

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21168 *Resolución de 28 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 Ribadeo-A Fonsagrada, por la que se deniega la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración a un elemento privativo de la propiedad horizontal por figurar la finca matriz en el registro como «en construcción».*

En el recurso interpuesto por don A. L. B. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada, don Alberto Núñez Doval, en la que se deniega la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración a un elemento privativo de la propiedad horizontal por figurar la finca matriz en el registro como «en construcción».

Hechos

I

El día 21 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado por don Alberto Núñez Doval, registrador de la propiedad de Ribadeo, Lugo, la precedente instancia por la que se solicita el N.º de Registro de Alquiler Turístico de Vivienda, con código registral único 27008000119668 propiedad de don A. L. B. T. y doña V. M. M. V., el registrador que suscribe tras examinar la documentación presentada y los antecedentes del Registro, suspende la inscripción solicitada en base:

La edificación todavía consta declarada en construcción.–

Es necesario que se haga constar la terminación de la misma en este Registro. En este sentido el Decreto de 26 de enero de 2017 de la Xunta de Galicia de regulación de apartamentos y Viviendas de uso turístico, establece en sus artículos 14 y siguientes una serie de requisitos para el destino turístico del inmueble que únicamente se pueden cumplir con la edificación terminada.–

El interesado tiene derecho (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Alberto Núñez Doval registrador/a de Registro de la Propiedad Ribadeo-A Fonsagrada a día veintidós de abril de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. B. T. interpuso recurso el día 14 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«El documento objeto del recurso es la resolución defectuosa desde el registro de Ribadeo A Fonsagrada en relación al asiento 706 del diario 2025, número de entrada 2752/2025 con fecha 21 de abril de 2025 en la cual se extiende la siguiente nota:

Queda suspendida la inscripción en registro único de viviendas turísticas solicitada en base a que la edificación todavía consta declarada en construcción.

Dicha suspensión del registrador se justifica en el decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia y establece una serie de requisitos, que se tienen que cumplir. Según esta resolución para poder asignar el número de registro, debemos hacer constar la terminación de la vivienda en dicho registro (...)

En relación a dicha suspensión, el recurrente expone:

1. Que, en la fecha de construcción y finalización de la vivienda, la ley vigente y aplicable era la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y que no exigía registrar el acta de la finalización.

2. Que la vivienda fue adquirida en el año 2024, para lo cual solicitamos una nota simple al registro de la propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada. En dicha nota simple no aparece en ningún momento indicación alguna de que la vivienda esté en obras, de hecho, en la misma se puede leer en los datos de la finca el área edificada construida, el área útil, el Orden de Propiedad Horizontal y la Cuota de Participación (...)

3. Que el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre que crea la ventanilla única digital de arrendamientos, establece que es el colegio de registradores la entidad responsable de la asignación de dichos números. Dicha normativa, marca los requisitos, documentos e información a aportar para la obtención del número de registro único, que serán:

- a. Referencia catastral y la dirección exacta de la vivienda.
- b. Se detallará, si se quiere alquilar la vivienda completa o por habitaciones
- c. Número de personas que podrán hacer uso de la vivienda.
- d. Que cumple con los requisitos establecidos en la Comunidad Autónoma donde se encuentra la vivienda. Se aporta licencia de primera ocupación, así como inscripción en el Registro de Empresas y actividades turísticas con fecha 16 de julio 2024 tal y como establece el citado Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

4. Que, dicho Real Decreto, establece en su artículo 1 el objeto de la ley, que no es otro que la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y el desarrollo del procedimiento de registro único de arrendamientos.

Por todo ello, Solicito:

La obtención del número de registro único que se asignara al inmueble, así como la inclusión en el registro de la propiedad que se solicita.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 16 de mayo de 2025 ratificando 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, 29 de noviembre de 2017, 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 un elemento privativo de la propiedad horizontal pese a hallarse la finca matriz 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 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».

En consecuencia, dado que el número de registro único de alquiler ha de permitir la identificación exacta del alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de

corta duración, no es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la terminación de la obra de –al menos– la unidad que pretende ser arrendada. En este sentido, debemos recordar la Resolución de este Centro Directivo de 29 de noviembre de 2017, entre otras, en la que se concretan los requisitos para declarar la terminación de obra de un elemento privativo integrado en una propiedad horizontal.

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