

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20773 *Resolución de 24 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 accidental de Roses n.º 2, por la que se suspende la validez del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.*

En el recurso interpuesto por don P. Z. Z. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Roses número 2, don Fernando Javier Llopis Rausa, por la que se suspende la validez del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.

Hechos

I

Con fecha 28 de marzo de 2025, se presentó por don P. Z. Z. una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para un inmueble situado en el municipio de Cadaqués, con referencia catastral número 3815921EG2831N0001MX, del cual era titular.

II

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

«Identificación del documento calificado:

Solicitud de fecha 28/03/2025 de Z. Z., P., de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, fue presentado por Z. Z., P., el día 28/03/2025 a las 13:59:57, con el número entrada 2221, asiento 1023 del Diario 2025.

Hecha la calificación del documento, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto no practicar los asientos solicitados con base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta solicitud de fecha 28/03/2025 de Z. Z., P., de Asignación de Número de Registro de Alquiler de la finca 5848 del término municipal de Cadaqués, con CRU 1702000006951.

Según los asientos del Registro, la finca 5848 de Cadaqués consta inscrita como una porción de terreno en término de Cadaqués, territorio (...).

Se solicita la asignación de Número de Registro de Alquiler de corta duración para una vivienda que no consta inscrita en el Registro.

Fundamentos de derechos y calificación:

Dado que la obra nueva no ha accedido al Registro (caso en el que se solicita Número de Registro de Alquiler de una edificación, mientras que en el Registro solo hay

un solar), será necesario que acceda la misma para poder dar el referido Número de Registro de Alquiler, ya que lo que es elemental para la seguridad jurídica es que conste en los asientos del Registro la edificación que se pretende comercializar.

Artículo 9.2. a) 5.º Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Por lo que se suspende la validez del número de registro afectado y la práctica de la nota marginal, por existir el expresado defecto subsanable, cuyo defecto deberá subsanarse dentro de los 7 días siguientes a la notificación de la resolución.

Se advierte que de no subsanarse dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se 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.

De conformidad con lo prevenido en el artículo (...).

Roses, en fecha de la firma electrónica. El Registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Javier Llopis Rausa registrador/a accidental de Registre de la Propietat de Roses núm. 2 a día tres de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. Z. Z. interpuso recurso el día 5 de mayo de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«I. Que el día 28 de marzo de 2025 presentó solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración ante el Registro de la Propiedad número 2 de Roses, para el inmueble situado en (...) con referencia catastral 3815921EG2831N0001MX, y con código registral único (CRU) 17020000056951, del municipio de Cadaqués, del cual es titular el compareciente (...).

II. Que el día 3 de abril de 2025 el registrador accidental de la propiedad de Roses, don Fernando Javier Llopis Rausa extendió comunicación de calificación negativa (...).

Finalmente, en fecha 17 de abril de 2025, la registradora titular del mismo Registro de la Propiedad número 2 de Roses acordó, y notificó, la revocación del número de registro de alquiler asociado a la finca del compareciente (...) Que, disconforme con la calificación negativa emitida por las razones que serán expuestas a continuación, y de acuerdo con el artículo 325 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH), el compareciente interpone recurso gubernativo contra la referida calificación negativa que se fundamenta en los siguientes

Motivos.

Primero. Antecedentes.

1. En cumplimiento 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 I (en adelante, RDRUA), el compareciente solicitó el correspondiente número de registro de alquiler para el inmueble situado en (...) con referencia catastral 3815921EG2831N0001MX, y con código registral único (CRU) 17020000056951, del término municipal de Cadaqués. Dicho número se solicitó para continuar ofreciendo el servicio de alojamiento turístico mediante las plataformas correspondientes.

2. Solicitado el referido número el 28 de marzo de este año –dicha solicitud consta con número de entrada 2221/2025, y asiento número 1023/2025–, en fecha 3 de abril el registrador accidental del Registro de la Propiedad número 2 de Roses emitió la comunicación de calificación negativa que a continuación se reproduce:

Hechos:

(...) Según los asientos del Registro, la finca 5848 de Cadaqués consta inscrita como una porción de terreno en término de Cadaqués, territorio (...).

Se solicita la asignación de Número de Registro de Alquiler de corta duración para una vivienda que no consta inscrita en el Registro.

Fundamentos de derechos y calificación:

Dado que la obra nueva no ha accedido al Registro (caso en el que se solicita Número de Registro de Alquiler de una edificación, mientras que en el Registro solo hay un solar), será necesario que acceda la misma para poder dar el referido Número de Registro de Alquiler, ya que lo que es elemental para la seguridad jurídica es que conste en los asientos del Registro la edificación que se pretende comercializar.

Artículo 9.2. a) 5.º Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Por lo que se suspende la validez del número de registro afectado y la práctica de la nota marginal, por existir el expresado defecto subsanable, cuyo defecto deberá subsanarse dentro de los 7 días siguientes a la notificación de la resolución.

La comunicación de la calificación negativa incluía la advertencia de que, de no subsanarse dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, se suspendería la validez del número de registro afectado y se remitiría 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.

3. Finalmente, la registradora titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Roses, procedió el pasado 17 de abril a la revocación del número de registro de alquiler en los siguientes términos:

“El número de registro de alquiler asociado al CRU 17020000056951, (...) Finca Urbana Completa para uso turístico de corta duración con número de licencia CCAA HUTG-(...) ha quedado revocado.”

Segundo. Improcedencia en derecho de la calificación negativa por falta absoluta de habilitación legal para denegar el registro único de arrendamientos por el hecho de que la obra nueva correspondiente a la vivienda no esté inscrita en el registro de la propiedad.

Como se ha reproducido, el Registro de la Propiedad número 2 de Roses suspendió tanto la validez del número de registro de alquiler asignado, como la práctica de la nota marginal, por considerar que existe un defecto (subsanable) consistente en no constar inscrita en el Registro de la Propiedad la declaración de obra nueva antigua en la finca correspondiente (número 5848 de Cadaqués).

Con carácter previo al desarrollo de los motivos de disconformidad a derecho de tal calificación negativa, ha de ponerse de relieve que las finalidades del Registro Único de Arrendamientos consisten en disponer de información fiable sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración (dando cumplimiento con ello a las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024) y garantizar que la utilización de este tipo de alquiler se

adecúa a la normativa sectorial aplicable sobre alojamientos turísticos y/o a la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a los arrendamientos de temporada.

Mediante este procedimiento de registro único y mediante la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos se pretende, en fin, hacer posible el control de los servicios prestados por las plataformas en línea, puesto que sin el número de registro único no podrá llevarse a cabo la oferta del arrendamiento en dichas plataformas.

El RDRUA ha optado por residenciar el procedimiento de registro único en el Registro de la Propiedad y en el de Bienes Muebles, en vez de proceder a crear un registro administrativo con esta finalidad, pero ello no altera, ni puede alterar, el hecho de que, como consta en la exposición de motivos del Real Decreto y en su artículo 10.12, el procedimiento de registro único ha de tener por objeto “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”, sin que pueda utilizarse tal procedimiento para requerir el cumplimiento de otros requisitos no previstos normativamente.

En este contexto ha de señalarse que la resolución del Registro de la propiedad impugnada esgrime, como supuesto fundamento normativo de la calificación negativa (y de la posterior revocación del número de registro), el artículo 9.2.a 5.º del RDRUA, y también afirma que la constancia en el Registro de la Propiedad de “la edificación que se pretende comercializar” “es elemental para la seguridad jurídica”.

Sin embargo, ninguno de estos motivos puede sustentar válidamente la calificación negativa impugnada, por las siguientes razones:

a) En primer lugar, el artículo 9.2.a 5.º del RDRUA no habilita en absoluto para denegar el registro de una vivienda en el Registro Único de Arrendamientos por el hecho de que la construcción no conste inscrita en el Registro de la Propiedad.

Una vez constatada la finalidad y naturaleza del Registro Único de Arrendamientos, procede señalar que el artículo 5 del RDRUA establece que el número de registro debe ser otorgado de forma “automática e inmediata” por el procedimiento previsto en el artículo 9 del mismo Real Decreto, cuyo apartado 2 regula los requisitos exigibles para obtener el número de registro, señalando en la letra a) 5.ª, a la que se refiere la calificación negativa, lo siguiente:

“2. La solicitud deberá incluir, al menos:

a) Para cada unidad:

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.”

Al margen de que la calificación negativa efectuada no precisa en absoluto porque considera que ha incumplido el precepto reproducido, ha de constatarse que, en el supuesto que nos ocupa, la unidad estaba sujeta a un título habilitante de licencia turística que fue aportado oportunamente –y que no ha sido discutido en ningún extremo por el Registro de la propiedad–, y, además, no consta en este caso en el Registro de la

Propiedad la existencia de resolución obstativa alguna por la que el uso de alojamiento turístico no pueda desarrollarse en dicha finca. En este sentido ha de destacarse, sin perjuicio de lo que se acreditará a continuación, que el RDRUA alude específicamente a la existencia de alguna resolución obstativa que figure en el Registro de la propiedad, señalando como ejemplo la existencia de prohibición o limitación del uso de acuerdo con la Ley de propiedad horizontal, supuesto que de ningún modo concurre en el caso de la finca propiedad del compareciente.

En consecuencia, resulta evidente que la calificación negativa impugnada no puede ampararse válidamente en ningún incumplimiento del artículo 9.2.a) 5.ª del RDRUA.

b) La falta de inscripción de la declaración de obra nueva (o de obra nueva antigua) en el Registro de la propiedad no comporta la existencia de resolución obstativa alguna a la procedencia del registro en el Registro Único de Arrendamientos, ni afecta a la seguridad jurídica.

La supuesta justificación de la calificación negativa y de la revocación del número de registro que esgrime el Registro de la propiedad sería que la constancia en el Registro de la Propiedad de “la edificación que se pretende comercializar” “es elemental para la seguridad jurídica”, considerando implícitamente, a continuación, que el hecho de que en el caso que nos ocupa, no se haya inscrito la obra nueva (u obra nueva antigua) comporta incumplimiento del referido artículo 9.2.a) 5.ª del RDRUA.

Sin embargo, tal consideración no está fundamentada porque:

– Como ya se ha señalado, el citado artículo únicamente habilita para denegar el número de registro si del Registro de la propiedad resulta “la existencia de resolución obstativa” al uso previsto, y no cabe duda de que en el Registro de la propiedad no figura absolutamente ninguna resolución, inscripción o anotación que impida destinar la finca al uso de vivienda de uso turístico que consta debidamente autorizada mediante la licencia correspondiente.

– Por otra parte, es muy importante poner de manifiesto que la inscripción en el Registro de la propiedad de la obra nueva (o de la obra nueva antigua) no resulta exigible para llevar a cabo el uso de vivienda de uso turístico, como lo demuestra el hecho de que el compareciente cuenta con el título administrativo habilitante de la vivienda de uso turístico. Ello confirma que el hecho de que no esté inscrita la edificación en el Registro de la propiedad, ni es una “resolución”, ni puede considerarse en ningún caso “una resolución obstativa” a la incorporación al Registro Único de Arrendamientos.

– Finalmente, cabe destacar también que uno de los principios que rigen el funcionamiento del Registro de la propiedad es el de voluntariedad, en el sentido de que el acceso de los hechos inscribibles al Registro de la Propiedad es voluntario, teniendo las inscripciones registrales carácter declarativo (salvo en el caso de la hipoteca, en el que es constitutiva pues la hipoteca no existe sin la inscripción). Por consiguiente, la existencia y validez de los eventuales derechos y/o obligaciones que se establezcan en relación con una edificación no requiere la previa inscripción de la declaración de obra nueva (u obra nueva antigua) en el Registro de la propiedad, sin que ello afecte en absoluto a la seguridad jurídica.

En este sentido, si nuestro sistema jurídico no establece en términos generales la obligación de inscripción de las edificaciones en el Registro de la propiedad, ni condiciona en absoluto a dicha inscripción la validez de los derechos o contratos que tengan por objeto tales edificaciones (como es el caso, por ejemplo, de los contratos de arrendamiento para vivienda habitual o para local de negocio), no tiene ningún fundamento afirmar que afectaría a la seguridad jurídica que se desarrollase el uso de vivienda turística sin esta previa inscripción de la edificación en el Registro de la propiedad.

Desde este punto de vista, la normativa urbanística o administrativa en materia de viviendas de uso turístico considera suficiente la identificación catastral de la vivienda o la cédula de habitabilidad, para constatar la existencia de la vivienda y autorizar el

arrendamiento de corta duración para dicho uso, por lo que, además de carecer de habilitación normativa, no tiene ningún fundamento sostener que otorgar el número del Registro Único de Arrendamientos, sin la previa inscripción de la obra nueva (o la obra nueva antigua) afectaría al principio de seguridad jurídica.

En definitiva, la argumentación en la que se basa la calificación negativa impugnada comporta sujetar el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos a una condición o requisito (la obligación de inscribir la edificación en el Registro de la Propiedad) que no está previsto ni en la normativa aplicable a las viviendas de uso turístico, ni en el RDRUA, lo cual, además de infringir el propio RDRUA, supone una restricción injustificada y sin cobertura normativa al ejercicio de una actividad económica que cuenta con autorización administrativa.

En este sentido hay que tener en cuenta que, por la finalidad y naturaleza específicas del Registro Único de Arrendamientos (claramente diferentes de los del Registro de la Propiedad), los efectos de la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad no se limitan a impedir el acceso de un título o derecho a dicho Registro de la Propiedad, sino que dan lugar, de acuerdo con el artículo 10.2 del RDRUA y como se señala en la calificación recurrida, a la remisión de 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. Esto equivale a impedir o dificultar en grado sumo el ejercicio de la actividad económica propia de la vivienda de uso turístico, pese a estar autorizada de acuerdo con la normativa aplicable, y ello, como se ha acreditado, sobre la base de una supuesta obligación de que la edificación conste previamente inscrita en el Registro de la Propiedad que no establece el RDRUA, ni tampoco la legislación reguladora de las viviendas de uso turístico, ni la legislación hipotecaria, ni ninguna otra norma.

Por consiguiente, la exigencia contenida en la calificación negativa impugnada, además de carecer de cobertura legal, comporta una restricción injustificada al ejercicio de una actividad económica que vulnera el Derecho de la Unión Europea y, en particular, el artículo 49 del TFUE y la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior (Directiva de servicios), en la medida en que la restricción impuesta ni está justificada en una razón imperiosa de interés general, ni cumple los requisitos de necesidad y proporcionalidad.

Por todo ello, ha de concluirse que procede estimar el presente recurso y revocar tanto la calificación negativa del Registro de la Propiedad núm. 2 de Roses de 3 de abril de 2025, como la revocación del número de registro de alquiler acordada por el mismo Registro de la propiedad en fecha 17 de abril, ordenando a dicho Registro de la Propiedad que otorgue el número de registro de la vivienda de uso turístico en el Registro Único de Arrendamientos que fue solicitado y que practique la correspondiente nota marginal en el folio de la finca propiedad del recurrente.

Por ello,

Solicito que se admita el presente escrito, junto con los documentos que se acompañan, y se tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación negativa de la solicitud de número de registro de alquiler, emitida por el Registrador accidental del Registro de la Propiedad número 2 de Roses en fecha 3 de abril de 2025, y contra la revocación del número de registro de alquiler para alquileres de corta duración asociado a la finca, acordada por la Registradora titular del citado registro en fecha 17 de abril de 2025, y, estimando el presente recurso, se dicte resolución ordenando al Registro de la Propiedad que otorgue el número de registro de la vivienda de uso turístico en el Registro Único de Arrendamientos que fue solicitado.

Otrosí digo: Que, habiéndose acreditado la nulidad de pleno derecho de la calificación negativa impugnada, por infracción del procedimiento regulado en el RDRUA en los términos que han sido expuestos, y constatándose asimismo que los efectos que

se derivan tanto de la calificación negativa como de la revocación del número de registro son gravemente perjudiciales para el compareciente, al impedir el ejercicio de una actividad económica autorizada, procede que, al amparo de lo establecido en el artículo 11.2 de la Ley 39/2015, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se acuerde la suspensión de la ejecución de dichos actos, hasta la resolución del presente recurso, en lo que respecta a la remisión de la comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Por ello, nuevamente,

Solicito: que se acuerde la suspensión de la remisión de la comunicación de la calificación negativa y de la revocación del número de registro a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.»

IV

El registrador de la propiedad emitió informe el día 13 de mayo 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, 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; 28 de la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 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; los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 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, 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. En el presente caso se discute si cabe la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración y practicar la correspondiente nota marginal respecto de una finca que figura en el registro como solar, sin que conste inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de arrendamiento.

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 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. Aclarada la naturaleza jurídica del procedimiento de asignación del código de registro, es preciso enfatizar la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Así se desprende de la Exposición de Motivos del Real Decreto cuando afirma: «A través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración».

En este sentido, el artículo 2 del Real Decreto nos facilita los conceptos de unidad y número de registro único de alquiler: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de éste 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».

Evidentemente en el presente supuesto el objeto de oferta y comercialización no es el solar (situación que consta en el Registro de la Propiedad) sino el alojamiento amueblado que va a ser objeto de alquiler de corta duración y que no consta inscrito. Por este motivo, dado que el número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad objeto de arrendamiento, no es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de comercialización.

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