

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21416 *Resolución de 29 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 9, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que las viviendas se destinarán exclusivamente a domicilio permanente.*

En el recurso interpuesto por don F. A. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 9, don Alberto Muñoz Calvo, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que las viviendas se destinarán exclusivamente a domicilio permanente.

Hechos

I

El día 11 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico.

II

Presentada dicha documentación 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 Madrid 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 once de abril de dos mil veinticinco; habiendo causado el asiento de presentación n.º 1816 del Diario 2025, en referencia a la finca registral número 21151 con CRU: 28096000307504, 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 21151 imponen la obligaciones de destinar las viviendas de que consta el edificio a domicilio permanente 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 transcribe el artículo 5.º, primer inciso de los estatutos de la finca registral número 13587, a los que se remite la inscripción de propiedad horizontal de la finca registral 13589 (en la que está integrada la finca registral 21151):

Artículo 5: “Las viviendas se destinarán exclusivamente a domicilio permanente”.

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 7 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 veintidós de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior calificación, don F. A. C., interpuso recurso el día 21 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«1. El pasado 15 de abril de 2025 presentamos en el Registro n.º 9 de Madrid solicitud de asignación de números de registro de alquiler de corta duración de las habitaciones de la finca registral número finca registral 21151 con CRU: 28096000307504.

2. El pasado 22 de abril de 2025 recibimos Comunicación del registro (...) denegando los números solicitados, con el argumento de que la Comunidad de Vecinos en los estatutos obligan a que su destino sea de “hogar”.

3. Los números de registro solicitados son necesarios para anunciar las habitaciones en las plataformas de alquiler cuando la duración sea inferior a un año. El alquiler de habitaciones a estudiantes durante el curso académico es inferior a un año (habitualmente de septiembre a junio), por lo que son necesarios esos números de registro para anunciarse en plataformas.

4. Si el registro de la propiedad no concede ese número, estaría también restringiendo el alquiler a estudiantes. Lo cual no es una actividad prohibida por los estatutos. Según estatutos su destino será de "hogar". El texto de los estatutos no prohíbe expresamente el alquiler por habitaciones a estudiantes, pues la noción de permanencia u hogar no significa sin fecha fija de finalización. Un estudiante se puede desplazar para hacer un curso académico, lo mismo que un trabajador de Mercadona para trabajar un año en un supermercado, y luego el estudiante decide continuar en el piso porque encuentra trabajo o porque hace toda la carrera en el mismo piso, y durante ese tiempo, para el estudiante en nuestro caso, o trabajador en el ejemplo, será su hogar.

5. La reciente TSJ de Galicia (sentencia de 28-2-2024) 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 (10 de los 12 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".

6. La Agencia Tributaria, en diversas consultas vinculantes, tiene establecido que el alquiler a estudiantes puede considerarse de vivienda habitual si están al menos once meses (ver por todas, la Consulta Vinculante V4837-16, de 10 de noviembre de 2016 de la Subdirección General de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas).

7. La Agencia de Vivienda Social, cuando se alquila a un estudiante una habitación, entiende que el alquiler es de vivienda habitual por lo que solicita sólo el depósito de un mes de fianza (y no de dos meses, como si fuera una local comercial).

8. 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, es un principio general de nuestro ordenamiento el que las disposiciones limitativas de derechos, en este caso del derecho de propiedad, han de interpretarse restrictivamente.

9. 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, no es justo negar el número, porque también hay actividades lícitas, como el alquiler a estudiantes, que precisan de ese número. Para evitar actividades abusivas como la que pretende evitar el Registrador está la labor inspectora de otras Administraciones.

10. 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 www.aluni.net, sin ese número de registro no se podrán ofrecer».

IV

El registrador de la Propiedad de Madrid emitió informe el día 26 de mayo de 2025 ratificando 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; 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, 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, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 11 de abril de 2025 tuvo entrada 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 una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación suspensiva, el registrador argumenta que: «Los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral número 21151 imponen la obligaciones de destinar las viviendas de que consta el edificio a domicilio permanente 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». Por su parte, el recurrente argumenta que solicita los números registro para anunciar las habitaciones en una plataforma de alquiler de habitaciones a estudiantes, actividad que, según su criterio, no está expresamente prohibida por los estatutos, pues 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 se destine a la necesidad de vivienda.

2. Para resolver este recurso, se ha de partir 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; recogiendo en el artículo 2, letra a, 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». A destacar que este Real Decreto, que entró en vigor «el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma», carece de disposiciones transitorias. Y 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 en su artículo 10: «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». Ciertamente es que, en este caso, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad es anterior a las nuevas obligaciones que derivan del Real Decreto 1312/2024 ya citado; por tal razón, y para delimitar el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, cabría apostillar, en intensidad y extensión).

3. En particular, debemos subrayar 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.

4. En el presente caso no se discute la exigibilidad del número de registro único de alquiler 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 obligación estatutaria de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente» establecida en el artículo 5 de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada a estudiantes y, por lo tanto, limita la posibilidad de expedir el número de registro único de alquiler para las habitaciones de la finca. En este punto, tal y como se ha analizado anteriormente, los arrendamientos de temporada a estudiantes, a pesar de estar destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de los arrendatarios, no quedan englobados dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, porque no pretenden satisfacer una necesidad «permanente», como exige el artículo 2. En este mismo

sentido, del artículo 4 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, se desprende que los arrendamientos temporales por causa estudios quedan integrados dentro de la categoría de alquileres para uso distinto de vivienda, al no satisfacer la «necesidad permanente de la persona arrendataria, conforme el art. 3 de la Ley 29/1994», siendo éste el motivo por el que les es exigible el número de registro único de alquiler para su comercialización como alquiler de corta duración no turístico.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, considerando que el alquiler de corta duración no turístico resulta incompatible con la cláusula estatutaria que obliga a destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente». La asignación del número de registro único de alquiler exige la previa modificación de los estatutos, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y sectorial 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, 29 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.