

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3783 *Resolución de 21 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico para una habitación integrante de una finca registral por no aportarse resolución de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid.*

En el recurso interpuesto por doña C. N. N. y don D. G. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico para una habitación integrante de una finca registral por no aportarse resolución de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid.

Hechos

I

El día 7 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para una habitación integrante de una finca.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Jimena Campuzano Gómez-Acebo registrador titular del Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, provincia de Madrid, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3450 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Primero. Con fecha siete de julio del año dos mil veinticinco fue presentada telemáticamente en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 1569 del Libro Diario 2025, instancia suscrita por N., C. N. solicitando la asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRA) a la finca registral número 9.122 CRU: 28142000093739 de Valdemorillo.

Segundo. En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes

Fundamentos jurídicos.

Primero. Con arreglo al 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, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.

Segundo. Con arreglo al 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, tras su calificación favorable, los Registradores asignarán el número de registro de alquiler.

Tercero. No es posible asignar el número de alquiler de uso turístico a una habitación dentro de una vivienda.

Para la asignación del Número Registro Alquiler (NRA), el registrador debe comprobar que se acompaña el título habilitante o los documentos que acrediten la realización de la comunicación o declaración responsable de destinar la vivienda al uso previsto, de acuerdo con la normativa autonómica o local aplicable (artículos 9.apartado 2.º, regla 5.ª 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).

El alquiler de corta duración sólo pueda recaer sobre parte de una finca cuando la normativa aplicable así lo permita [artículo 4 Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y artículo 2 b) del Real Decreto 1312/2024].

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Madrid la regulación aplicable a los arrendamientos turísticos es el Decreto 79/2014 de 10 julio por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. Este Decreto no permite el alquiler de habitaciones con uso turístico. Tan solo contempla como viviendas de uso turístico aquellas que son cedidas en su totalidad (artículo 2). Además, se recoge expresamente que las viviendas de uso turístico no pueden utilizarse como residencia permanente ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico (artículos 6 y 18). Por lo tanto, quedan excluidos los supuestos en los que sólo se destina a uso turístico una o varias habitaciones independientes dentro de una casa.

Tampoco en el término municipal de Valdemorillo está contemplada la posibilidad de destinar a uso turístico una habitación, pues solo permite viviendas de uso turístico, o pensiones y hostales (anexo II y III de la Ordenanza Reguladora de Medidas de Simplificación Administrativa en Materia de Implantación de Actividades del Ayuntamiento de Valdemorillo, que establece los procedimientos municipales necesarios para el establecimiento de servicios que se realizan a cambio de una contraprestación económica en el término de Valdemorillo).

Parte dispositiva.

Calificado el título a la vista de los fundamentos de derecho expuestos y los Libros del Registro acuerdo suspender el despacho del título hasta la subsanación. en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

Se advierte, tal como establece el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que si no se subsanan 108 defectos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador suspenderá la validez del número de registro afectado provisional y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Esta nota de calificación negativa (...)

San Lorenzo de El Escorial, Jimena Campuzano Gómez-Acebo. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jimena Campuzano Gómez-Acebo registrador/a titular de San Lorenzo de El Escorial 3 a día doce de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. N. N. y don D. G. R. interpusieron recurso el día 21 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Nosotros, C. N. N. (...) y D. G. R. (...) interponemos el presente recurso gubernativo frente a la resolución de fecha 8 de julio de 2025 dictada por el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial n.º 3, en la que se deniega la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRUA), y en base a los siguientes

Hechos.

1. El día 4 de julio de 2025, presentamos ante el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial la documentación correspondiente para la inscripción de una unidad de alquiler de corta duración conforme al procedimiento habilitado por el Real Decreto 1312/2024 y la Orden VAU/(...)

2. El objeto de dicha solicitud es el arrendamiento temporal de dos habitaciones dentro de mi vivienda habitual, actividad ejercida de forma pública, habitual y onerosa, con publicidad en plataformas como Booking.

3. Con fecha 8 de julio de 2025, se me notificó resolución denegatoria fundamentada, entre otros, en que el Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid no contempla el arrendamiento turístico de habitaciones, y en consecuencia, se considera que no concurre el título habilitante necesario para obtener el NRUA.

Fundamentos jurídicos.

1. Falta de prohibición expresa en la normativa autonómica.

El Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid no contiene ninguna prohibición expresa del arrendamiento turístico de habitaciones, sino que simplemente no lo regula dentro del concepto de vivienda de uso turístico (VUT).

Tal como ha manifestado la propia Dirección General de Turismo de la CAM en escrito n.º (...), el alquiler de habitaciones queda fuera de su ámbito competencial, lo que no implica prohibición, sino falta de encaje dentro del procedimiento autonómico para las VUT. Por tanto, no es posible ni exigible obtener un número VUT en estos casos.

La interpretación realizada por el registrador incurre en un error conceptual al considerar la ausencia de regulación como prohibición, lo cual vulnera el principio de legalidad y de buena regulación (artículo 129 de la Ley 39/2015) y excede las competencias del Registro, cuya función es calificar la legalidad formal del título, no interpretar restrictivamente el derecho material aplicable.

2. Supremacía de la normativa estatal y europea.

Conforme al artículo 9.3 de la Constitución Española, ninguna disposición autonómica puede restringir el ejercicio de derechos reconocidos por normativa estatal o europea de rango superior. En este caso, resultan plenamente aplicables:

– El Real Decreto 1312/2024, que crea el Registro Estatal y establece que podrán inscribirse unidades ofrecidas al público con fines de alojamiento temporal, sin limitar su naturaleza como vivienda completa o parcial.

- La Orden VAU/653/2025, que establece que basta con acreditar la presentación de la declaración responsable ante la administración autonómica o local competente.
- El Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo artículo 4.1 impone a los Estados miembros la obligación de permitir el registro de todas las unidades de alojamiento ofrecidas por anfitriones, incluso aquellas que constituyen parte de una vivienda, siempre que se ajusten a los requisitos nacionales básicos.
- El artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que permite expresamente el alquiler de habitaciones con fines distintos al de residencia habitual, sin exigir cesión de la totalidad del inmueble.

3. Procedencia de la inscripción en el NRU sin número VUT.

El número VUT no es exigible cuando la modalidad de arrendamiento no está sujeta al procedimiento autonómico por exclusión expresa. En esos casos, el título habilitante requerido es la declaración responsable presentada ante la administración competente, como exige el RD 1312/2024.

La exigencia del VUT en mi caso carece de base legal y supone una interpretación extensiva y prohibitiva de la normativa, contraria a los principios de proporcionalidad, necesidad y seguridad jurídica.

4. Carácter discriminatorio de la denegación.

Aceptar como válido un registro para viviendas completas y denegar el mismo para habitaciones en ausencia de prohibición expresa supone una discriminación sin fundamento legal. Dicha actuación podría suponer incluso una vulneración del principio de igualdad ante la ley y de la libertad de empresa, garantizados por los artículos 14 y 38 de la CE.

Solicito

Se admita este recurso y, en su virtud:

1. Se revoque la resolución del Registrador del Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial n.º 3, de fecha 8 de julio de 2025.
2. Se acuerde la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRUA) a la unidad indicada en la solicitud, con base en la documentación presentada, conforme al RD 1312/2024 y a la normativa aplicable.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 30 de julio de 2025 ratificando 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; 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; 151 a 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas

de uso turístico de la Comunidad de Madrid; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico para una habitación integrante de una finca registral, sin aportar resolución de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid.

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».

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. La resolución del presente expediente ha de partir del artículo 2, apartado b) del Real Decreto 1312/2024, que define la «Unidad» susceptible de asignación de número de registro único de alquiler como «un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable». Por lo tanto, el alquiler de corta duración podrá recaer sobre parte de una finca, y no sobre la finca completa, cuando la normativa aplicable así lo permita.

En todo caso la unidad –entendida esta como totalidad de una finca o parte de ella– precisará contar con la autorización pertinente para destinarla al uso previsto, y dicha autorización ha de ser acreditada para poder obtener el número de registro único de alquiler. Así resulta del artículo 5 del Reglamento UE, que establece que, en los casos en que la unidad está sujeta a un régimen de autorización en virtud del cual el anfitrión está obligado a obtener una autorización de las autoridades competentes pertinentes para poder ofrecer servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, debe proporcionarse la citada autorización. En los mismos términos, el artículo 9.2.a.5.º del Real Decreto 1312/2024 dispone que: «5.º 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».

5. La normativa aplicable en materia de alquileres de corta duración destinados a uso turístico es la normativa autonómica, por tener delegadas las competencias en

materia turística, sin perjuicio de la exigencia de licencia municipal en el ámbito urbanístico, en su caso. Tal y como señala la registradora calificante en su informe, la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, considera establecimiento turístico los locales o instalaciones abiertos al público y acondicionados de conformidad con la normativa aplicable, en los que se presten servicios turísticos (artículo 14), incluidos servicios de alojamiento, esto es, servicio de hospedaje al público mediante precio, de forma profesional y habitual, de modo permanente o temporal (artículo 24), que se puede ofertar bajo la modalidad de establecimientos hoteleros, de turismo rural, campamentos de turismo, apartamentos turísticos o cualquier otra que reglamentariamente se determine. Cada una de estas modalidades de establecimientos han tenido un desarrollo normativo posterior, entre los cuales, a efectos de la resolución del presente expediente, hemos de acudir al Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

El artículo 17 de este Decreto 79/2014 establece que: «1. Los propietarios de viviendas de uso turístico o sus representantes están obligados a presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, según modelo incluido en el anexo III, acompañada del CIVUT regulado en el apartado 4 del artículo 2 y en el artículo 17 bis de este Decreto, sin perjuicio de otras autorizaciones o licencias (...) 3. Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid se realizará, en su caso, en la forma y con los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999. La obligación de presentar la declaración responsable será de los propietarios o representantes». Dicha inscripción implica un elemento de control administrativo, como se refleja, no solo en el mencionado artículo 23 de la Ley 1/1999, sino también en el artículo 60 de la misma, que incluye la «anulación de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas» como una de las sanciones a que darán lugar «las infracciones contra lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones en materia de turismo», añadiendo el artículo 61.1, letra d) que «la anulación de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas podrá imponerse en el caso de infracciones graves o muy graves».

La interpretación conjunta de los preceptos citados determina que, para obtener la asignación registral del número de registro de alquiler de corta duración turístico, debe aportarse resolución de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid, pues este es, precisamente, el «documento que acredita que la comunicación o declaración ha sido realizada», en los términos establecidos en el artículo 9.2.a.5.º del Real Decreto 1312/2024.

En el presente caso, no se ha acreditado dicha inscripción, y, por ende, no se ha cumplido el requisito establecido en el citado artículo 9. En consecuencia, no cabe sino confirmar la calificación registral.

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