

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16285 *Resolución de 11 de julio 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 Marbella n.º 3, en la que se deniega la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por figurar la finca en el Registro como «en construcción».*

En el recurso interpuesto por don S. J. M., en nombre y representación de la entidad mercantil «Fade Out, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, en la que se deniega la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por figurar la finca en el Registro como «en construcción».

Hechos

I

El día 26 de marzo de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la instancia de fecha 26/03/2025, que fue presentada el día 26/03/2025, con el número de entrada 4331, causando el asiento número 1884, del tomo 2025 del Libro Diario y que fue presentado por Jiménez y Davo SLP, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamento de derecho:

Hechos:

La finca objeto de solicitud de dicha Asignación, forma parte como uno de los elementos independientes en que fue dividida en régimen de propiedad horizontal la finca registral número 10.699, y dicha finca:

1.º) Figurar en el registro como “en construcción”, lo que es incompatible con los requisitos de equipamiento, mobiliario y enseres adecuados que para los servicios de alquiler de corta duración exige el apartado b) del artículo 4.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

Las faltas se califican de subsanables, en los términos indicados.

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa al notario autorizante y al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados (...).

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por Don Santiago Molina Minero. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero registrador/a titular de Marbella número tres a día ocho de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. J. M., en nombre y representación de la entidad mercantil «Fade Out, SL», interpuso recurso el día 7 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Don S. J. M. (...) y en relación con la resolución dictada con fecha ocho de abril del dos mil veinticinco y notificada a esta parte el 23 de abril de 2025 y por la que se deniega la inscripción en el Registro Único de Arrendamientos para alquiler de corta duración de la vivienda anteriormente reseñada, comparece y, como mejor proceda en Derecho.

Expone:

Primero. Que en fecha 26 de marzo de 2025, se presentó solicitud de inscripción en el Registro Único de Arrendamientos para la modalidad de alquiler de corta duración de la vivienda arriba indicada, siéndole conferido el número provisional (...) Finca Urbana Completa para uso turístico de corta duración con número de licencia CCAA A/MA/(...).

Segundo. Que con fecha 8 de abril de 2025, se notificó resolución denegatoria, con fundamento en que la vivienda figura en el Registro como “en construcción”, lo que, según se indica, resultaría incompatible con los requisitos de equipamiento, mobiliario y enseres exigidos en el apartado b) del artículo 4 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Tercero. Que dicha resolución no se ajusta a la realidad fáctica ni al espíritu de la norma, por las siguientes razones:

– La vivienda no se encuentra en fase de construcción, sino que está plenamente terminada, equipada y apta para su uso inmediato, tal como acreditan los documentos (...).

– Igualmente la vivienda objeto de solicitud consta con licencia de apartamento turístico CCAA A/MA/(...), que no solo le habilita para dicho uso, sino que además deja constancia de la finalización del proyecto y construcción, de la existencia de Licencia de Obras o, cuanto menos, de Certificado de No Infracción urbanística.

– La clasificación registral como “en construcción” responde a un error material o desactualización de datos, que no refleja el estado actual del inmueble.

– El artículo 4.b) del Real Decreto 1312/2024 exige la verificación del cumplimiento efectivo del equipamiento y mobiliario, lo cual sí puede comprobarse mediante inspección o documentación técnica, sin que la mera mención registral impida automáticamente el cumplimiento del requisito.

Por todo lo anterior,

Solicita que se tenga por interpuesto en tiempo y forma el presente recurso de alzada, se revoque la resolución impugnada, y se proceda a la inscripción de la vivienda en el Registro Único de Arrendamientos para su explotación como alquiler de corta duración, con la consiguiente asignación del número de registro correspondiente.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 8 de mayo de 2025, en el que ratificó íntegramente 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, 202 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 pese a hallarse la edificación inscrita en el Registro como «en construcción».

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. El mismo Reglamento Europeo regula define en su artículo 3 la «Unidad» como: «un alojamiento amueblado situado en la Unión que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración». Y continúa de definiendo el legislador europeo el «número de registro» como: «un identificador único expedido por la autoridad competente que permite la identificación de una unidad en ese Estado miembro». En el mismo sentido, idéntico concepto de unidad y de número de registro único se desprenden del Real Decreto en cuanto que establece en su artículo 2: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración», y «Número de registro: el identificador único de una unidad expedido por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad».

Por lo tanto, el objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios. Así 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».

Por este motivo, el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad. Directamente relacionado estos mismos principios está el de legalidad, a través de la calificación del registrador consagrada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica y preceptiva la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a Registro.

5. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra.

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