

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14052 *Resolución de 18 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9, de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don A. B. M., en nombre y representación de la mercantil «Madrid Easy Consultores, SLU», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 9, don Alberto Muñoz Calvo, de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a la finca registral número 57.480.

Hechos

I

Con fecha 7 de marzo de 2025 tuvo entrada, por vía telemática, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9, una instancia con la finalidad de solicitar la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, formulada por don A. B. M., actuando en representación de la compañía «Madrid Easy Consultores, SLU».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Don Alberto Muñoz Calvo, registrador de la Propiedad de número nueve y su distrito hipotecario, que suscribe la presente, manifiesta que:

Calificada la solicitud de número de registro de alquiler de corta duración, que ha sido presentada en este Registro el día siete de marzo de dos mil veinticinco; habiendo causado el asiento de presentación n.º 1123 del Diario 2025, en referencia a la finca registral número 57480 con CRU: 28096000435993, con categoría de uso no turístico, la misma presenta defectos que impiden la asignación definitiva del número de registro provisionalmente asignado, en base a los siguientes:

Hechos.

La solicitud de número de registro regulada por el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, para finca destinada a arrendamiento con finalidad no turística, solo cabe cuando se trate del alquiler de alojamientos de corta duración, esto es, del arrendamiento por un período breve de tiempo al que es aplicable la regulación del arrendamiento de temporada el artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

La finca objeto del arrendamiento para el que se solicita el número de registro en este caso debe tener como destino primordial uno distinto del arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, 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 permanente de la persona arrendataria, conforme el artículo 3 de la misma norma.

Los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral número 57480 imponen la obligaciones de destinar las viviendas de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos, lo que excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración, alquiler que por definición es incompatible con el concepto de "hogar" o residencia de carácter permanente que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas.

Se transcriben los artículos 8 y 19 de los estatutos de la finca registral número 38446, a los que se remite la inscripción de propiedad horizontal de la finca registral 38452 (en la que está integrada la finca registral 57480).

Artículo 8: "Las viviendas o locales de que consta el edificio se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión, consultorio o clínica para hospitalizar o industrias perjudiciales a la higiene o depósito de materias que entrañe peligro para la seguridad de la finca, ni a fines vedados por la moral o la Ley".

Artículo 19: "La infracción de las prohibiciones establecidas en el artículo 8.º dará lugar al apercibimiento del titular del ocupante del piso o local si el titular desatendiere el requerimiento que le afecte personalmente o a quienes con él convivan y así lo desatendiere también el ocupante no propietario y éste no accionare en su contra dentro del plazo que la Junta le señale, podrá la misma acudir a la vía judicial por el modo y a los efectos prevenidos en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal".

Fundamentos de Derecho.

Artículos 1, 4, 8 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.

Artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Medios de subsanación.

De conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, para subsanar el defecto señalado será necesaria la modificación de los Estatutos de la comunidad de modo que quede autorizado el uso de las viviendas para la finalidad pretendida por la solicitud.

Se le concede un plazo de siete días hábiles siguientes a la notificación de esta resolución negativa para la subsanación, transcurrido el cual sin que ésta se haya producido, se procederá a suspender la validez del número de registro provisionalmente asignado y a comunicar esta circunstancia a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Contra la presente calificación puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alberto Muñoz Calvo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 9, a día trece de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. B. M., en nombre y representación de la mercantil «Madrid Easy Consultores, SLU», interpuso recurso el día 24 de marzo de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«1. El 7 de marzo de 2025 presentamos en el Registro n.º 9 de Madrid solicitud de asignación de números de registro de alquiler de corta duración, para una vivienda completa designada como puerta (...) a la finca registral número 57480, CRU 28096000435993.

2. El pasado 14 de marzo de 2025 recibimos Comunicación del registro (...) denegando los números solicitados, con el argumento de que los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral número 57480 imponen las obligaciones de destinar las viviendas de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos, lo que excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración, alquiler que por definición es incompatible con el concepto de "hogar" o residencia de carácter permanente que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas.

3. Cuando los vecinos aprobamos esta modificación de los estatutos lo hicimos en los términos literales que dice esa cláusula. Si las normas, también las estatutarias, hay que interpretarlas teniendo en cuenta, además del sentido literal de las palabras, la intención del legislador (en este caso, la comunidad de vecinos). Si no, nos hubiéramos opuesto, y con solo nuestra oposición nos puede alterar los estatutos. Es un principio general del derecho la presunción de que nadie actúa contra su propio interés, y nosotros desde el principio compramos ese piso y lo reformamos con la única y exclusiva intención de alquilarlo a estudiantes.

4. Nunca hemos tenido la más mínima queja de los vecinos.

5. La doctrina del Tribunal Supremo ha establecido una serie de requisitos para la validez de las cláusulas estatutarias que limiten o prohíban la alteración del uso de un inmueble, siempre recordando que la prohibición ha de interpretarse restrictivamente y la permisibilidad de modo amplio, siendo contundente y clara la jurisprudencia al respecto (STS de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997).

6. En cualquier caso, aun suponiendo que las comunidades de vecinos pudieran prohibir en sus estatutos el alquiler a estudiantes cuando estos los destinan al uso meramente residencial, el texto de los estatutos a que se refiere el registrador para denegar los números no prohíbe expresamente el alquiler de temporada por habitaciones a estudiantes.

7. Como dice la web oficial de la Comunidad de Madrid, sobre el alquiler de temporada (<https://www.comunidad.madrid/servicios/consumo/alquiler-temporada-es-funciona>):

"A diferencia de los alquileres de viviendas habituales, los arrendamientos de temporada no tienen un límite máximo o mínimo de duración del contrato, y sus condiciones quedan sometidas a lo que acuerden las partes. Si el alquiler es para un trabajador que tiene un contrato de quince meses o para cubrir un desplazamiento vacacional de un mes, el contrato de arrendamiento de temporada podrá realizarse por estos plazos para cubrir la necesidad de vivienda del arrendatario durante este tiempo."

8. Es cierto que bajo el paraguas del alquiler de temporada también se podrían realizar actividades no permitidas legítimamente por los estatutos. Pero con este fin preventivo de evitar actuaciones ilícitas, el registrador no puede denegar el número, porque también hay actividades lícitas, como la nuestra, que precisan de ese número. Para evitar actividades abusivas como la que pretende evitar el Registrador está la labor inspectora de otras Administraciones.

9. Respecto al argumento que si el alquiler es para más de doce meses no requiere número de registro, y que, por tanto, no nos deberíamos preocupar, respondemos: Primero, que el alquiler de temporada también puede ser de más de doce meses, porque la temporalidad no va unida a la duración, sino a la causalidad, como dice la ley que ha creado esta exigencia del número de registro. Y segundo, porque las habitaciones que se ofrecen en plataformas de alquiler de estudiantes, como es nuestra [https://\(...\)](https://(...)), y sin ese número de registro no se podrá ofrecer ninguna [sic] habitación, y tampoco las de este piso en caso.

10. La reciente TSJ de Galicia (sentencia de 28-2-2024) es de la misma opinión, considerando que el alquiler a estudiantes es residencial: "a criterio de esta Sala, el hecho de que el arrendamiento en este caso se haya acotado temporalmente en el año (o más concretamente hayan sido excluidos los meses no lectivos, julio y agosto), no impide que durante el período en que está arrendado (diez de los doce meses del año)

se destine a la necesidad de vivienda (en el sentido de residencia o morada) de los arrendatarios. Más si cabe cuando se aprecia que algunos de estos arrendatarios, son los mismos en los sucesivos cursos escolares”.

11. Nosotros somos una empresa que ofrece en su plataforma ([https://\[...\]](https://[...])) y gestiona el alquiler de pisos, normalmente por habitaciones, a estudiantes universitarios y a jóvenes profesionales, en la mayoría de los casos con contratos de temporada que abarca el curso académico completo, La inmensa mayoría de los pisos no son nuestros, sino de pequeños propietarios que alquilan o bien el piso entero o bien alguna habitación donde el estudiante convive con la familia. Pero en el caso que nos ocupa, el piso es nuestro. Estamos realizando las solicitudes nuestras en primera instancia, para facilitar a nuestros propietarios dicha solicitud.»

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 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 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; 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, 23 de febrero de 2006 y 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, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 22 de julio de 2022; las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 28 de febrero y 10 de mayo 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 y 9 de mayo de 2025.

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

En fecha 7 de marzo de 2025 tuvo entrada, por vía telemática, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9, una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 57.480.

En su calificación, el registrador alega como defecto que impide dicha asignación: «Los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral número 57480 imponen la obligaciones de destinar las viviendas de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos, lo que excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración, alquiler que por definición es incompatible con el concepto de “hogar” o residencia de carácter permanente que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas».

Así el artículo 8 de los estatutos señala que «viviendas o locales de que consta el edificio se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a

hospedería, hotel o pensión, consultorio o clínica para hospitalizar o industrias perjudiciales a la higiene o depósito de materias que entrañe peligro para la seguridad de la finca, ni a fines vedados por la moral o la ley».

Y el artículo 19 de los mismos, recoge las consecuencias de la infracción de tales prohibiciones, de forma que «dará lugar al apercibimiento del titular del ocupante del piso o local si el titular desatendiere el requerimiento que le afecte personalmente o a quienes con él convivan y así lo desatendiere también el ocupante no propietario y éste no accionare en su contra dentro del plazo que la Junta le señale, podrá la misma acudir a la vía judicial por el modo y a los efectos prevenidos en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal».

El solicitante recurre la calificación, alegando, en síntesis:

– Que las normas estatutarias hay que interpretarlas teniendo en cuenta, además del sentido literal de las palabras, la intención del legislador (en este caso, la comunidad de vecinos), y añade: «si no, nos hubiéramos opuesto, y con solo nuestra oposición nos puede alterar los estatutos. Es un principio general del derecho la presunción de que nadie actúa contra su propio interés, y nosotros desde el principio compramos ese piso y lo reformamos con la única y exclusiva intención de alquilarlo a estudiantes».

– La «doctrina del Tribunal Supremo ha establecido una serie de requisitos para la validez de las cláusulas estatutarias que limiten o prohíban la alteración del uso de un inmueble, siempre recordando que la prohibición ha de interpretarse restrictivamente y la permisibilidad de modo amplio, siendo contundente y clara la jurisprudencia al respecto (STS de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997)».

– «En cualquier caso, aun suponiendo que las comunidades de vecinos pudieran prohibir en sus estatutos el alquiler a estudiantes, cuando éstos los destinan al uso meramente residencial, el texto de los estatutos a que se refiere el registrador para denegar los números no prohíbe expresamente el alquiler de temporada por habitaciones a estudiantes».

– «Es cierto que bajo el paraguas del alquiler de temporada también se podrían realizar actividades no permitidas legítimamente por los estatutos. Pero con este fin preventivo de evitar actuaciones ilícitas, el registrador no puede denegar el número, porque también hay actividades lícitas, como la nuestra, que precisan de ese número. Para evitar actividades abusivas como la que pretende evitar el Registrador está la labor inspectora de otras Administraciones».

– Recientemente, el Tribunal Superior de Justicia de Galicia (sentencia de 28 de febrero de 2024) es de la misma opinión, considerando que el alquiler a estudiantes es residencial: «a criterio de esta Sala, el hecho de que el arrendamiento en este caso se haya acotado temporalmente en el año (o más concretamente hayan sido excluidos los meses no lectivos, julio y agosto), no impide que durante el período en que está arrendado (diez de los doce meses del año) se destine a la necesidad de vivienda (en el sentido de residencia o morada) de los arrendatarios. Más si cabe cuando se aprecia que algunos de estos arrendatarios, son los mismos en los sucesivos cursos escolares».

2. Así las cosas y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir del ámbito de aplicación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, 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 tanto, el ámbito de aplicación del Real Decreto parte de una clara premisa: que tales arrendamientos 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 de estudios.

Por otra parte, el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone que: «1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior» (que precisamente determina un destino primordial que consista en «satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario»), y añade el precepto: «En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y 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».

En consecuencia, y del examen de dichos artículos, podemos concluir en la exigencia de que, para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, tales arrendamientos han de tener como finalidad primordial uso distinto del de vivienda, pues caso de tratarse de un arrendamiento propio de vivienda, este quedaría excluido del ámbito de aplicación del referido Real Decreto 1312/2024.

3. El recurrente afirma en su escrito: «compramos ese piso y lo reformamos con la única y exclusiva intención de alquilarlo a estudiantes»; por tal razón y a la vista de la calificación, la resolución del presente recurso pasa por precisar el sentido y extensión de la cláusula estatutaria (artículo octavo), a cuyo tenor: «las viviendas o locales de que consta el edificio se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión (...) ni a fines vedados por la moral o la Ley».

Al respecto, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, define las características de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración sujetos al mismo –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–, al exigir: «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 consiguiente, caen también dentro de su ámbito de aplicación los arrendamientos con finalidad de estudios, siempre que no supongan la necesidad de vivienda de carácter permanente del arrendatario.

Dicho lo cual y para la asignación del número de registro, es básica la labor del registrador, puesto que la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado Real Decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo el artículo 10 de Real Decreto en cuestión: «Verificación del número de registro. 1. (...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

Y la calificación del registrador que se recurre pone de manifiesto la existencia de obstáculos para la asignación del referido número; con base, principalmente, en el artículo 8 de los estatutos comunitarios de la finca matriz, que establece que las viviendas y locales del edificio «se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión (...)».

4. Por lo que se refiere a las limitaciones estatutarias que puedan existir, la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las

limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios».

Y ya en esa línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros, deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido; o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria; como remarcan las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras.

5. Es cierto y también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Y así también lo pone de manifiesto el recurrente al señalar que «la doctrina del Tribunal Supremo ha establecido una serie de requisitos para la validez de las cláusulas estatutarias que limiten o prohíban la alteración del uso de un inmueble, siempre recordando que la prohibición ha de interpretarse restrictivamente y la permisibilidad de modo amplío, siendo contundente y clara la jurisprudencia al respecto (STS de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997)».

Pero hemos de recordar, de nuevo, que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Dicho artículo recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito y, en consecuencia, que la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros. En especial, hace oponible a terceros el contenido de las actividades prohibidas a cualquier propietario.

En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario «hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión (...)». Y 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.

6. Por último, y por lo que se refiere 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, la misma 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.

Por lo expuesto, la conclusión final que se impone es que, de conformidad con los estatutos comunitarios, la actividad de arrendamiento por temporada –y especialmente para estudiantes–, sería contraria –y se opone– a la exigencia estatutaria de destinar viviendas o locales de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos; razón por la que se trataría, a efectos de la asignación del número de registro solicitado y a día de hoy, de una actividad contraria a los estatutos comunitarios.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 18 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.