibición de hospedería impide desarrollar la actividad de vivienda turística, mientras que el número de registro único de alquiler cuya asignación se debate se define como «no turístico», y las prohibiciones estatutarias han interpretarse restrictivamente, y (vi) que, a juicio del recurrente, las comunidades de propietarios no pueden prohibir que las viviendas se destinen a alquiler de temporada, pues, aunque el Tribunal Supremo, en Sentencia de 3 de octubre de 2024, haya admitido los acuerdos prohibitivos de la actividad de vivienda de uso turístico, tal criterio jurisprudencial se fundamenta en la consideración del alquiler de viviendas de uso turístico como una actividad económica. Por el contrario, según el recurrente, «el dictamen del Supremo no se puede aplicar a un alquiler de temporada como el presente, en la medida en que dicho uso no constituye una actividad económica asimilable a la de vivienda de uso turístico y no es una actividad potencialmente molesta».

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

5. Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 17 de julio de 2025, debemos partir de la clara diferenciación que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda. Así, el artículo 2.1 establece que: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Mientras que el artículo 3 considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o

cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren». De esta contraposición parece deducirse que el legislador nacional no considera el arrendamiento de temporada como una actividad comercial, sino que se trata de dos categorías separadas. En particular, se advierte que el arrendamiento por temporada, como pudiera ser el de estudiantes universitario durante el periodo lectivo, que suele abarcar los meses de septiembre a junio (esto es, menos de un año natural), no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no pretende satisfacer una necesidad «permanente» de vivienda del arrendatario, como expresamente exige el citado artículo 2. La actividad, por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico.

6. En el presente caso no se discute la exigibilidad del número de registro único para la comercialización de alquileres de corta duración no turísticos para estudiantes, pues ésta se desprende con toda claridad del artículo 4.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre: «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».

En cambio, se discute si la prohibición estatutaria contenida en el artículo 25 de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada a estudiantes y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único para la finca.

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

(...)». Concluye la citada Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

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

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

Por último, la Resolución de 25 de junio de 2025 establece la imposibilidad de asignar número de registro único de alquiler a una finca que consta inscrita como local comercial. Expone este Centro Directivo que de los artículos 2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial.

7. Procede ahora resolver este recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «Queda prohibido a los propietarios y/o inquilinos desarrollar en sus entidades privativas actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas para el resto de los propietarios y/o inquilinos, o producir molestias de cualquier otra naturaleza. Las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga». Para una correcta interpretación de dicha cláusula, debe destacarse, no sólo lo que esta sí prohíbe expresamente, sino también lo que la misma no prohíbe y ni siquiera menciona. En particular, el artículo estatutario citado no impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia habitual y permanente de sus propietarios o inquilinos, lo cual efectivamente impediría asignar número de registro único de alquiler, turístico o no turístico (cfr. Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025). A mayor abundamiento, tampoco prohíbe genéricamente cualquier actividad comercial o industrial, prohibición esta que impediría asignar número de registro único de alquiler turístico (Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio). Lo único que se prohíbe en la cláusula citada es:

(i) destinar las entidades privativas a «actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas». Esta enumeración coincide casi

literalmente con el tenor del artículo 7.2 de la Ley sobre propiedad horizontal, conforme al cual «al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas», que la doctrina mayoritaria enmarca dentro de las exigencias genéricas de las relaciones de buena vecindad. En un sentido igualmente amplio y genérico se pronuncia el artículo 553-40 del Código Civil de Cataluña: «Los propietarios y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades o actos contrarios a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa». Ambos preceptos pueden entenderse como una aplicación particular a la propiedad horizontal del principio general de buena fe consagrado en el artículo 7 del Código Civil pues los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe y la Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Por tanto, la negativa a asignar número de registro único de alquiler a la finca registral no puede fundamentarse en el primer inciso de la cláusula citada.

(ii) en cuanto al segundo inciso, esto es, la prescripción de que «las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga», se aprecia una clara voluntad de impedir cualquier actividad susceptible de calificarse como turística. Así resulta de la expresa mención a las actividades de «viviendas de uso turístico» y «hotel», en conjunción con la ya consolidada interpretación gubernativa y jurisprudencial del concepto «hospedería (...), fonda, pensión». Como explica la mencionada Resolución de 9 de mayo de 2025, de las definiciones contenidas en el artículo 2 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, se deduce que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación impediría asignar número de registro único de alquiler turístico. En el presente caso, sin embargo, el número de registro único de alquiler solicitado es de uso no turístico, por tanto, su denegación no puede tampoco basarse en la prohibición de destinar las viviendas a «hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga».

En consecuencia, la calificación registral no puede mantenerse: La prohibición contenida en el artículo 25 de los estatutos no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a la finca registral.

8. Por último, en cuanto a la alegación del recurrente relativa a la sentencia número 150/2024, de 28 de febrero, del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Cuarta, debe traerse a colación la Resolución de este Centro Directivo de 18 de junio de 2025. Señala esta Resolución que la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia citada se desenvuelve bajo una perspectiva tributaria y realizando una interpretación y análisis del supuesto que la motiva a los fines exclusivamente fiscales y de interpretación de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, puesto que el artículo 23.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio dispone que «en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá (...»). Pero sin que de tales consecuencias tributarias se deriven efectos civiles, pues de lo que se ocupa la citada sentencia es determinar si cabe reconocer el derecho del arrendador a aplicar la reducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en relación con inmuebles alquilados durante diez meses

–de septiembre a junio–, destinados a vivienda de universitarios; considerando que no es preciso que el contrato se supedite a un determinado período de tiempo para que sea aplicable el beneficio fiscal, siendo, por el contrario, el único requisito el de que se arriende el inmueble para destinarlo a vivienda de los arrendatarios.

A mayor abundamiento, el artículo 12 de la Ley General Tributaria establece que las normas tributarias se interpretarán con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 3 del Código Civil, debiendo entenderse los términos empleados en sus normas «conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda». A lo que añade el artículo 13 de dicha ley: «Las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez». En suma, respecto de la alegación formulada por el recurrente, y con arreglo al principio de calificación que recoge la Ley General Tributaria, toda actividad debe analizarse conforme a la verdadera naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado. Y qué duda cabe que la que motiva y es objeto de la presente, ha de dilucidarse únicamente con base en la aplicación de la normativa civil; la cual en este caso ha de seguir, dada la necesaria intervención administrativa en la materia, los parámetros que ha delimitado esta última regulación. En el presente caso, dicha interpretación conduce a considerar que la cláusula estatutaria citada no impide la posibilidad de realizar arrendamientos estudiantiles de temporada en la finca independiente, y, por ende, tampoco impide la asignación del correspondiente número de registro único de alquiler de uso no turístico a la misma.

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

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

Madrid, 11 de septiembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.