

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 1719** *Resolución de 9 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Cáceres n.º 2, por la que suspende la asignación de número de registro de alquiler para una finca.*

En el recurso interpuesto por la entidad «Universal Urban Flats, SL» contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Cáceres número 2, doña Ana Isabel Baltar Martín, por la que suspende la asignación de número de registro de alquiler para una finca.

##### Hechos

###### I

El día 11 de junio de 2025, don D. A. G. presentó telemáticamente una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler para la finca la finca registral número 49.867 del término municipal de Cáceres, código registral único 10014000423162.

Obra en el expediente un documento expedido por la Junta de Extremadura, comunicando la inscripción de inicio de actividad en el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas. Y en nota registral obrante en el expediente consta: «Identificador Único de Finca Registral: 10014000423162. Naturaleza urbana: Local. Localización: (...)».

###### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 1866 Diario: 2025 - Título: asignación de numero de registro de alquiler

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente:

##### Fundamentos de Derecho

No se practica operación alguna al figurar la finca inscrita en el Registro como un local comercial, siendo necesario la inscripción previa del cambio de uso de la finca. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

##### Acuerdo

Se suspende la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados.

El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por plazo de siete días contados desde la fecha de la notificación.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Isabel Baltar Martín, registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Cáceres n.º 2 a día veinticinco de junio del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, la entidad «Universal Urban Flats, SL» interpuso recurso el día 9 de julio de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Presenté en tiempo y forma solicitud de registro de alquiler turístico. En primer momento se le asignó un código, pero días después recibí notificación del Registro de la Propiedad n.º 2 de Cáceres, en la que se notifica la suspensión de dicho registro por el único motivo que es preceptivo el cambio de uso previo al uso de tal fin, habiendo adjuntado el título habilitante de la Junta de Extremadura así como certificación Catastral al cambio de uso hotelero. Que no estando de acuerdo con tal calificación presento este recurso de acuerdo con lo siguiente: - El artículo 9 del real decreto estipula para el procedimiento de inscripción y solicitud: 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, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, 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.

- El registro propiedad se excede en sus funciones competenciales, asignadas por el Ministerio de la Vivienda y Agenda Urbana, en el sentido que exige requisitos no explicitados en el mencionado Real Decreto, para la obtención de dicho registro, aplicando normas e instrucciones propias del derecho registral, cuando no estamos en el ámbito de derechos reales de inmuebles, sino que estamos en el ámbito de explotación de un negocio turístico, de competencias autonómicas de la Junta Extremadura de acuerdo con el Real Decreto 205/2012 de 15 octubre que en su artículo n.º 6 se establece que incluso con la declaración responsable es suficiente para ejercer la actividad. El titular del Registro Propiedad solo tiene encomendadas funciones de valorar la licitud del título habilitante (que ha dado por correcta, según su notificación) si es preceptivo; sin que puede exigir requisito alguno que no esté explicitado en el mencionado Real Decreto.

Solicita: Por todo ello solicito, se califique favorablemente la documentación presentada para la obtención del registro de alquiler turístico y en su caso, en tanto se resuelve, también solicito resolución al respecto se suspenda cautelarmente la suspensión del registro de la propiedad n.º 2 de Cáceres, por los graves perjuicios económicos que dicha calificación acarrea.»

## 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; 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; el Decreto 205/2012, de 15 de octubre, por el que se regula el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas de Extremadura; 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, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, 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, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

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

El día 11 de junio de 2025, don D. A. G. presentó telemáticamente instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler para la finca la finca número 49.867 del término municipal de Cáceres, con código registral único 10014000423162.

Obra en el expediente un documento expedido por la Junta de Extremadura, comunicando la inscripción de inicio de actividad en el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas. Y en nota registral obrante en el expediente consta: «Identificador Único de Finca Registral: 10014000423162. Naturaleza urbana: Local. Localización: (...)».

La calificación suspendió la asignación solicitada en estos términos: «No se practica operación alguna al figurar la finca inscrita en el Registro como un local comercial, siendo necesario la inscripción previa del cambio de uso de la finca. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Acuerdo Se suspende la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados».

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– que adjuntó a la solicitud presentada el título habilitante de la Junta de Extremadura, así como certificación catastral al cambio de uso hotelero.

– con cita del «artículo 9 del real decreto» (se refiere al Real Decreto 1312/2024), entiende que el Registro se excede «en sus funciones competenciales, asignadas por el Ministerio de la Vivienda y Agenda Urbana, en el sentido que exige requisitos no explicitados en el mencionado Real Decreto, para la obtención de dicho registro, aplicando normas e instrucciones propias del derecho registral, cuando no estamos en el ámbito de derechos reales de inmuebles, sino que estamos en el ámbito de explotación de un negocio turístico, de competencias autonómicas de la Junta Extremadura de acuerdo con el Real Decreto 205/2012 de 15 octubre que en su artículo n.º 6 se establece que incluso con la declaración responsable es suficiente para ejercer la actividad».

– «El titular del Registro Propiedad solo tiene encomendadas funciones de valorar la licitud del título habilitante (que ha dado por correcta, según su notificación) si es preceptivo; sin que puede exigir requisito alguno que no esté explicitado en el mencionado Real Decreto».

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 se 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».

4. Y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir del ámbito de aplicación del citado Real Decreto 1312/2024 cuyo artículo 4.2.a) dispone: «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».

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) 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».

5. Así las cosas, la resolución del presente recurso pasa por el examen de la objeción expresada en la nota de calificación: «No se practica operación alguna al figurar la finca inscrita en el Registro como un local comercial, siendo necesario la inscripción previa del cambio de uso de la finca. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario».

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 (siempre que no supongan necesidad permanente para la persona arrendataria); no a locales comerciales, según resulta de la propia Exposición de Motivos de dicho texto legal y de su artículo 4.2, que se refiere a: «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».

Como ya se ha indicado anteriormente, lo cierto es que la finca consta en el Registro de la Propiedad como local comercial, y para que le fuese asignado el número de registro de alquiler advierte la nota que debería inscribirse previamente la escritura de cambio de uso de local comercial a vivienda (defecto por tanto subsanable).

6. El artículo 2.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, establece que: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Mientras que el artículo 3 considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren».

De ello se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2.

Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda.

Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial.

Por último, ha de tenerse en cuenta (en referencia a la certificación catastral y a la resolución de la Junta de Extremadura) que una determinada calificación administrativa (sea catastral o autonómica), no prejuzga ni condiciona la asignación de número de registro único de alquiler, ni la calificación registral, pues un título habilitante administrativo se mueve y despliega efectos en dicho ámbito, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca.

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