

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22073 *Resolución de 29 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se corrigen errores en la de 11 de julio de 2025, 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».*

Advertidos errores en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 11 de julio de 2025 (4.^a), se procedió a corregir los mismos mediante corrección de errores de 4 de agosto de 2025 de la citada Dirección General. La citada Resolución de 11 de julio de 2025 (4.^a) fue publicada en el «Boletín Oficial del Estado» 188, de 6 de agosto de 2025, haciendo referencia la corrección de errores a las páginas 106143 y siguientes. En consecuencia, se acuerda la publicación de la citada corrección de errores de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en lo relativo al texto corregido:

Donde dice:

«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».

Debe decir:

«5. El artículo 2.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 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 ello se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial».

Madrid, 29 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.