

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16281 *Resolución de 10 de julio 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, denegando la práctica y obtención de un número de registro de alquiler de corta duración.*

En el recurso interpuesto por don F. A. F. M. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 9, don Alberto Muñoz Calvo, denegando la práctica y obtención de un número de registro de alquiler de corta duración.

Hechos

I

El día 28 de marzo de 2025, don F. A. F. M. presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9, solicitud de asignación de números de registro de alquiler de corta duración de las habitaciones de la finca registral número 52.609.

II

Presentada dicha solicitud 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 veintiocho de marzo de dos mil veinticinco; habiendo causado el asiento de presentación n.º 1521 del Diario 2025, en referencia a la finca registral número 52609 con CRU: 28096000975963, 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 52609 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 transcribe el artículo 2 de los estatutos de la finca registral número 40.476, a los que se remite la inscripción de propiedad horizontal de la finca registral 40.550 (en la que está integrada la finca registral 52609):

Artículo 2: “Las viviendas o locales se destinarán a hogar de sus copropietarios 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.”

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 dos de abril del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Collado Villalba, doña María de Lourdes Claver Valderas, quien, el día 16 de abril de 2025, confirmó la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 9.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don F. A. F. M. interpuso recurso el día 30 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. El pasado 28 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 de las habitaciones de la finca registral número 52609 con CRU: 28096000975963.

2. El pasado 2 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” y el registrador relaciona este término con el de “residencia de carácter permanente”.

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. Artículo 2: "Las viviendas o locales se destinarán a hogar de sus copropietarios 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." El texto de los estatutos no prohíbe expresamente el alquiler por habitaciones a estudiantes, pues la noción de permanencia no significa sin fecha fija de finalización. Nada es permanente en esta vida. 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.

5. Asimismo, debe señalarse que no existe una definición jurídica específica del término "hogar" en lo que se refiere al tipo de residencia, ya que en el ámbito jurídico se emplea el concepto de "residencia habitual o vivienda habitual", el cual, en caso de arrendamiento, tampoco implica necesariamente una permanencia indefinida, conforme a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Por otro lado, según la Real Academia Española, la palabra "hogar" se define como "casa o domicilio", sin que el vocablo implique que dicha residencia tenga que ser de carácter permanente.

6. 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".

7. 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).

8. 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).

9. 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.

10. 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.

11. 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 específicas de alquiler de estudiantes, como

www.aluni.net, www.uniplaces.com o www.micasainn.com, sin ese número de registro no se podrán ofrecer.

Y terminaba su escrito solicitando que se tenga por presentado este escrito y que se tengan en cuenta las alegaciones formuladas en el mismo y se asignen los números de registro de alquiler de las habitaciones de la finca registral número 52609 con CRU: 28096000975963».

V

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; artículos 5 y 7.2 y.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en la redacción dada por Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia); los artículos 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, 3 de octubre y 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 y 9 y 23 de mayo de 2025.

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

El día 28 de marzo de 2025, el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad número nueve de Madrid, «solicitud de asignación de números de registro de alquiler de corta duración de las habitaciones de la finca registral número 52609 con CRU: 28096000975963» [sic en el escrito del recurso].

El día 2 de abril de 2025, el registrador de la Propiedad de Madrid, número 9, don Alberto Muñoz Calvo, calificó negativamente el título presentado alegando, en esencia, que «Los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral número 52609 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 transcribe el artículo 2 de los estatutos de la finca registral número 40.476, a los que se remite la inscripción de propiedad horizontal de la finca registral 40.550 (en la que está integrada la finca registral 52609):

Artículo 2: «Las viviendas o locales se destinarán a hogar de sus copropietarios 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».

Con fecha 9 de abril de 2025, el solicitante inició el procedimiento de calificación sustitutoria ante la registradora de la Propiedad de Collado Villalba, quien confirmó la calificación.

El solicitante interpone recurso contra la calificación inicial, cuestionando, como argumento principal de su discrepancia, el concepto de «hogar» (residencia de carácter permanente) que emplea el registrador, y alegando una sentencia del Tribunal Superior de Galicia, de 28 de febrero de 2024, que considera –según indica– el alquiler a estudiantes como residencial.

2. Así las cosas, hay que partir de la vigencia 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 su 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 también 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 (en especial de aportación documental) que determina el artículo 9 del citado Real Decreto, y todo ello ser objeto de calificación registral. Y a tenor de su artículo 10: «1. Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. 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».

Cierto 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. Como pone de relieve la calificación, los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral número 52.609, imponen la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario, 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 consiguiente, la piedra angular en este recurso pasa por delimitar el ámbito de la prohibición reflejada en el artículo 2 de los estatutos de la comunidad, cuyo tenor no puede ser más expresivo: «Las viviendas o locales se destinarán a hogar de sus copropietarios 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».

Puntualizar, que esta norma estatutaria no es disconforme con la más reciente jurisprudencia, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, que exige «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; prohibición que, en este caso es clara a la vista del tenor literal del artículo 2.º citado.

En esta línea y aplicable al caso que nos ocupa, los términos de esta sentencia del Tribunal Supremo (en el caso en ella analizado no había una prohibición expresa, como ahora sucede) no pueden ser más expresivos: «(...) En las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión.

Ahora bien, en el caso que ahora nos ocupa, no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia, en las que las prohibiciones se refieren a consultorios y clínicas de enfermedades infecto contagiosas y a fines ilegales; instalar motores o maquinarias que no sean los usuales para los servicios del hogar, actividades inmorales, incómodas o insalubres, descartadas por las sentencias de ambas instancias, u ocupar, aunque sea temporalmente, los elementos comunes.

Hemos visto, también, que la mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que expresamente lo prohíba o constituya una actividad ilícita (...)».

Por consiguiente, esta sentencia sirve claramente de apoyo a la postura mantenida en la calificación, toda vez que hay una norma estatutaria claramente prohibitiva. También, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo tribunal, señaló: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente (...)».

De todo lo expuesto cabría concluir, a la luz de la más reciente jurisprudencia, que la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida.

4. Añadir, también, que nuestro Alto Tribunal, en Sentencia de 23 de febrero de 2006, estableció: «En el título constitutivo y los estatutos se hace constar de ordinario el uso y destino del edificio, pero esta mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, tanto para los fundadores de la Comunidad, como para los titulares posteriores, y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos».

La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, recoge que: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo.

No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad.

Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

Recordemos de nuevo que en el supuesto que ahora nos ocupa, la cláusula estatutaria establece claramente la prohibición de celebrar respecto de las viviendas y locales, contratos destinados a la «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 si bien las prohibiciones deben interpretarse de forma estricta (Sentencias del Alto Tribunal de 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000), toda cláusula debe interpretarse conforme a la finalidad que fue establecida; y en el caso de la prohibición estatutaria objeto de discusión, escasa duda cabe que lo que se quiere prohibir es cualquier explotación de un inmueble del edificio que implique rédito económico que no implique el destino a residencia habitual.

5. Por lo demás, 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, en artículo 2 (definiciones) contempla: «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 una discusión jurídica (como es el caso) lo correcto no es aportar argumentos de reglamentación lingüística, sino normas jurídicas y su interpretación. Y la discusión sobre el ámbito y sinonimia del concepto «hogar» –que por lo demás comporta semánticamente la clara idea de permanencia– nos llevaría a un terreno ajeno al propiamente competencial de este Centro Directivo. Lo que procede aquí es aclarar cuál es el ámbito del Real Decreto 1312/2024, y determinar si la prohibición estatutaria incluye la del alojamiento para estudiantes; como arrendamiento lucrativo que bien puede considerarse como «hospedería».

Pero hay otro argumento para nada desdeñable y que permite precisar aún más la cuestión debatida, cual es la vigencia del Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor (en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación producirán efectos a partir del 2 de enero de 2023), en su artículo dos determina: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural

o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España».

Por su parte, el Capítulo II de dicho Real Decreto regula (artículo 4) las obligaciones de registro documental y comunicación («partes de entrada en establecimientos de hospedaje y hojas de servicios en actividades de alquiler de vehículos»), que van referidas a «las personas titulares de las actividades de hospedaje y de alquiler de vehículos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma».

Y la conclusión que se sigue de lo expuesto conduce a la ineludible aplicación al caso del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: «Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...) y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal».

6. Para finalizar y por lo que se refiere a la alegación del recurrente relativa a la sentencia número 150/2024, de 28 de febrero, de la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Cuarta, del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, 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 10 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 todo lo expuesto, como necesaria conclusión final y 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 estaría, a efectos de la asignación del número de registro solicitado y a día de hoy, ante una actividad contraria a los estatutos comunitarios.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 10 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez