

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4180** *Resolución de 24 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcalá de Henares n.º 4, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico para cuatro habitaciones por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «queda, pues, prohibido el ejercicio de cualquier actividad industrial, así como las de carácter mercantil o artística en cuanto comporten apertura de oficina, despachos o centros que lleven consigo la presencia de empleados, afluencia de público, clientes, huéspedes, pacientes, alumnos».*

En el recurso interpuesto por doña M. E. C. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad del Registro de Alcalá de Henares número 4, doña Margarita Zozaya Casado, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico para cuatro habitaciones por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «queda, pues, prohibido el ejercicio de cualquier actividad industrial, así como las de carácter mercantil o artística en cuanto comporten apertura de oficina, despachos o centros que lleven consigo la presencia de empleados, afluencia de público, clientes, huéspedes, pacientes, alumnos».

Hechos

I

El día 30 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico de cuatro habitaciones de la finca registral número 3/5.984.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El precedente documento, que fue presentado telemáticamente [sic] en este Registro el día 30 de junio de 2025, causando el asiento 2452 del Diario 2025, tras su examen y el de los antecedentes del Registro, ha sido objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos

El documento objeto de calificación es una instancia firmada electrónicamente por M. E. C. G., el día treinta de junio del año dos mil veinticinco, quien solicita mediante el formulario expedido por el Colegio de Registradores la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración no turístico de cuatro habitaciones para la finca con CRU 28071000402428, la finca número 3/5984, piso (...) en Alcalá de Henares (...), para la siguiente unidad (...)

La finca a la que se refiere el documento se encuentra situada en término municipal de Alcalá de Henares, y pertenece al Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares n.º 4.

Tras consulta realizada en los libros del Registro, según se desprende de la finca matriz, finca 9626 folio 78, libro 126, tomo 3444, Alcalá de Henares Esté, inscripción 1.^a, queda prohibido el ejercicio de cualquier actividad mercantil que lleve consigo la presencia de huéspedes, entre otros.

Fundamentos de Derecho

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la calificación de documentos en general.

En cuanto al apartado III de los Hechos, no se practica la inscripción de conformidad con RD 1312/2024 de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, y Resoluciones de 9 de mayo de 2025 –BOE 9 de junio de 2025–, de 13 de junio de 2025 –BOE 2 de julio de 2025–, y 19 de junio de 2025 –BOE 9 de julio de 2025.

A la vista de lo anteriormente, se suspende la inscripción del Número de Registro de Alquiler solicitado considerándose el defecto subsanable.

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 Arrendamiento, 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.

El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

La Registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Margarita Zozaya Casado registrador/a titular de Alcalá de Henares 4 a día veintiuno de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. E. C. G. interpuso recurso el día 24 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«I.–Que, el 21 de julio de 2025 me ha sido notificada la calificación defectuosa emitida el 21 de julio de 2025, por el Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares por la que se me deniega la asignación de NRUA a la finca con CRU 28071000402428, número 3/5984, piso (...) en Alcalá de Henares (...)

II.–Que, contra la referida Calificación Negativa, se procede, en tiempo y forma, a interponer el recurso gubernativo al que remite la propia Calificación Negativa, regulado en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, el que baso en los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho.

Antecedentes de hecho

1.º- Doña M. E. C. G. es titular de la mitad de la vivienda sita en calle (...) en Alcalá de Henares (...), que quiere destinar a arrendamiento a estudiantes a través de plataformas en línea.

2.º- En cumplimiento 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 ("RD 1312/24"), Doña M. E. C. G. solicitó el 30 de junio de 2025 al Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares la asignación de cuatro números de registro único de alquiler de corta duración ("NRUA"), uno por cada dormitorio.

3.º- El 21 de julio de 2025, el Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá emitió la Calificación Negativa por la que suspende el NRU, al entender que:

Tras consulta realizada en los libros del Registro, según se desprende de la finca matriz, finca 9626 folio 78, libro 126, tomo 3444, Alcalá de Henares (...), inscripción 1.ª, queda prohibido el ejercicio de cualquier actividad mercantil que lleve consigo la presencia de huéspedes, entre otros.

A los anteriores antecedentes de hecho son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

I

De orden procesal

Legitimación.—El recurrente ostenta un derecho e interés legítimo para la interposición del presente recurso, en los términos de lo dispuesto en el artículo 325 a) de la LH.

Competencia.—A tenor de lo dispuesto en el artículo 326 de la LH el presente recurso se presenta ante el Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares para la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Plazo de interposición del recurso.—El presente recurso gubernativo se presenta en tiempo y forma, dentro del plazo del mes establecido en el artículo 326 de la LH.

Requisitos de contenido.—El presente recurso cumple los requisitos exigidos en el artículo 326 LH.

II

De orden sustantivo

Primero.—Los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben el destino de la vivienda a arrendamiento de corta duración.

La Calificación Negativa mantiene que:

“Tras consulta realizada en los libros del Registro, según se desprende de la finca matriz, finca 9626 folio 78, libro 126, tomo 3444, Alcalá de Henares (...), inscripción 1.ª, queda prohibido el ejercicio de cualquier actividad mercantil que lleve consigo la presencia de huéspedes, entre otros (...)

El alquiler a estudiantes por habitaciones durante cursos académicos no es una actividad mercantil propiamente, como no lo es el alquiler a una familia por diez meses. El arrendamiento de vivienda (incluso a estudiantes) se considera, por regla general, una actividad civil, no mercantil. Para que una actividad sea considerada mercantil, deben concurrir ciertos elementos: Profesionalidad o habitualidad, organización empresarial y ánimo de lucro. El alquiler a estudiantes no es hospedaje si no hay un servicio adicional a la mera habitación. No hay servicio de recepción, ni servicio de habitaciones, ni nada propio de una actividad mercantil, que, por otra parte, de haberla, estaría sujeta al IVA. Por sí mismo, el alquiler a estudiantes no implica un local con apertura al público, ni requiere licencia de actividad económica, ni transforma la vivienda en un local comercial. Por eso, insistimos, no es una actividad mercantil.

Pues bien, los vecinos de nuestro edificio cuando alquilamos nuestros pisos o una habitación en nuestra casa a estudiantes lo hacemos como cualquier otra persona física que alquila su vivienda. ¿Qué tienen los estudiantes que no puedan alquilar como los demás, aunque sea por periodos de diez meses? ¿Que se van cuando terminan sus estudios? O no. ¿Y qué pasa cuando un trabajador termina un contrato temporal por el que se desplaza para vivir en Alcalá de Henares? En esta vida todo es temporal. Tan

temporal es el contrato de una cajera de Mercadona como el de un estudiante. Además, son muchos los estudiantes que además trabajan.

Desde hace años existen plataformas, como la de Aluni.Net, que nos permiten dar a conocer nuestros pisos a los estudiantes que buscan alojamiento en Alcalá de Henares. Pero el uso de esta plataforma no convierte por eso mismo el alquiler en una actividad mercantil.

Por otra parte, el TEAR de Madrid, cuando interpreta la habitualidad o la temporalidad de los contratos de cara a las reducciones fiscales, tiene establecido que si el contrato, aunque sea de menos de un año, si no limita expresamente el derecho de prórroga del inquilino, se presume que su alquiler es de vivienda habitual. Sería completamente ilógico argumentar que la interpretación de una misma norma, como es la LAU, tiene un sentido para la AEAT y otro distinto para los Registradores de España. Estamos ante el mismo texto legal. Véase la resolución del 28 de marzo de 2025 del TEAR de Madrid, o la más reciente resolución de 30 de abril de 2025, donde TEAR reconoce expresamente que, en el alquiler a estudiantes, incluso por periodos de cinco meses, también es aplicable la reducción del 60% (ahora del 50%): (...)

El número de registro lo necesitamos para anunciarnos en las plataformas de alquiler a estudiantes.

Pues bien, contrariamente a lo establecido en la Calificación Negativa, ni los Estatutos imponen la obligación de los propietarios de viviendas a destinarlas a residencia de carácter permanente, ni prohíben su destino a arrendamientos a estudiantes por periodos inferiores al año. Lo único que prohíben es la actividad mercantil.

De conformidad con el artículo 3.1. del Código Civil:

“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.”

A su vez los artículos 1.281, 1.282 y 1.283 del Código Civil disponen, respectivamente que:

“Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.” (art. 1.281 Código Civil)

“Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato”. (art. 1.282 Código Civil)

“Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar”. (art. 1.283 Código Civil)

Segundo.—No son de aplicación las resoluciones de 9 de mayo de 2025-BOE 9 de junio de 2025-, de 13 de junio de 2025- BOE 2 de julio de 2025-, y 19 de junio de 2025-BOE 9 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Finalmente, la Calificación Negativa fundamenta la suspensión del NRUA en las resoluciones de 9 de mayo de 2025-BOE 9 de junio de 2025-, de 13 de junio de 2025-BOE 2 de julio de 2025-, y 19 de junio de 2025-BOE 9 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en las que se dice, entre otras cosas, 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”.

Dichas resoluciones se apoyan en las sentencias del Tribunal Supremo que califican como actividad mercantil la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales y que son cedidas temporalmente, y por tanto sin derecho de prórroga.

La cuestión clave es que no es necesariamente lo mismo “corta estancia” que “alquiler de temporada”, pues existen contratos de vivienda habitual donde el periodo contratado es inicialmente menor de un año, y donde el inquilino tiene derecho de prórroga. Y para eso también parece que se necesita el NRUA. Y este es el caso de la mayoría de los contratos que se realizan a través de la plataforma de Aluni.Net, donde anunciamos nuestras habitaciones.

En su virtud, a este Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares, para la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,

Solicito

Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan se sirva admitirlos, tener por interpuesto en tiempo y forma el presente recurso gubernativo contra la Calificación Negativa del Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares a expedir el NRUA para la vivienda que se corresponde con la finca 9626 folio 78, libro 126, tomo 3444, previos los trámites legales oportunos:

(i) Se proceda por este Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá a rectificar la Calificación Negativa en los cinco días, accediendo a otorgar el NRUA definitivo solicitado por el compareciente o;

(ii) Subsidiariamente, en el supuesto de que entienda que no procede la indicada rectificación, remitir el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que, por esta última, con estimación íntegra del presente recurso, se proceda a revocar la resolución recurrida ordenando la asignación del NRUA definitivo a la finca 28071000402428».

IV

La registradora de la Propiedad informe en defensa de la nota, ratificando su 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; 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 30 de junio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico de cuatro habitaciones de una finca perteneciente a una división horizontal. El día 21 de julio de 2025, la registradora califica negativamente, pues considera que la

prohibición establecida en el artículo 8 de los estatutos inscritos impide la referida asignación. El tenor literal de la prohibición aducida es el siguiente: «Queda, pues, prohibido el ejercicio de cualquier actividad industrial, así como las de carácter mercantil o artística en cuanto comporten apertura de oficina, despachos o centros que lleven consigo la presencia de empleados, afluencia de público, clientes, huéspedes, pacientes, alumnos».

El día 24 de julio de 2025, la interesada impugna la calificación mediante recurso. Sostiene la 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. Y justifica su criterio con base en los siguientes argumentos: a) que tales arrendamientos responden a la necesidad de una residencia habitual para el arrendatario, como se desprende de la resolución de 30 de abril de 2025 del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid; b) que en ningún caso el alquiler de temporada a estudiantes implica el desarrollo de una actividad mercantil o de hospedaje, y c) que, en consecuencia, la actividad de arrendamiento para estudiantes no se encuentra prohibido por los estatutos de la propiedad horizontal.

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

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional,

comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. En consecuencia, se deniega la asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico.

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

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

7. Procede ahora resolver este recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «Queda, pues, prohibido el ejercicio de cualquier actividad industrial, así como las de carácter mercantil o artística en cuanto comporten apertura de oficina, despachos o centros que lleven consigo la presencia de empleados, afluencia de público, clientes, huéspedes, pacientes, alumnos». 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:

a) en primer lugar, el artículo estatutario citado prohíbe el ejercicio de cualquier «actividad industrial» o de «carácter mercantil» en cuanto comporte la presencia de «huéspedes», de lo que se aprecia una clara voluntad de impedir cualquier actividad susceptible de calificarse como turística. Así resulta del carácter mercantil y comercial del arrendamiento turístico, anteriormente analizado, y de la ya consolidada interpretación gubernativa y jurisprudencial del concepto «hospedería». 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 o cualquier otra actividad mercantil.

b) en segundo lugar, hemos de destacar que artículo estatutario citado no impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia 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). Al igual que tampoco excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada, como el arrendamiento a estudiantes durante el año académico, en la medida en que éste no encaja dentro de la actividad mercantil de hospedaje anteriormente analizada.

En consecuencia, la calificación registral no puede mantenerse: la prohibición contenida en el artículo 8 de los estatutos no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a las cuatro habitaciones de la finca registral.

8. Por último, en cuanto a la alegación de la recurrente relativa a la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de 30 de abril de 2025, hemos de puntualizar que la citada resolución 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 analiza la citada resolución 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 a universitarios por un periodo inferior a un año.

En consecuencia, el objeto del presente recurso ha de dilucidarse únicamente con base en la aplicación de la normativa civil, lo cual que nos conduce a considerar que la cláusula estatutaria citada no impide la posibilidad de realizar arrendamientos de temporada a estudiantes en la finca, y, por ende, tampoco impide la asignación del correspondiente número de registro único de alquiler de uso no turístico a las habitaciones de 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, 24 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.