

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4741 *Resolución de 4 de noviembre 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 Alicante n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local».*

En el recurso interpuesto por doña S. N. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 1, don José Ramón Martín Marco, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local».

Hechos

I

El día 14 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Alicante número 1 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Alicante número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de entrada: 10124.

Asiento 4730 Diario 2025.

Presentado el catorce de julio del año dos mil veinticinco.

Calificado el precedente documento, que es instancia para solicitud de Código de Registro de Alquiler, de fecha 13/07/2025, cuyos datos de presentación resultan del párrafo anterior, y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto no practicar el asiento solicitado, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

1. La finca de la que se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, CRU: 03020000319350, registral 46074, según este Registro es un local comercial, debiendo resultar del Registro que la misma es vivienda si ha efectuado el correspondiente cambio de uso.

2. La instancia de solicitud de Número de Registro de Alquiler debe ir firmada digitalmente por el titular registral, y en caso de estar representado, deberá acreditarse dicha representación, la cual deberá ir también firmada digitalmente. En este caso, falta la firma digital válida del titular.

Fundamentos de Derecho.

Art. 18 de la Ley Hipotecaria. Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre.

Siendo condición necesaria para la obtención del referido número de registro, que se trate de una vivienda, resulta imprescindible que con carácter previo a tal concesión, resulte del registro que es vivienda.

Se advierte que una vez transcurridos siete días desde esta notificación sin que se subsane el defecto indicado, se procederá a comunicar a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación la revocación de dicho Código.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ramon Martín Marco registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alicante 1 a día treinta y uno de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, doña S. N. M. interpuso recurso el día 31 de julio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Expongo:

Primero. Con fecha 31 de julio de 2025 se me ha notificado la calificación negativa del documento presentado el 14 de julio de 2025 (N.º entrada 10124), en el que se solicitaba la inscripción de la finca registral n.º 46074 (CRU: 03020000319350) como establecimiento de alojamiento turístico, a efectos de obtener el correspondiente número de registro turístico de corta duración.

Segundo. La calificación se basa en dos defectos:

1. Que la finca figura registrada como local comercial y no como vivienda.
2. Que la instancia no incorpora firma digital válida del titular.

Tercero. Respecto al primer defecto, manifiesto mi disconformidad con la calificación negativa, en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

1. Marco normativo aplicable al momento del inicio de actividad:

– En la declaración responsable de actividad presentada ante el Ayuntamiento de Alicante, se indica que la actividad se acoge al régimen de Comunicación de Actividades Inocuas conforme al Decreto 92/2009, de 3 de julio, reglamento regulador de las viviendas turísticas, así como la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad, y el artículo 20 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para Licencias Urbanísticas y Ambientales y figuras afines.

• En dicha declaración, se manifestaba bajo responsabilidad que el uso de vivienda turística cumplía con los requisitos legales vigentes en ese momento, y se acompañaba la documentación técnica correspondiente.

2. Normativa actualmente vigente:

– El Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, actualmente en vigor, regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana y deroga expresamente el anterior Decreto 92/2009, recogiendo y consolidando sus disposiciones.

– En su artículo 3.2, el decreto define como establecimiento de alojamiento turístico cualquier local, instalación o infraestructura estable abierta al público, sin exigir que se trate de una vivienda inscrita como tal en el Registro de la Propiedad.

– Asimismo, el capítulo VI del Título I regula la habilitación mediante declaración responsable, sin requerir un uso residencial registral previo, siempre que se cumplan las condiciones técnicas y normativas.

3. Doctrina jurídica:

– Según el principio de legalidad y de proporcionalidad (art. 129 de la Ley 39/2015), y conforme a la Ley 17/2009 de acceso a actividades de servicios, no puede imponerse un requisito adicional (como la inscripción previa como vivienda) que no está contemplado en la normativa sectorial vigente.

– La negativa del Registro carece de base normativa suficiente al imponer un requisito no exigido ni por el Decreto 10/2021 ni por la Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana (Ley 15/2018).

– La exigencia de que el local esté registrado como vivienda supone una limitación desproporcionada al ejercicio de la actividad turística, contraria a los principios de la Ley 17/2009 sobre libre acceso a actividades de servicios.

Subsanación del segundo defecto. Se acompaña a este recurso la instancia subsanada con firma digital válida del titular registral, conforme exige la calificación.

Por todo lo anterior:

Solicito:

Que, presentado este escrito como recurso gubernativo, se remita a la Dirección General de los Registros y del Notariado, y previos los trámites oportunos, se estime el recurso, revocando la calificación negativa de fecha 31 de julio de 2025, y ordenando la inscripción solicitada del establecimiento como alojamiento turístico, conforme a lo previsto en el Decreto 10/2021 y la normativa vigente.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 4 de agosto 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; 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 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 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 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. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar 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 a 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, 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. 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; criterio ya mantenido por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 25 de junio y 11 de julio de 2025.

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