

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16289 *Resolución de 11 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local».*

En el recurso interpuesto por don F. J. L. T., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestión Profesional Sidis, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Jené, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local».

Hechos

I

El día 27 de marzo de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«Número de entrada: 3604/2025
Número de asiento: 1746 Número de diario: 2025

Hechos

Primero: Se presenta con fecha 27 de marzo de 2025 instancia para Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración del local derecha de la casa (...)

Segundo: Se solicita Número de Registro para Habitación finca y categoría del arrendamiento “no turístico”

Fundamentos de Derecho

Finca no destinada a vivienda, falta cambio de uso

En cuanto a la descripción de la finca. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su primer párrafo, establece que: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.”. Por lo que resulta de la instancia presentada la operación es sobre una vivienda destinada a uso turístico, constando en el Registro el uso como “local”, incongruente con la documentación aportada. Hay que aportar la documentación pertinente para hacer constar el cambio de uso.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,

He resuelto

Suspender la inscripción del título presentado.

A tal efecto, se advierte que conforme los artículos 10.2 y 10.3 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 Arrendamiento (...) que: "2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior."

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

El Registrador. Francisco Javier Gómez Jené Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Jené registrador/a titular de Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid a día tres de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. L. T., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestión Profesional Sidis, S.L.», interpuso recurso el día 8 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«D. F. J. L. T. (...) expone:

Que el pasado 03 de abril se ha denegado por el Registro de la Propiedad número 4 de Madrid a la entidad que represento la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración correspondiente al número de entrada 3604/2025, número de asiento 1746 y número de diario 2025 (...) relativo a la asignación de número identificativo para el alquiler por habitaciones, así como la solicitud 3599/2025, con número de asiento 1744 y número de diario 2025 (...) para el alquiler no turístico.

La denegación de ambas solicitudes únicamente se fundamenta en que se trata de un local comercial y que, por lo tanto, previamente, la finca debe estar destinada a la vivienda, sin embargo, 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 arrendamiento, no se distingue, a efectos de habitabilidad entre vivienda y local.

La introducción en la calificación registral de esta discriminación sin apoyo normativo contradice la máxima jurídica basada en el principio de seguridad jurídica, contemplado en el Artículo 9 de la Constitución, que se enuncia con el brocardo jurídico de "Donde la ley no distingue, no se debe distinguir".

En consecuencia, en la calificación registral se introduce como criterio normativo la necesidad de cambio de uso de local a inmueble, cuando el requisito del cambio de uso no viene propiciado por el legislador en la normativa referida y, por tanto, su exigencia va en contra de la libertad de emprendimiento en materia de alquileres fundamentada en el Artículo 38 de la Constitución.

Por lo expuesto, solicita;

Que teniendo por presentado este recurso de reposición, junto con los documentos que se acompañan, se proceda a revocar el rechazo de las solicitudes realizadas en tiempo y forma, y que cumplen lo establecido en la legislación vigente, por lo que ambas

deben ser admitidas y proceder a la asignación de los números acreditativos de la inscripción en no turístico y en habitaciones solicitados».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 14 de mayo de 2025 ratificándose en su nota de 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; 150, 151 y 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 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; la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero de 2021, 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 y 9 de mayo de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración a una finca que consta registralmente como destinada a local comercial. El registrador exige el previo cambio de uso a «vivienda». El recurrente argumenta que el Real Decreto 1312/2024 no distingue, a efectos de habitabilidad, entre vivienda y local; que la introducción en la calificación registral de esta discriminación sin apoyo normativo contradice el principio de seguridad jurídica contemplado en el artículo 9 de la Constitución Española, y que dicha exigencia va en contra de la libertad de emprendimiento en materia de alquileres fundamentada en el artículo 38 de la Constitución Española.

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 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».

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 uso que figura en el registro 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 es compatible con el uso de «local comercial».

En este sentido, cabe citar la Sentencia de 14 de enero de 2021, que en relación con el «hospedaje» señala lo siguiente: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 julio 2001 del suelo de Madrid (...)». Y continúa señalando que «ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso».

También en relación con la actividad de «hospedaje», debe traerse a colación la Resolución de este Centro Directivo de 9 de mayo de 2025, en la que se debatía la posibilidad de asignar número de registro único pese a la prohibición estatutaria inscrita de «realizar servicios de hospedaje». La recurrente alegó que «el alquiler que yo hago de dicha finca es de una vivienda de uso turístico, sin servicios de hospedaje». La Dirección General comienza citando la Real Academia Española de la Lengua, que define hospedaje como: «Alojamiento y asistencia que se da a alguien. Cantidad que se paga por estar de huésped». Y añade «que el artículo 2 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, en su letra a), recoge esta definición: “A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias”».

En el supuesto objeto de la Resolución citada, si bien las viviendas de uso turístico no aparecían expresamente prohibidas en los estatutos comunitarios, el Centro Directivo entendió que dicha actividad guardaba identidad de razón con la hospedería, por tratarse de una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, un uso permanente y habitual. Además, según la misma fuente de la Real Academia Española, son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el «alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio».

5. De lo expuesto se deduce que el arrendamiento de corta duración turístico tiene plena cabida como uso comercial, y, por ende, por ende, resulta compatible con el uso de «local comercial» adscrito a la finca en que dicha actividad pretende ejercerse. Puesto que si hospedería, según la Real Academia Española, es una «casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de

arrendamiento turístico de corta duración de por la existencia de identidad de razón. Y, como declaró el Tribunal Supremo en la Sentencia de 30 de enero de 2024: «Dicha interpretación no la podemos considerar errónea o extensiva, contraria la finalidad pretendida, cuando el propio Decreto 101/2018, de 3 de julio, del País Vasco, con referencia a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de dicha comunidad autónoma [que si bien no es aplicable al presente caso], anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, y configura a las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico como empresas turísticas de alojamiento».

En el caso que nos ocupa, el arrendamiento no es, sin embargo, turístico, por lo que no cabe extrapolar al presente caso las conclusiones expuestas, pues la ratio de las resoluciones citadas parece radicar en el carácter intrínsecamente comercial de la actividad de turismo, aun cuando esta se ejerza por un particular, de modo que en dicha actividad turística, pese a suponer un alojamiento, el componente comercial se sobrepone al residencial. En el supuesto de arrendamiento de corta duración no turístico, como pudiera ser, por ejemplo, el arrendamiento de temporada previsto en el artículo 3.2 de la Ley 29/1994, que expresamente considera tales arrendamientos como «de uso distinto del de vivienda», por oposición al artículo inmediatamente anterior de la misma ley, de modo que es arrendamiento para uso distinto del de vivienda todo aquel cuyo destino primordial no «sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». No obstante, el referido 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 artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. La actividad, por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico.

La diferente consideración que el legislador nacional otorga a ambos tipos de arrendamientos de corta duración, turísticos, por un lado, y no turísticos, por otro, se refleja también con claridad en el artículo 12 del tantas veces citado Real Decreto 1312/2024, que dispone: «A los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, serán autoridades competentes en España las siguientes (...) c) En relación con la normativa sectorial y material aplicable a los arrendamientos que no tengan carácter turístico que puedan constituirse, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. d) En relación con la normativa sectorial y material aplicable a los arrendamientos turísticos que puedan constituirse, la administración autonómica o local que resulte competente en cada caso de acuerdo con la Constitución Española». En el caso de arrendamiento de corta duración no turístico, por tanto, la primacía de las necesidades residenciales conducen a la atribución competencial al Ministerio de Vivienda, a diferencia de lo que ocurre en el supuesto de los arrendamientos turísticos, en los que la competencia última ni siquiera radica en una autoridad estatal, sino autonómica o local, conforme a la distribución de competencias establecidas en el artículo 148 de nuestra Constitución y sus normas de desarrollo.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, considerando que el alquiler de corta duración no turístico no debe ejercerse en una finca destinada en el Registro a local comercial. La asignación del número de registro único exige el previo

cambio de uso, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y urbanística aplicable.

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

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

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