

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16400 *Resolución de 17 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 cinco números de registro de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal obligación de destinar las viviendas a domicilio permanente.*

En el recurso interpuesto por don F. A. C., en nombre y representación de la entidad mercantil Algar Innovación, SL, 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 cinco números de registro de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal obligación de destinar las viviendas a domicilio permanente.

Hechos

I

El día 15 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico de las cinco habitaciones de la finca registral número 21.182.

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 catorce de abril de dos mil veinticinco; habiendo causado el asiento de presentación n.º 1842 del Diario 2025, en referencia a la finca registral número 21182 con CRU: 28096000702613, 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 21182 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 13590 (en la que está integrada la finca registral 21182):

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 nota de calificación, don F. A. C., en nombre y representación de la entidad mercantil Algar Innovación, SL, interpuso recurso el día 20 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 finca registral número 21182 con CRU: 28096000702613.

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 emitió informe el día 26 de mayo de 2025 ratificándose en su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 2 y 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; los artículos 150, 151 y 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 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 y 9 de mayo de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración para finalidad no turística a una finca integrada en una propiedad horizontal en cuyos estatutos consta la obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente». Ante la calificación suspensiva, el recurrente argumenta que solicita los números registro para anunciar las habitaciones en una plataforma de alquiler de habitaciones a estudiantes, actividad no 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. 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».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta

duración con finalidad no turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

5. En primer lugar, debemos partir de 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.

6. En el presente caso no se discute la exigibilidad del número de registro único 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 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 de la Ley 29/1994. 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 artículo 3» de la Ley 29/1994, siendo éste el motivo por el que les es exigible el número de registro único 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 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, 17 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.