

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11130 *Resolución de 23 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, 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 doña M. T. V. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María Isabel Bañón Serrano, 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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una tienda de una casa sita en Madrid, situada en la planta baja, finca registral número 4.827, código registral único 28108000262735, señalando como tipo de unidad la finca completa, con la categoría de arrendamiento turístico.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, remitida telemáticamente el pasado día 5 de junio de 2025 por Venture Property Management SL, en calidad de presentante, motivando el asiento de presentación 1940 del Diario 2025, ha sido calificada negativamente por la Registradora que suscribe, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. Por la relacionada instancia se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a la Tienda (...) situada en la planta baja, finca registral 4.827 CRU 28108000262735 señalando como tipo de unidad la finca completa, con la categoría de arrendamiento turístico y como tipo de residencia del arrendador: otros.

La citada finca aparece inscrita a favor de doña M. T. V. M.

Segundo. Se acompaña la siguiente documentación:

– Certificación de la Comunidad de Madrid acreditativa de la inscripción de la finca, en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Consejería de Cultura.

Tercero. Con fecha 26 de junio de 2025, la citada instancia fue objeto de calificación desfavorable por los motivos y fundamentos que constan en la nota de calificación desfavorable de igual fecha, a la que me remito.

Cuarto. Aportada el día 10 de julio último, Licencia urbanística de actividad y funcionamiento del Ayuntamiento de Madrid.

Fundamentos de Derecho:

No resulta posible practicar el asiento solicitado por los siguientes Fundamentos de Derecho:

Uno. La finca aparece en el Registro como Local, no como Vivienda.

La asignación del Número de Registro Único de Alquiler, regulado en el relacionado Real Decreto 1312/2024, para el alquiler de alojamiento de corta duración que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, es únicamente posible respecto de las viviendas, no para los Locales.

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que regula el procedimiento de Registro Único de alojamientos de corta duración, es aplicable a viviendas, no a Locales comerciales, según resulta de la propia exposición de motivos de dicho texto legal y su artículo 4.2 "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".

Y el artículo 2 del 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, al definir la vivienda de uso turístico, determina que: "tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas -...-"

Apareciendo la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, como Lonja Comercial o Tienda mano Derecha, para que le fuese asignado el número de registro de alquiler, debería inscribirse previamente la pertinente escritura de cambio de uso de local a vivienda.

Es de advertir que, según establece el artículo 10 del referido Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, la persona interesada tiene siete días hábiles siguientes a la notificación para subsanar los defectos observados. Si no lo hace, el registrador 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.

Queda prorrogado el asiento de presentación en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante esta Nota de calificación (...)

Madrid, La Registrador Doña María Isabel Bañón Serrano Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Isabel Bañón Serrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27 a día tres de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. V. M. interpuso recurso el día 3 de noviembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 8 de octubre de 2025 me ha sido notificada la calificación negativa del titular de Registro N.º 27 de Madrid (...) en relación a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración con la categoría de arrendamiento turístico al inmueble CRU 2810800026273 definido registralmente como Tienda (...) situada en la planta baja, finca registral 4.827.

Que, frente a la referida calificación negativa, la compareciente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Alegaciones:

Primera. De conformidad a lo dispuesto en el Real Decreto 1312/2024 regulador del Número de Registro Único para alquileres de corta duración que no impliquen un uso residencial permanente, en fecha 5 de junio de 2025 se instaba en el Registro de la Propiedad n.º 27 de Madrid la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración al inmueble calle (...) situada en la planta baja, finca registral 4.827 CRU 28108000262735, con la categoría de arrendamiento turístico (...)

Tras inicial calificación desfavorable de 26 de junio de 2025 por defecto subsanable de falta de aportación de documentación y por el defecto insubsanable en aplicación del criterio discutido y que expondremos a continuación, el Sr. Registrador de la Propiedad calificaba en fecha 3 de octubre de 2025 negativamente la solicitud ahora recurrida, limitándose y como único motivo a la siguiente interpretación jurídica:

No resulta posible practicar el asiento solicitado por los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Uno. La finca aparece en el Registro como Local, no como Vivienda.

La asignación del Número de Registro Único de Alquiler, regulado en el relacionado Real Decreto 1312/2024, para el alquiler de alojamiento de corta duración que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, es únicamente posible respecto de las viviendas, no para los Locales.

Se apoya en la siguiente interpretación de la norma

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que regula el procedimiento de Registro Único de alojamientos de corta duración, es aplicable a viviendas, no a Locales comerciales, según resulta de la propia exposición de motivos de dicho texto legal y su artículo 4.2 "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".

Y el artículo 2 del 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, al definir la vivienda de uso turístico, determina que: "tienen la

consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas -...-”

Apareciendo la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, como Lonja Comercial o Tienda mano Derecha, para que le fuese asignado el número de registro de alquiler, debería inscribirse previamente la pertinente escritura de cambio de uso de local a vivienda.

Segunda. Consideramos que la referida interpretación del Sr. Registrador, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no es correcta y no tiene en cuenta que

I. En relación con el Real Decreto 1312/2024 regulador del Número de Registro Único para alquileres de corta duración que no impliquen un uso residencial permanente:

Entendemos por nuestra parte que la norma no excluye a los locales dedicados a vivienda de alquiler temporal a estos efectos como interpreta el Registrador en su calificación, todo lo contrario.

La definición a efectos de su ámbito de aplicación se transcribe en el art. 2 del citado RD 1312/2024 remitiéndose al Reglamento (UE) 2024/1028 (art. 3) del que es transcripción:

Artículo 2. *Definiciones.*

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.

Se definen así los servicios de alquiler de corta duración como aquellos destinados a estancias temporales, sin distinguir entre viviendas y locales.

Utilizan así ambas normas (art 2 RD 1312/2024 y art. 3 Reglamento (UE) 2024/1028) el servicio con base al concepto de “unidad” de la siguiente manera

b) Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración. No comprenderá:

1.º Hoteles y alojamientos similares, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles, tal como se describen en el grupo 55.1 de la NACE Rev. 2 (“hoteles y alojamientos similares”), ni albergues, tal como se describen en el grupo 55.2 de la NACE Rev. 2 (“alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia”) que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo.

2.º La oferta de alojamientos en campings y aparcamientos para caravanas, tal como se describen en el grupo 55.3 de la NACE Rev. 2 (“hostales”), que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006.

Partimos de que cualquier interpretación en orden a la limitación a estos efectos ha ser restrictiva: no puede hacerse interpretación extensiva o analógica, por lo que los locales de este tipo no podemos entenderlos como excluidos del concepto de unidad legalmente establecido. Máxime cuando según la “normativa aplicable” a la que se

remite esta norma, el Local destinado a este uso está específicamente reconocido tanto en la normativa municipal como autonómica tal y como acreditamos en el presente caso.

El Real Decreto 1312/2024, así, no solo no establece una exclusión específica de estos supuestos, sino que, en contra de lo manifestado por el Sr. Registrador viene admitiendo en su art. 4 que el alquiler de corta duración puede recaer en “partes de una finca” (lo que incluiría locales adaptados) volviendo a incidir en la aceptación de la normativa aplicable al efecto (y volvemos a incidir por nuestra parte en la aceptación específica y expresa tanto en la normativa municipal como autonómica [...])

Artículo 4. *Servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.*

1. De acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración pueden recaer sobre la totalidad de una finca o parte de ella, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, también comprenderán el alojamiento en buques, embarcaciones o artefactos navales, siempre que aquel no esté vinculado a un servicio que posibilite o determine la navegación, en cuyo caso se regirá siempre por la legislación aplicable. En uno y otro caso, el elemento sobre el que recaen los servicios será la unidad, conforme ésta se define en la presente norma.

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.

b) Que cuenten con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

A mayor abundamiento, si un local se adapta para uso residencial temporal (alquiler turístico, estancias laborales o estudios), debe someterse a las mismas obligaciones de transparencia y control que una vivienda.

Así concurre en este caso, donde consta acreditado que así se ha sometido a la norma y de esta manera se cuenta con las licencias urbanísticas y de funcionamiento y actividad del Ayuntamiento de Madrid junto con la inscripción en Registro de la comunidad Autónoma de Madrid.

No puede excluirse de esta manera con esta interpretación.

II. En cuanto a la remisión que hace el Sr. Registrador al artículo 2 del 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 es más que parcial. El artículo hace dos definiciones:

1. Definición de apartamento turístico: se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación.

2. Definición de vivienda de uso turístico: tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de

comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

El primero de ellos se define genéricamente como “inmuebles” sin la limitación que se pretende. Y no se plantea ni se puede plantear la exclusión de los apartamentos de uso turístico en el ámbito de aplicación Real Decreto 1312/2024 regulador del Número de Registro Único para alquileres de corta duración que no impliquen un uso residencial permanente y de su concepto de unidad.

Pero no hemos de entrar en esta disquisición en este caso. La efectiva y expresa aplicación por parte de la Comunidad de Madrid es contraria al planteamiento del Sr. Registrador. Efectivamente, la Comunidad ha admitido este concreto supuesto a este inmueble como incluido en su ámbito de aplicación. Consta aportada (...) la inscripción de esta finca en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Consejería de Cultura (Certificación de la Comunidad de Madrid acreditativa de dicha inscripción que adjuntamos) con el numero VUT VT-(...) por lo que la interpretación de la administración en relación a este artículo es precisamente la contraria a lo que plantea el Sr. Registrador. Sobra mayor consideración al efecto.

Y no puede ser de otro modo. Un local reformado como apartamento turístico como es el caso, cumple la misma función que una vivienda en régimen de alquiler temporal y a estos efectos, por lo que esta valoración y por tanto su exclusión del Registro Único de Arrendamientos genera un grave problema de contradicción entre los distintos ámbitos (registral y administrativos -municipal y autonómico-). Y abundar en ella provoca una grave incompatibilidad con la normativa municipal y autonómica creando un grave conflicto como el presente.

Si el objetivo es controlar el impacto del alquiler temporal, la distinción entre vivienda y local carece de sentido cuando ambos se usan para el mismo fin y cumplen idénticos requisitos. No consta ni puede interpretarse su exclusión expresa en la regulación a que se remite el Registrador, todo lo contrario.

Tercera. El cambio de uso registral que se nos exige con esta interpretación no es una mera cuestión formal o de trámite. Supone la pérdida de la licencia actual de actividad y funcionamiento concedida por parte del Ayuntamiento de Madrid. Efectivamente el promover cambio de uso registral presupone la necesidad de otorgamiento de nuevas licencias de actividad y funcionamiento al Ayuntamiento. Y ese trámite en la actualidad supone la pérdida de la misma, puesto que la solicitud de nuevas concesiones, dada la actual y conocida política de restricción para el otorgamiento de nuevas licencias, supone con certeza la denegación de la misma.

Nos encontramos así con el dilema que precisamente en la intención de la recurrente de cumplir diligentemente con todos los requisitos formales de las distintas administraciones para su actividad como viene haciendo, la regularización de esta inscripción registral con esta interpretación y su cambio de uso nos provocará la pérdida de regularización de licencia de actividad y funcionamiento de la actividad.

Si a ello le añadimos que, como vemos, se basa en una interpretación que no se ajusta a lo legalmente establecido, entendemos que ciertamente ha existido error en la calificación del Sr. Registrador y solicitamos por ello, a través de este recurso, la correspondiente rectificación.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, como en su condición de propietaria y titular registral al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria (...)

IV. Resultan de aplicación Arts 2 y 4 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que regula el procedimiento de Registro Único de alojamientos de corta duración, (art. 3 del Reglamento (UE) 2024/1028 y artículo 2 del 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.

En su virtud, solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 27 de Madrid relacionada, en relación a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración a la casa sita en Madrid, calle (...) situada en la planta baja, finca registral 4.827 CRU 28108000262735, con la categoría de arrendamiento turístico, darle la tramitación correspondiente, y así se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de asignación de número de registro de alquiler solicitada en los términos interesados.»

IV

La registradora 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; 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, 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, 11 y 17 julio y 4 de septiembre 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.

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 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».

2. 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».

3. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable; así como 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 de alquiler.

En cuanto al defecto señalado, esto es, la posibilidad de asignar un número registro de alquiler de corta duración turístico a una finca que consta inscrita como local comercial, debemos partir de lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que 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 de esta ley 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. En este sentido, ya señaló este Centro Directivo en su Resolución 17 de julio de 2025, en relación con los arrendamientos de temporada a estudiantes que: «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 de la Ley 29/1994».

Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, turístico y no turístico, 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, aunque no sea permanente, 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.

En consecuencia, el defecto recurrido debe confirmarse.

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, 23 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.