

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24659 *Resolución de 4 de septiembre 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 interino de Málaga n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no constar inscrito el título de propiedad del solicitante y figurar en el Registro el uso de la finca como «local».*

En el recurso interpuesto por don L. M. S., abogado, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Málaga número 2, don Pedro José Morilla Pérez, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no constar inscrito el título de propiedad del solicitante y figurar en el Registro el uso de la finca como «local».

Hechos

I

El día 21 de mayo de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para una porción segregada de la finca registral número 14.073, sin que conste inscrita la segregación.

II

Presentadas el día 4 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Málaga número 2 por el mismo solicitante: a) escritura de adjudicación de herencia y segregación de la finca 14.073 otorgada el día 1 de julio de 2009 por los herederos doña M. P. S. S. A., y por la que se extinguía el condominio de la finca resto que se adjudica a don J. J. M. S., y b) escritura otorgada el día 23 de septiembre de 2022 por la que los condueños y herederos de la finca segregada extinguían el condominio y se adjudicaba don L. M. S.; siendo ambas escrituras retiradas el día 17 de junio de 2025.

La instancia presentada fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado en esta oficina por M. S., L., el día 21/05/2025, bajo el asiento número 2738, del diario 2.025, con el número de entrada 5738, que corresponde al documento de fecha 15/05/2025 y de instancia suscrita por el mismo el día diecinueve de Junio de dos mil veinticinco que fue presentada el mismo día por nota al margen del indicado asiento, y asimismo de los documentos presentados el día cuatro de los corrientes relativos a la herencia de doña M. P. S. S. A. en escritura del Notario don Julián Madera Flores y de escritura de extinción de condominio de el [sic] día veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós autorizada por el Notario Málaga don Manuel José Tejuca García y retirados estos dos últimos el día diecisiete de los corrientes, ha resuelto no practicar la inscripción de los números de Registro de Alquiler solicitados al observarse que: se solicita la asignación de un número de registro para una determinada vivienda que no consta como finca independiente y que procede de la finca registral número 14073 que según el registro se describe como local sin que conste el cambio de uso a vivienda y asimismo sin que en el solicitante sea el titular registral de la misma.

Fundamentos de Derecho

Primero. De conformidad con el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral, que, en relación con los documentos judiciales, contempla el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y, en cuanto a los administrativos, el art. 99 del mismo texto reglamentario.

Segundo. Cuando a resultas de la calificación del documento en cuestión, “el Registrador notare alguna falta en el título”, según dispone el art. 19 de Ley Hipotecaria, también en su primer párrafo, “la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su número 9, si se solicita expresamente”.

Tercero. El Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, regula un procedimiento de asignación de número de registro a efectos de la comercialización en plataformas de viviendas destinadas al alquiler de corta duración que se basa en una solicitud o formulario que hay que cumplimentar en línea y que puede ser presentado telemáticamente mediante el uso de firma electrónica o presencialmente en la oficina del registro competente.

Este procedimiento puede ser instado por el propietario del inmueble, por el titular registral de un derecho que le legitime para celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble o por quien ostente la representación de cualquiera de ellos.

Siendo así, si partimos, concretamente de lo dispuesto en los artículos 9.3 y 10.7 del Real Decreto, según los cuales el régimen aplicable a las resoluciones de los registradores y registradoras cuando califiquen las correspondientes solicitudes es el correspondiente a la normativa hipotecaria, lo que quiere decir que, a efectos de calificación, el registrador no ha de dejar de aplicar la observancia de los principios hipotecarios, entre ellos, por supuesto, también el de tracto sucesivo consagrado en el art. 20 de la Ley Hipotecaria. ni las exigencias que, en general, acompañan a todo procedimiento registral.

Esto tiene como consecuencia, dado que el procedimiento puede ser instado, como se ha dicho, por quien representa al propietario o al titular de un derecho le legitime para celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble, que este representante deba acreditar su representación, justificando, a la vista del art. art. [sic] 1.280. 5.º del Código Civil, el correspondiente documento público acreditativo de la misma.

Por otra parte, también es posible que quien insta el procedimiento no sea un representante del titular registral propiamente dicho, sino quien con él ha entablado alguna relación contractual, como puede ser un contrato de prestación de servicios, en cuya virtud el solicitante sea aquél a quien corresponde la explotación de la vivienda en cuestión, supuesto en el que, por el mismo argumento, habrá de acreditarse el documento –público o privado– que sea base de tal relación.

Por tanto, la circunstancia de que el procedimiento de asignación haya sido instado por quien no es titular registral de la vivienda respecto de la que se solicita, ni se acredite por quien suscribe la solicitud que ostenta su representación o es cesionario de la explotación del inmueble, exige acreditar uno u otro extremo y la falta de justificación debe entenderse un defecto subsanable que impide la inscripción.

Cuarto. En cuanto a la circunstancia de que la finca respecto de la que se solicita la referida asignación de número de registro, aparezca descrita en los libros del Registro como local comercial y no como una vivienda,, hay que considerar que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo,

tal y como determina el art. 71 de su Estatuto de Autonomía, de modo que, siendo esto así, a efectos de considerar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos habrá que estar a la normativa andaluza, y, en particular, a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y al Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

En el presente caso, es claro que, en todo caso, sus preceptos refieren la actividad de alojamiento turístico a viviendas, y no a locales. Esto se deduce, además, y de manera concreta, de la descripción que de los requisitos y servicios comunes de las viviendas de uso turístico hace el artículo 6 del mencionado Decreto. Tal circunstancia impide la asignación definitiva del número de registro de turismo.

En base a los precedentes Hechos y Fundamentos de Derecho se suspende la asignación de número de registro por la concurrencia de los defectos señalados.

Siendo esto así, tal y como determinan los apartados 2 y 3 del art. 10 del mencionado Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, el interesado, sin perjuicio de que el régimen aplicable a esta resolución a efectos del correspondiente recurso sea el previsto en la normativa hipotecaria, debe proceder a subsanar el defecto apuntado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de esta resolución negativa, con advertencia expresa de que de no hacerlo en el referido plazo, el registrador que suscribe suspenderá la validez del número de registro provisional afectado y comunicará 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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro José Morilla Pérez registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga a día veinticuatro de junio del dos mil veinticinco».

III

El día 27 de junio de 2025, don L. M. S. presentó escrito de subsanación solicitando la asignación del NRUA y no la inscripción de los siguientes documentos aportados para acreditar el tracto registral:

- a) fotocopia de la escritura otorgada el día 5 de marzo de 2002 por la que por fallecimiento de don J. M. T. -actual titular registral- se adjudicaba a la viuda y herederos la finca registral 14.073.
- b) escritura de adjudicación de herencia y segregación de la finca 14.073 otorgada el día 1 de julio de 2009 por los herederos de doña M. P. S. S. A. -actual titular registral-, y por la que se extinguía el condominio de la finca resto que se adjudicaba a don J. J. M. S.
- c) escritura otorgada el día 23 de septiembre de 2022 por la que los condueños y herederos de la finca segregada extinguen el condominio y se adjudicaba a don L. M. S.

Para el caso de no ser atendida la petición, consideraba interpuesto recurso.

IV

La registradora de la Propiedad titular de Málaga número 2, doña María de la Concepción Molina Serrano, emitió informe el día 4 de julio de 2025 ratificando la nota de calificación del registrador interino y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 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 y 23 de mayo de 2025 y 11 y 17 julio de 2025.

1. Se debate en este recurso:

a) la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración sin que conste inscrito el título de propiedad del solicitante sobre una porción segregada de la finca registral 14.073, sin que tampoco conste inscrita la segregación. El recurrente, a los efectos de acreditar el tracto sucesivo subjetivo, presenta las escrituras que permiten completar el iter registral de titularidades, pero se opone a «la inscripción registral del título de mi propiedad ya que el artículo 1.2 de la Ley Hipotecaria establece el principio de voluntariedad registral y el RD 1312/2024 de 23 de diciembre no contiene ninguna obligación de inscribir el título de propiedad que pueda impedir la obtención del NRA».

b) la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, un número de registro de alquiler de corta duración a una finca que consta registralmente como destinada a local comercial.

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 el tracto sucesivo registral en relación con la legitimación del recurrente para solicitar la asignación del número de registro único de alquiler; 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.

5. En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es, la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración sin que conste inscrito el título de propiedad del solicitante de la finca para la que se solicita el número de registro único de alquiler, hemos de partir del análisis del principio registral de tracto sucesivo. Su aplicación al procedimiento registral de asignación del número de registro único de alquiler resulta de la ya citada Exposición de Motivos del Real Decreto, y del propio articulado del mismo, cuyo artículo 8 regula el proceso de Registro único de arrendamientos y dispone que «para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Así, si partimos de lo dispuesto en los artículos 9.3 y 10.7 del Real Decreto, según los cuales el régimen aplicable a las resoluciones de los registradores cuando califiquen las solicitudes de asignación de número de registro único de alquileres el correspondiente a la normativa hipotecaria, a efectos de calificación, el registrador no ha de dejar de aplicar el principio tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ni las exigencias que, en general, acompañan a todo procedimiento registral. En particular, dicho precepto hipotecario reza en sus párrafos primero y segundo que: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

Esto tiene como consecuencia, como se desprende del contenido del Real Decreto, que el procedimiento de asignación sólo puede ser instado por el propietario del inmueble, por el titular registral de un derecho que le legitime para celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble o por quien ostente la representación de cualquiera de ellos. En el presente supuesto, el solicitante carece de cualquiera de los títulos de legitimación enumerados toda vez que, a la vista de las escrituras de herencia, segregación y extinción de condominio aportadas, éste únicamente ostenta la condición de heredero de los actuales titulares registrales. Teniendo en consideración que los herederos no tienen la condición de representantes del causante, el recurrente carece de legitimación para solicitar la asignación del número de registro único de alquiler en la medida que no adquiera la condición de titular registral mediante la inscripción, al menos, de la escritura de adjudicación de herencia, de manera que pueda tenerse por cumplido el principio registral de tracto sucesivo.

En caso contrario, no sólo nos encontraríamos ante una quiebra de los principios registrales antes mencionados, sino ante la frustración de la propia finalidad del Real Decreto, que pretende aportar «seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas arrendatarias, ya que se relacionarán en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable»; lo cual pasa por la perfecta identificación de la persona arrendadora definida en los términos que establece el artículo 2.c) del Real Decreto.

En cuanto al principio de especialidad o determinación registral, su aplicación al procedimiento registral de asignación del número de registro único de alquiler exige la perfecta identificación de la unidad que será objeto de arrendamiento. Tal circunstancia, como se infiere de la Resolución de este Centro Directivo de 23 de mayo de 2025 en relación con la división horizontal, no pasa necesariamente por la necesidad de que la

unidad alojativa conste en el Registro como una finca registral independiente siempre que esté suficientemente delimitada.

En este sentido, este Centro Directivo afirmaba que: «en primer lugar, parece obvio que si el destino de las viviendas construidas por el concesionario es el alquiler, la división horizontal nada añade, ni puede resultar exigible, ni jurídica ni económicamente, ya que las viviendas no van a ser objeto de enajenación ni de venta en ningún caso, existiendo un único propietario, que es la Comunidad de Madrid, y un único concesionario, que las explotará en los términos de la concesión, en régimen de alquiler; sólo si el arrendatario en su día quisiera inscribir su arrendamiento podríamos plantearnos si se requeriría entonces la división horizontal, y ni siquiera entonces sería necesario, pues el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, que regula la inscripción de los arrendamientos urbanos, claramente admite la inscripción del arrendamiento, sin necesidad de configuración de la vivienda arrendada como elemento independiente, y reconoce en su artículo 3 que si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda».

En consecuencia, si a la luz de lo dispuesto en el artículo 6 de Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, para la inscripción de un arrendamiento urbano sobre parte de una finca no es necesario que ésta conste en folio registral independiente, la misma argumentación resulta aplicable a la expedición del número de registro único de alquiler en la medida en la que parte de la finca arrendada cumpla con dispuestos en el artículo 3 del citado Real Decreto: «1. Cuando la finca arrendada conste inscrita bajo folio registral independiente, se consignarán por el Notario, incluso si no aparecen reflejados en el documento privado del contrato, todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de ésta. Se consignarán también los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su caso, el número correlativo que tuviere asignado la finca arrendada en la propiedad horizontal, así como la cuota de comunidad correspondiente a la misma cuando se haya pactado que los gastos generales sean a cuenta del arrendatario. 2. Si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda».

6. En cuanto al segundo de los defectos recurridos, 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 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, cualesquiera 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, siendo necesario para ello que se proceda al correspondiente cambio de uso de local a vivienda, pues la necesidad de este cambio registral es independiente del uso asignado a la finca a efectos administrativos o catastrales.

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, 4 de septiembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.