

Alquiler de corta duración, una intervención necesaria

ALEJANDRO BAÑÓN GONZÁLEZ

Decano autonómico del Colegio de Registradores en la Comunitat Valenciana

Los titulares que deseen mantener su número deben presentar el depósito de arrendamientos con la relación de contratos celebrados



El pasado 2 de enero se cumplió un año de la entrada en vigor del Real Decreto 1312/2024, que estableció la obligatoriedad de obtener un Número de Registro Único de Alquiler (NRUA) para poder comercializar viviendas destinadas al alquiler de corta duración, en plataformas digitales que permiten celebrar contratos a distancia para prestar servicios de alojamiento.

La concesión de los NRUA fue encomendada a los registradores de la propiedad y de bienes muebles con vistas a garantizar una adecuada aplicación de la normativa europea, en particular el Reglamento 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo.

Antes de ese marco normativo, la ausencia de control desde el Registro de la Propiedad permitía que en ocasiones, junto a viviendas plenamente legales se anunciaran otras que no cumplían requisitos básicos. Faltaba comprobar, por ejemplo, que la actividad contara con el consentimiento del titular registral, que la descripción inscrita hiciera apto el inmueble para el uso solicitado o, en viviendas en régimen de propiedad horizontal, que la actividad respetara los estatutos de la comunidad de vecinos que estuviesen inscritos.

Solo desde la institución a la que la ley atribuye la competencia para registrar un inmueble, sus características, titulares y cargas, y a partir del folio registral de cada propiedad, puede verificarse con plenas garantías que el sujeto, el objeto y el régimen legal y estatutario inscritos son adecuados para conceder el NRUA. Un año después de entrar en vigor el Real Decreto y tras haber gestionado 430.000 peticiones en toda España, este control ha permitido retirar del mercado viviendas irregulares, contribuyendo a la ordenación del sector, a la protección de los usuarios y al refuerzo de la seguridad jurídica.

Esta actuación registral no implica solapamiento con la intervención de otras administraciones en el control del alquiler de corta duración. Se trata de controles distintos y complementarios. La Administración autonómica (Conselleria) decide si la vivienda puede destinarse a uso turístico conforme a la normativa sectorial, urbanística y de calidad, ordenando la actividad desde el interés público. Por su parte, el Registro examina

si ese destino es compatible con la realidad jurídica del inmueble desde el Derecho civil, verificando extremos que exceden del control administrativo, como las limitaciones derivadas de los estatutos de la propiedad horizontal, las prohibiciones inscritas sobre el destino del inmueble o la concordancia del uso pretendido con su descripción registral. Como ha señalado la propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio, ambos controles responden a finalidades distintas. No se trata por tanto de dos permisos para lo mismo, sino de dos garantías diferentes que actúan en ámbitos distintos.

Como consecuencia de la calificación registral, aproximadamente un 20 % de las solicitudes de NRUA han sido rechazadas, en su mayor parte por defectos fácilmente subsanables. Así ha ocurrido por ejemplo con solicitudes presentadas por personas sin titularidad registral, peticiones para aforos superiores a los autorizados por la administración autonómica o solicitudes para alquiler turístico por habitaciones, modalidad prohibida por la normativa valenciana.

En otros casos, los defectos presentan mayor dificultad. Ocurre así con cláusulas estatutarias de comunidades de propietarios que prohíben el alquiler tu-

ristico o exigen destino residencial, cuya subsanación requeriría modificar previamente los estatutos en el Registro. También resulta problemática la falta de aprobación expresa de la comunidad cuando se trata de actividades turísticas reconocidas administrativamente después del 3 de abril de 2025, fecha de entrada en vigor de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que impuso dicha autorización.

Los solicitantes pueden reaccionar frente a los rechazos mediante calificaciones sustitutorias y recursos ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que ha dictado ya más de 140 resoluciones reafirmando un principio esencial: la obtención de un título habilitante administrativo autonómico no implica por sí sola la validez civil del alquiler turístico.

La colaboración de los Registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles de la Comunitat Valenciana con la administración autonómica, está siendo plena y constante. Resulta necesario seguir avanzando en esta línea y alcanzar acuerdos concretos que permitan responder a las exigencias de la nueva regulación, como se ha logrado ya en otras comunidades autónomas.

Durante este mes de febrero, los titulares que deseen mantener su número deben presentar el depósito de arrendamientos de corta duración con la relación de contratos celebrados. Este mecanismo permite verificar que el NRUA se utiliza conforme a lo autorizado, que el uso declarado coincide con el real y no se ejerce de forma encubierta una actividad prohibida, añadiendo transparencia y trazabilidad al sistema.

En definitiva, el Registro Único de Alquiler de corta duración está permitiendo ordenar el mercado, proteger a los usuarios, respetar los derechos de las comunidades de propietarios y combatir la economía sumergida, sacando de las plataformas online todas aquellas viviendas que no se ajustan a la legalidad autonómica, pero también aquellas que vulneran normas civiles o los estatutos de la comunidad de propietarios de la que forman parte, gracias al compromiso de los Registros de la Propiedad. Un esfuerzo colectivo que fortalece la seguridad jurídica y contribuye de manera decisiva a un modelo de turismo sostenible, responsable y de mayor calidad en la Comunitat Valenciana.



EP