

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4187 *Resolución de 27 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Benalmádena n.º 2 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña N. S. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don Joaquín María Larrondo Lizárraga, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 27 de junio de 2025 por doña N. S. R. en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para la finca con código registral único número 29035000252888. En la solicitud se reseñó la licencia autonómica (Junta de Andalucía), con su referencia.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Joaquín María Larrondo Lizárraga, Registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 10901 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. Se presenta, en este Registro de la Propiedad a mi cargo, una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000252888 o finca registral número 9622 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benalmádena, por S. R., N. a las 15:22:43 horas del día 27/06/2025, Número: 10901 del Libro de Entrada, Asiento: 5716/2025 del Libro Diario de Operaciones.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Según los Estatutos de comunidad recogidos en la finca 20095 matriz de la finca registral objeto de calificación: "Art. 10.7. Las viviendas no podrán ser utilizadas para otra finalidad que no sea la de una vivienda residencial", deberá aclararse por la comunidad de propietarios si está permitido los alquileres de corta duración. Será suficiente con

certificación expedida por el administrador de la comunidad, con firma electrónica o legitimada, en la que conste si en dicha comunidad de propietarios están permitidos los alquileres de corta duración.

Fundamentos de Derecho.

I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II.—En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

1. Artículos 9 y 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. Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2023 y 24 y 30 de enero de 2024. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de mayo de 2025. Art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

– STS 725/2025, de 18 de febrero: “También es doctrina de esta Sala (sentencia 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993. ‘Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.’ Es por ello por lo que la citada sentencia 728/2011, de 24 de octubre, afirma que: ‘Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa’. (iii) La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia (sentencias de 6 de febrero de 1989; 7 de febrero de 1989; de 24 de julio de 1992; de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997’. En este mismo sentido, la STS 929/2008, de 20 de octubre, proclamó, con respecto al carácter vinculante de la descripción del destino de los pisos o locales, que: ‘[l]a mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento (...)’”

– STS 725/2025, de 18 de febrero y la STS 1643/2023, de 27 de noviembre: “la cláusula establecía con respecto a los pisos: “(n)o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial”. En la STS 1671/2023, de 29 de noviembre, operaba la limitación siguiente: “(q)ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado”. En el supuesto enjuiciado por la STS 90/2024, de 24 de enero, la norma establecía que: “Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares ó inquilino ó terceras personas ninguna actividad profesional, comercial ó industrial ó cualquier otro uso no mencionado expresamente que

altere el principio de “residencia familiar”. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios, será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia ó cualquier otra causa”. En el litigio resuelto por la STS 95/2024, de 29 de enero, la disposición señalaba: “(l)os pisos deberán destinarse a viviendas u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedicarse los pisos a Colegio, Fonda, Pensión, Clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral (sic) o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condueños o a la seguridad o integridad de la finca”. Por último, en el recurso resuelto por la STS 105/2024, de 30 de enero, constaba en los estatutos que estaba prohibido: “Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley”. En 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, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión”.

En el mismo sentido se expresa las dos resoluciones de la DGSJFP de 13 de junio de 2025, BOE del 2 de junio al decir que el destino de vivienda a domicilio personal, prohibiendo actividades dañosas o incómodas para la comunidad, con expresión de prohibición de colegios, residencias u hospederías es una estipulación clara y precisa contraria a la explotación de actividad económica relativa a los arrendamientos turísticos. Se refiere más concretamente a que la prohibición de la actividad de hospedaje, incluye a los arrendamientos de uso turístico.

– STS 196/2024, de 29 de enero “El Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, dice que “pretende regular las denominadas viviendas de uso turístico, como nueva modalidad de alojamiento” (introducción); que “La prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios” (art. 3.2); y que “(l)as viviendas de uso turístico, en cuanto modalidades de alojamiento turístico, no podrán utilizarse por los usuarios como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico” (art. 6). Por su parte, el art. 5 de los estatutos de la comunidad dispone, por lo que ahora interesa: (i) en sentido positivo, que los pisos de la comunidad deben destinarse a vivienda; (ii) y en sentido negativo, que en ningún caso podrán dedicarse a fonda o pensión. La configuración de la vivienda de uso turístico como una modalidad de alojamiento turístico cuya finalidad es destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, pone de manifiesto que el piso de la recurrida no está destinado a servir de habitación, morada o residencia habitual de las personas, sino a recibir huéspedes y darles alojamiento ocasional mediante precio. Por lo tanto, no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio”.

– STS 196/2024, de 24 de enero: “ El tribunal de apelación razona, de forma cabal y plenamente lógica, atendido el contenido de dicha regla: (i) que esta “no se limita a describir el uso de las viviendas, sino que impone que deben servir de residencia

familiar”; (ii) que “La residencia es el lugar en el que se reside y residir, de acuerdo con el diccionario de la RAE, es “estar establecido en el lugar”, lo que denota estabilidad y permanencia”; (iii) y que “la regla excluye que pueda desarrollarse en la vivienda actividad profesional, comercial o industrial alguna y, como cláusula de cierre añade: “cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de ‘residencia familiar’”. Establecidas estas premisas, y considerada la actividad turística que se desarrolla en la vivienda del recurrente (la Audiencia Provincial anota en la sentencia que esta “se encuentra inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, reflejándose en la comunicación previa de actividad (...), que la actividad que se va a desarrollar en la misma será la de apartamento turístico, “una vivienda que será alquilada por días o semanas a turistas que visiten la ciudad o la región.”), el tribunal de apelación concluye, también de forma lógica y razonable, que dicha actividad “altera el principio de residencia familiar y, por tanto, no (está) permitida en los estatutos de la comunidad de propietarios (...)”. A lo anterior, ya de por sí suficiente, todavía añade la Audiencia Provincial dos consideraciones más, tan lógicas y cabales como las precedentes: (i) la primera, que “No cabe asimilar la actividad de piso turístico, que se asemeja más a una relación de hospedaje propia de un hotel o una pensión, que no condiciona en modo alguno el hospedaje a que los usuarios integren un grupo familiar pudiendo limitarse el uso de la vivienda a un solo día, a una relación de inquilinato sujeta a la Ley de Arrendamientos Urbanos en la que existe una residencia con cierta vocación de continuidad y permanencia (...)”; (ii) y la segunda, que la actividad desarrollada en la vivienda está prohibida de forma expresa por la regla estatutaria, aunque en esta el uso turístico no se mencione explícitamente como excluido, dado que la misma establece, de manera específica, que el destino de las viviendas será exclusivamente de residencia familiar, al tiempo que excluye el desarrollo de cualquier actividad que altere ese destino, y que, además, la falta de mención explícita al uso turístico se explica porque dicha actividad no existía cuando los copropietarios aprobaron por unanimidad la regla estatutaria”.

En el mismo sentido se expresa las dos resoluciones de la DGSJFP de 13 de junio de 2025, BOE del 2 de junio al decir que el destino de vivienda a domicilio personal, prohibiendo actividades dañosas o incómodas para la comunidad, con expresión de prohibición de colegios, residencias u hospederías es una estipulación clara y precisa contraria a la explotación de actividad económica relativa a los arrendamientos turísticos.

III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud.

Acuerdo.

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

En Benalmádena. El Registrador titular. Fdo. Joaquín María Larrondo Lizárraga. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín María Larrondo Lizárraga registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Benalmádena a día veintitrés de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. S. R. interpuso recurso el día de 27 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero.—Que en fecha 27 de junio de 2025, presenté ante el Registro de la Propiedad N.º 2 de Benalmádena solicitud de inscripción para la asignación del número de Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración, respecto de la finca registral con C.R.U. 29035000252888, asiento 5716/2025 del Libro Diario de Operaciones, perteneciente al inmueble sito en Calle (...) Benalmádena Costa, Málaga.

Segundo.—Que en fecha 23 de julio de 2025 se me notificó resolución del Sr. Registrador, don Joaquín María Larrondo Lizárraga, por la cual se suspende la inscripción solicitada basándose en que, según los estatutos de la comunidad de propietarios, las viviendas “no podrán ser utilizadas para otra finalidad que no sea la de una vivienda residencial, requiriéndose una certificación de la comunidad que aclare si están permitidos los alquileres de corta duración.

Tercero.—Que, sin perjuicio de la cuestión relativa a los estatutos, debe tenerse en cuenta que la vivienda ya dispone de número de Registro Turístico emitido por la Junta de Andalucía desde el 11 de marzo de 2024, conforme a lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas con fines turísticos en Andalucía (...)

Cuarto.—Que la actividad turística se viene desarrollando de forma efectiva y continua desde dicha fecha, en virtud de dicha declaración responsable, de acuerdo al régimen jurídico vigente en aquel momento. Por tanto, no se trata de una nueva solicitud de inicio de actividad, sino de un mero acto de actualización registral o de reconocimiento de un derecho preexistente.

Quinto.—Que conforme al principio de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales (art. 2.3 del Código Civil), así como del principio de seguridad jurídica y protección de la confianza legítima (art. 9.3 CE), no puede aplicarse la normativa posterior (en concreto, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre) a situaciones ya consolidadas bajo la normativa anterior.

Sexto.—Que, por tanto, la calificación registral efectuada incurre en un vicio de aplicación retroactiva indebida de la norma, vulnerando el principio de legalidad, y desconociendo la existencia de un derecho preexistente amparado por la normativa autonómica vigente al tiempo de iniciarse la actividad turística, debidamente comunicada e inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía.

Solicita

Que teniendo por presentado este escrito, junto con la documentación que se adjunta (copia del número de registro turístico emitido por la Junta de Andalucía con fecha 11/03/2024), se sirva admitirlo, y en su virtud,

Se revoque la calificación registral negativa de fecha 23/07/2025 emitida por el Registro de la Propiedad N.º 2 de Benalmádena, y se ordene la continuación del procedimiento de inscripción solicitado, en atención a que se trata de una actividad turística legalmente iniciada con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 1312 2024, y que no puede quedar afectada por su aplicación retroactiva.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5, 7.2 y 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 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, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, 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, 17 y 24 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada por la recurrente en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2 el día 27 de junio de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración (turístico, finca completa), para la finca con código registral único número 29035000252888. En la solicitud se reseñó licencia autonómica (Junta de Andalucía) con su número referencia.

La calificación negativa, suspendiendo la asignación, se basa en: «Según los Estatutos de comunidad recogidos en la finca 20095 matriz de la finca registral objeto de calificación: "Art. 10.7. Las viviendas no podrán ser utilizadas para otra finalidad que no sea la de una vivienda residencial", deberá aclararse por la comunidad de propietarios si está permitido los alquileres de corta duración. Será suficiente con certificación expedida por el administrador de la comunidad, con firma electrónica o legitimada, en la que conste si en dicha comunidad de propietarios están permitidos los alquileres de corta duración».

Se recurre la calificación alegándose:

– «Que, sin perjuicio de la cuestión relativa a los estatutos, debe tenerse en cuenta que la vivienda ya dispone de número de Registro Turístico emitido por la Junta de Andalucía desde el 11 de marzo de 2024, conforme a lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas con fines turísticos en Andalucía (...)

Que la actividad turística se viene desarrollando de forma efectiva y continua desde dicha fecha, en virtud de dicha declaración responsable, de acuerdo al régimen jurídico vigente en aquel momento. Por tanto, no se trata de una nueva solicitud de inicio de

actividad, sino de un mero acto de actualización registral o de reconocimiento de un derecho preexistente (...)

Que conforme al principio de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales (art. 2.3 del Código Civil), así como del principio de seguridad jurídica y protección de la confianza legítima (art. 9.3 CE), no puede aplicarse la normativa posterior (en concreto, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre) a situaciones ya consolidadas bajo la normativa anterior (...)

Que, por tanto, la calificación registral efectuada incurre en un vicio de aplicación retroactiva indebida de la norma, vulnerando el principio de legalidad, y desconociendo la existencia de un derecho preexistente amparado por la normativa autonómica vigente al tiempo de iniciarse la actividad turística, debidamente comunicada e inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía».

2. Así las cosas, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el citado 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 se 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».

Y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir del ámbito de aplicación del citado Real Decreto 1312/2024 cuyo artículo 4.2.a) dispone: «2. 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». Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado real decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación: «Según los Estatutos de comunidad recogidos en la finca 20095 matriz de la finca registral objeto de calificación: "Art. 10.7. Las viviendas no podrán ser utilizadas para otra finalidad que no sea la de una vivienda residencial", deberá aclararse por la comunidad de propietarios si está permitido los alquileres de corta duración. Será suficiente con certificación expedida por el administrador de la comunidad, con firma electrónica o legitimada, en la que conste si en dicha comunidad de propietarios están permitidos los alquileres de corta duración».

4. Con referencia a la calificación, es de significar que la recurrente, como se ha reseñado más arriba, centra básicamente sus alegaciones en cuestiones de índole administrativa (que el registrador no cuestiona, ni trata ni objeta, en su nota); y respecto del obstáculo que indica la nota no lo combate, expresando en el escrito de recurso: «(...) sin perjuicio de la cuestión relativa a los estatutos, debe tenerse en cuenta que la vivienda ya dispone de número de Registro Turístico emitido por la Junta de Andalucía desde el 11 de marzo de 2024, conforme a lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas con fines turísticos en Andalucía».

Por consiguiente, a la vista de las alegaciones de la recurrente, y sin olvidar que, como este Centro Directivo ha declarado reiteradamente, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso), de existir, se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca, se impone necesariamente la desestimación del recurso; sin que esta Dirección General pueda entrar a analizar otras cuestiones que podrían plantearse, a la vista, entre otras, de su Resolución de 24 de julio de 2025.

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

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

Madrid, 27 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.