

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 728** *Resolución de 1 de octubre 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 Teguise, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número y no aportarse la preceptiva autorización autonómica para inscribir la obra nueva al encontrarse la finca dentro de la zona de servidumbre de protección.*

En el recurso interpuesto por doña B. R. L., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Ogladihlanz, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Teguise, don Javier Regúlez Luzardo, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número y no aportarse la preceptiva autorización autonómica para inscribir la obra nueva al encontrarse la finca dentro de la zona de servidumbre de protección.

Hechos

I

El día 16 de mayo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Teguise una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, acompañada de la escritura de declaración de obra nueva de la vivienda para la que se solicitaba dicho número.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Teguise, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 3128/25.

Asiento: 1355/25.

Finca 10.505 de Haría. CRU: 35016000031230.

Documento: Instancia de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración.

Fecha el documento: 16 de mayo de 2025.

Interesado: doña B. R. L.

Nota de calificación negativa.

Resumen del defecto apreciado:

No puede asignarse el Número de Registro Único (NRU) de alquiler de corta duración solicitado, y extender la correspondiente nota marginal en el folio registral, por los siguientes motivos:

No constar previamente inscrita la vivienda en el Registro de la Propiedad (constando únicamente inscrito el solar).

No se acredita la legalidad urbanística de la misma (al encontrarse edificada en zona de servidumbre de protección sin contar con la correspondiente autorización administrativa).

Notificación de defecto.

Se notifica que, previa calificación jurídica del documento reseñado y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa, suspendiendo la inscripción en base a los siguientes:

Hechos:

Primero.–Con fecha 16 de mayo de 2025, doña B. R. L., administradora única de la entidad Ogladihlanz SL, presenta físicamente en el Registro de la Propiedad de Teguise, causando el asiento 1355/2025, entrada 3128/2025, una instancia –con firma ratificada ante el Registrador– de solicitud de asignación de Número de Registro Único de alquiler de corta duración (NRU), en relación a la finca n.º 10.505 de Haría, CRU 35016000031230. Se acompaña documento acreditativo de inscripción en el Registro General Turístico, del que resulta que le corresponde la firma “VV-35-(...)” y que la vivienda se ubica en la calle (...) Haría, Lanzarote”.

Segundo.–Según el folio registral, inscripción 2.^a de fecha 20 de julio de 2020, la finca 10.505 de Haría, se describe de la siguiente manera: “Urbana.–Porción de terreno en (...) término municipal de Haría. Tiene una superficie de setecientos cuarenta y seis metros cuadrados. Linda: Norte, parcela número 4, hoy parcela catastral 1348804FT5214N y calle (...); Sur, paso peatonal; Este, hoy parcela catastral 1348802FT5214N0001DK; y Oeste, parcela 2. Referencia catastral: 1348803FT5214N0001XK según se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil dieciocho que consta testimoniada en el documento que motiva la presente. La relación de coordenadas X-Y de la representación gráfica georreferenciada de esta finca es la siguiente: (...)"

Tercero.–Consta extendida al margen la siguiente nota de la misma fecha: “Limitaciones Ley de Costas: Según certificación expedida con fecha dos de septiembre del año dos mil diecinueve por Don R. L. O., Jefe de la Demarcación de Costas de Canarias, REG01/19/35/0047, el terreno sito en la calle (...) término municipal de Haría, con referencia catastral 1348803FT5214N0001XK, no invade el dominio público marítimo terrestre y está afectado en su totalidad por su servidumbre de protección de acuerdo con el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costas denominado (...) aprobado por O.M. 28.01.1991. Queda archivada dicha certificación bajo el número 34 del Legajo de Documentos Públicos del año en curso. Teguise, a veinte de julio del año dos mil veinte.”

Cuarto.–La entidad Ogladihlanz SL, es titular registral de la citada finca conforme a la inscripción 3.^a, de fecha 21 de enero de 2021, practicada en virtud de escritura de compraventa de fecha 13 de marzo de 2020.

Quinto.–Se acompaña una escritura de fecha 29 de noviembre de 2018 otorgada por don Heinrich Richard Becker en representación de la entidad Gerri S.L, –anterior titular registral de la finca– por la que se declaraba la construcción de la siguiente edificación sobre la finca: vivienda unifamiliar de dos plantas, sita en la calle (...) término municipal de Haría, Lanzarote, provincia de Las Palmas. Tiene una superficie total construida de 261,78 m². La planta baja tiene una superficie construida de 138,93 m² y consta de hall, un dormitorio, distribuidor, escalera, un baño, cocina, cuarto técnico y salón, además tiene dos terrazas no incluidas en la superficie construida. La planta alta tiene una superficie construida de 132,75 m², y consta de dos dormitorios, distribuidor, dos baños y sala de estar, además de tres terrazas no incluidas en la superficie construida. Además existe una piscina de 43,33 m².

Sexto.—La citada escritura de declaración de obra fue calificada negativamente al haber sido presentada en su día en el Registro de la Propiedad de Teguise, en concreto:

– Primero, bajo el asiento 1078 del Diario 187, de fecha 12 de diciembre de 2018, que causó la nota de calificación negativa de fecha 19 de febrero de 2019; en resumen, por no acreditarse la no invasión de dominio público marítimo terrestre. Posteriormente se inscribiría la representación gráfica de la finca acreditando que la finca no invadía dominio público, pero resultando afectada en su totalidad por la servidumbre de protección. Al contenido de dicha nota me remito expresamente para evitar innecesarias repeticiones.

– Segundo, bajo el asiento 51 del Diario 189, de fecha 13 de diciembre de 2019, que motivó la nota de calificación de fecha 26 de diciembre de 2019, a cuyo contenido me remito expresamente para evitar innecesarias repeticiones; esta nota de calificación motivó la inscripción a favor la entidad propietaria, de la representación gráfica de la finca, con la consiguiente actualización descriptiva, acreditándose la no invasión de dominio público, sin que sin embargo pudiera ser objeto de inscripción la declaración de obra, pues a pesar de contar con licencia municipal, no se llegó a aportar la autorización correspondiente (Dirección General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario) al resultar que la finca se ubicaba en zona de servidumbre de protección de dominio público marítimo terrestre.

– En definitiva, quedó inscrita la representación gráfica de la finca, pero no la declaración de obra, y la finca –sin que hubiera accedido al Registro de la Propiedad la declaración de la vivienda– fue comprada por la entidad Ogladhlandz SL, que es quien ahora solicita la asignación del Número de Registro Único de alquiler de corta duración.

Séptimo. La representación gráfica de la finca según resulta del geoportal registradores es la siguiente:

[se inserta imagen]

Octavo. Las líneas de dominio público marítimo terrestre (en verde) y de servidumbre de protección (en rojo) son las siguientes:

[se inserta imagen]

Fundamentos de Derecho:

Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Conforme a lo anterior, y vistos los artículos 9, 33, 47 y 51 de la Constitución Española, 1, 9, 18, 20, 38 y 202 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario, 9 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, Decreto 113/2015 del Gobierno de Canarias, y demás normas de aplicación, se ha procedido a calificar el documento presentado, que adolece de los siguientes defectos que se estiman subsanables:

Primero.—Falta de inscripción previa en el Registro de la Propiedad de la vivienda objeto de la solicitud (constando únicamente inscrito el solar).

Segundo.—Falta de acreditación de la legalidad urbanística de la vivienda (al haberse construido en zona de servidumbre de protección de dominio público marítimo terrestre sin la preceptiva autorización administrativa, concretamente la autorización de la Dirección General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario (Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias).

Y ello, en base a los siguientes fundamentos jurídicos:

I.–Principio de seguridad jurídica preventiva:

El artículo 9.3 de la Constitución establece que “La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.”

La institución del Registro de la Propiedad tiene como finalidad esencial proporcionar a la sociedad seguridad jurídica preventiva en el tráfico jurídico inmobiliario, garantizando certeza y veracidad de las situaciones jurídicas sobre los inmuebles inscritos. Esta seguridad se basa –entre otros– en dos pilares esenciales: la publicidad registral (mostrar información veraz, transparente y fiable al público) y la legitimación registral (otorgar presunción legal de exactitud a las situaciones publicadas). En consecuencia, resulta esencial que solo accedan al Registro situaciones jurídicas plenamente ajustadas a la legalidad vigente.

En el caso que nos ocupa, la asignación del Número de Registro Único de alquiler de corta duración (NRU), también conocido como “código de comercialización”, y la extensión de la correspondiente nota marginal, implicaría que el Registro de la Propiedad publicaría –y en cierto modo legitimaría indirectamente– una edificación construida en situación ilegal o al menos irregular desde el punto de vista urbanístico, al estar en zona de servidumbre sin la preceptiva autorización del Gobierno de Canarias.

Además, podría inducir a terceros a una falsa apariencia de legalidad sobre un inmueble cuya situación urbanística es, al menos, irregular. Ello supondría una vulneración del principio constitucional y registral de seguridad jurídica, al generar expectativas erróneas y contribuir a la incertidumbre sobre la situación jurídica real de la vivienda. Incluso podría dar lugar a perjuicios o conflictos futuros derivados de la confianza depositada en una publicidad registral que no refleja con veracidad la legalidad vigente, lo cual es precisamente lo que este principio trata de evitar.

Por su parte, la institución registral y su prestigio social, se sustentan principalmente en la confianza que depositan los ciudadanos en la información que proporciona el Registro, que debe garantizar que cualquier situación inscrita o publicada se ajusta plenamente al ordenamiento jurídico vigente. Publicar situaciones contrarias a la legalidad (o permitir que parezcan ajustadas a derecho cuando realmente no lo son) debilita gravemente la institución registral y perjudica su papel fundamental para proporcionar seguridad jurídica preventiva en el tráfico jurídico inmobiliario. Por tanto, en aras de preservar la integridad, prestigio y fortaleza del sistema registral español, el Registrador debe evitar la inscripción o publicidad de situaciones como las del supuesto objeto de esta calificación.

II.–Principios hipotecarios (legitimación, trato sucesivo, especialidad, y legalidad):

Desde la perspectiva de los principios hipotecarios esenciales (legitimación, trato sucesivo, especialidad y legalidad registral), que dimanan de lo dispuesto –entre otros– en los artículos 9, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, así como numerosísimas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resulta también imprescindible exigir la previa inscripción registral de la vivienda y la acreditación de la legalidad de la misma.

El principio de legitimación:

El artículo 38 Ley Hipotecaria señala: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.”

Este principio implica que lo inscrito goza de una presunción legal de exactitud y veracidad. En presente caso, la vivienda no consta inscrita, sino únicamente el solar. Por

tanto, el Registrador no puede reconocer legitimación suficiente a la finca edificada, ya que su existencia no consta en ningún asiento registral que proporcione la presunción legal necesaria. La inexistencia registral de la vivienda implica que no se puede presumir su legitimidad urbanística ni jurídica para fines turísticos, lo que impide la asignación del NRU.

El principio de trato sucesivo:

El art. 20 Ley Hipotecaria señala que “Para inscribir o anotar títulos deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que los otorgue o en cuyo nombre sean otorgados.”

El principio de trato sucesivo exige continuidad en la cadena registral, inexistente en este caso al estar solo inscrito el solar, sin que pueda acreditarse registralmente la existencia ni las características jurídicas ni urbanísticas de la edificación pretendida. Esta circunstancia impide asignar un NRU vinculado a una construcción no inscrita, pues no existe una base registral para fundamentarlo.

El principio de especialidad o determinación:

El art. 9 Ley Hipotecaria exige que toda inscripción identifique claramente la finca inscrita, describiendo su naturaleza, situación, linderos, superficie, características y demás elementos esenciales con la máxima precisión.

La edificación, para ser susceptible de un acto registral específico (como la asignación de un NRU para explotación turística y extensión de la correspondiente nota marginal), debería estar perfectamente identificada y determinada en todos los aspectos físicos, jurídicos y urbanísticos que deben resultar del folio registral.

Al no constar inscrita la vivienda, no existe certeza alguna sobre sus características esenciales. No es posible asignarle una identificación registral precisa ni verificar si cumple la normativa urbanística específica (en este caso, las autorizaciones exigibles por encontrarse en zona protegida). Por tanto, se incumple claramente el principio de especialidad, que exige la inscripción precisa y detallada del inmueble objeto del acto registral pretendido, lo que también impide la asignación del NRU o código de comercialización.

El principio de legalidad:

El principio de legalidad constituye una garantía esencial del sistema registral español, exigiendo que todo acto que pretenda acceder al Registro, como la declaración de una edificación o la publicidad de un uso turístico, esté precedido por una rigurosa calificación registral que asegure su plena conformidad con la normativa urbanística, territorial y administrativa. El Registrador debe velar no solo por la corrección técnica de la inscripción, sino también por el respeto escrupuloso a la legalidad urbanística y sectorial vigente. Esta función calificadora no es una mera formalidad, sino una exigencia estructural que preserva la integridad y veracidad del contenido registral, tal como imponen –entre otros– los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria.

La inscripción registral previa de una vivienda, permite al Registrador verificar que el inmueble cuenta con las autorizaciones administrativas exigidas para su existencia jurídica y uso específico. En el caso expuesto, la ausencia de dicha inscripción refleja la inexistencia de la legalidad urbanística, al haber sido denegada la declaración de obra por un incumplimiento claro y documentado: la falta de la autorización autonómica requerida al encontrarse el inmueble en zona de servidumbre de protección. En consecuencia, la solicitud de asignación de código de comercialización y consiguiente extensión de nota marginal asociada al código implicaría introducir en el Registro una apariencia de legalidad inexistente, lo cual supondría una grave distorsión del principio de legalidad.

Este principio tiene además una dimensión claramente preventiva: impide que situaciones contrarias al ordenamiento jurídico se consoliden mediante su acceso

registral, protegiendo así la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y los derechos de terceros adquirentes y consumidores. Permitir la publicidad de un uso turístico de la vivienda sin la previa inscripción de la misma y acreditación de su legalidad, generaría una información engañosa y vulneraría tanto el derecho de los usuarios a conocer la situación jurídica real del inmueble como lo establecido en el Real Decreto 1312/2024.

III.–Cumplimiento de la normativa sectorial:

El Reglamento (UE) 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024, establecen como objetivo explícito la regulación ordenada del mercado de alquiler turístico para evitar efectos negativos como la “turistización”, el encarecimiento de la vivienda y el deterioro de la convivencia en zonas residenciales. Estas normativas exigen garantizar la identificación precisa y la legalidad plena de los inmuebles destinados al alquiler turístico, como mecanismo esencial para lograr transparencia, proteger los derechos de los consumidores turísticos y preservar el mercado residencial accesible para los ciudadanos. En consecuencia, permitir la asignación del Número de Registro Único de alquiler de corta duración o código de comercialización a una vivienda no inscrita y sin acreditar plenamente su legalidad urbanística sería incompatible con los objetivos expresamente perseguidos por dichas normas europeas y estatales.

– Reglamento (UE) 2024/1028, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de abril de 2024:

El Reglamento (UE) 2024/1028 tiene como finalidad principal garantizar un marco uniforme, seguro y transparente para la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, sustentado en la disponibilidad de datos fiables que permitan a las autoridades evaluar su impacto y diseñar políticas públicas adecuadas (Considerandos 1, 3 y 4). Uno de los elementos clave identificados por el legislador europeo como fuente de opacidad es la falta de información precisa sobre el lugar en que se prestan estos servicios (Considerando 1), lo que evidencia la necesidad de una identificación exacta de la unidad arrendada.

En este sentido, el Reglamento establece que la asignación del número de registro debe basarse en una información suficiente que permita atribuir inequívocamente la unidad a una ubicación concreta (Considerandos 9, 10 y 11), exigiendo, entre otros, datos como la dirección específica, el tipo de alojamiento, la referencia catastral o, incluso, la planta y número de apartamento. Esta identificación precisa es inseparable del objetivo general del Reglamento de evitar ofertas ilegales, prevenir el fraude, y garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Derecho nacional (Considerandos 4, 12, 14 y 16).

En este contexto, la previa inscripción registral de la edificación como tal, y no sólo del solar, constituye la única vía segura y jurídicamente adecuada para asegurar que el inmueble ha sido debidamente delimitado y declarado conforme a legalidad urbanística y administrativa. Sólo así puede el Registrador garantizar que el número de registro que asigna no legitima una situación material ajena al ordenamiento, frustrando los fines de transparencia y control perseguidos por el Reglamento.

Además, la exposición de motivos establece expresamente que las autoridades competentes deben verificar la validez de los datos aportados, y en caso de duda, están habilitadas para suspender o incluso revocar el número de registro (Considerando 14). Tales mecanismos sólo pueden desplegar su eficacia si la unidad está previamente formalizada e inscrita con plena seguridad jurídica.

En definitiva, conforme a lo previsto por el Reglamento, no es posible cumplir con garantías los principios de identificación, trazabilidad y control que sustentan la asignación del número de registro, si no se parte de la previa inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad. Cualquier intento de atribuir un código de comercialización a un inmueble que registralmente sólo figura como solar contraviene la esencia y estructura del sistema diseñado por el legislador europeo.

– 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 recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración:

La exposición de motivos del Real Decreto de 2024 deja constancia de que uno de los objetivos esenciales de la norma es garantizar un mercado de arrendamientos de corta duración transparente, legal y sujeto a control efectivo por parte de las administraciones públicas. Para ello, se establece un procedimiento de registro único obligatorio y la correspondiente asignación de un número de registro por cada unidad susceptible de arrendamiento, sin el cual no podrá ser ofertada en plataformas digitales.

El Real Decreto vincula expresamente este procedimiento registral a la identificación concreta del inmueble, a fin de evitar que se oferten viviendas que incumplen la normativa aplicable, y asegurar la verificación de los requisitos exigidos por la normativa estatal, autonómica y por los estatutos de comunidades de propietarios. Solo así se puede alcanzar la finalidad de facilitar las tareas de inspección, control y lucha contra el fraude que el propio texto reconoce como necesarias.

Asimismo, se señala que el Registro de la Propiedad es el cauce idóneo para reforzar la seguridad jurídica y la confianza en las relaciones entre particulares, garantizando que la información disponible sea veraz y adecuada para la toma de decisiones.

En consecuencia, si en el Registro únicamente consta inscrito el solar y no la vivienda efectivamente destinada al arrendamiento, no se cumple con la exigencia de identificación real y verificable que impone la norma. La falta de inscripción de la edificación impide que el sistema registral cumpla con su función de control y legalidad, frustrando los fines perseguidos por el legislador europeo y español.

– Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias:

Por su parte el Decreto 113/2015 del Gobierno de Canarias establece que, para destinar viviendas al uso turístico, estas deben estar edificadas conforme a la normativa urbanística y disponer de las licencias y autorizaciones administrativas exigibles. Al constar acreditado que la edificación objeto del presente caso carece precisamente de la autorización urbanística obligatoria debido a su ubicación en una zona de servidumbre protegida, se incumplen claramente los requisitos establecidos por dicha normativa autonómica, cuyo respeto debe considerarse indispensable para la asignación del Número de Registro Único.

En concreto, el artículo 3 (ámbito de aplicación) señala: “1. Quedan sujetas a este Reglamento las viviendas ubicadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, que, edificadas de acuerdo a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación, cuenten con las preceptivas licencias y autorizaciones exigibles”.

El artículo 4 (Régimen jurídico) señala: “Las viviendas objeto de la presente regulación deberán cumplir las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, las contenidas en el presente Reglamento y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas”.

El artículo 12 (régimen de explotación) señala: “3. El inicio de la actividad de explotación de una vivienda vacacional requerirá la presentación de declaración responsable ante el Cabildo Insular correspondiente, quien realizará la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.”

El artículo 13 (declaración responsable de inicio de la actividad) señala “1. Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación de una vivienda vacacional, los

titulares de la misma o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario haya encomendado su explotación, deberán formalizar una declaración responsable, dirigida al Cabildo Insular correspondiente, en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en el presente Reglamento, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad."

Por lo tanto, en los artículos 3.1 y 4 del Decreto 113/2015 se establece claramente y de forma inequívoca la exigencia de cumplimiento de la normativa urbanística aplicable y la necesidad de licencias y autorizaciones administrativas, requisitos que se concretan y completan posteriormente en los artículos 12 y 13 en relación con la documentación obligatoria para iniciar la actividad turística vacacional.

IV.–Función social de la propiedad:

El artículo 33 de la Constitución Española establece que: "1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. (...)"

Este principio constitucional supone que el derecho de propiedad privada no es absoluto, sino que su ejercicio se encuentra sujeto y condicionado por su contribución al interés general, respeto al ordenamiento urbanístico, a la protección ambiental y al interés público en general.

Las exposiciones de motivos de las normativas anteriormente citadas reflejan claramente una preocupación por ordenar, regular y limitar la explotación turística y de alojamientos vacacionales, precisamente con el fin de cumplir la función social de la propiedad, destacando especialmente:

A. Real Decreto 1312/2024: De la exposición de motivos resulta claramente que la regulación del registro único y ventanilla única de alojamientos turísticos responde a preocupaciones como la creciente "turistización" que limita el acceso a vivienda digna, la necesidad de asegurar una oferta turística ordenada y compatible con los objetivos urbanísticos, medioambientales y sociales, o la intención de controlar usos abusivos o fraudulentos, protegiendo el interés general frente al uso privado desordenado.

B. Reglamento UE 2024/1028: Se refiere a la problemática social y urbanística causada por alquileres de corta duración descontrolados (gentrificación, reducción de viviendas disponibles para alquiler permanente, incremento injustificado de precios...); y pretende lograr un ecosistema turístico equilibrado que respete objetivos de políticas públicas, asegurando condiciones transparentes y sostenibles socialmente.

C. Decreto 113/2015 (Canarias): Justifica su aprobación en la necesidad de proteger el modelo turístico canario, asegurar la adecuada convivencia entre actividad turística y residencial, y garantizar el uso racional del territorio, el respeto al planeamiento urbanístico y la conservación ambiental.

Conforme a lo anterior y sobre la base del artículo 33 de la Constitución Española, se puede afirmar que el derecho de propiedad no tiene carácter absoluto, debiendo ejercerse siempre conforme al interés general y dentro del respeto a la legalidad vigente, especialmente en materia urbanística y territorial. En este sentido, la explotación turística de un inmueble está sujeta a límites normativos que buscan garantizar que dicho uso se enmarque dentro de la función social de la propiedad.

La finalidad última de la asignación del NRU o código de comercialización por parte del Registrador de la Propiedad, así como la extensión de la correspondiente nota marginal registral, es asegurar que la vivienda cumple con las condiciones legales, urbanísticas y territoriales exigidas, en consonancia con su función social. Esta herramienta administrativa no es un simple trámite, sino una garantía de que la explotación turística se realiza de forma ordenada, legal y conforme al interés general.

En el caso presente, la vivienda objeto de solicitud se encuentra ubicada en una zona de servidumbre de protección del litoral, y no ha podido inscribirse la obra por falta de la preceptiva autorización administrativa. Este dato es esencial, pues la inexistencia de inscripción registral impide identificar con precisión el inmueble y constatar su legalidad urbanística, tal como exigen la normativa estatal y autonómica en vigor (Real Decreto 1312/2024, Reglamento UE 2024/1028 y Decreto 113/2015).

Una interpretación conjunta, integrada y sistemática de estas normas permiten concluir razonablemente que la asignación del NRU exige una identificación registral clara, precisa y verificable del inmueble. Esta exigencia no es meramente formal, sino que busca evitar situaciones fraudulentas, garantizar la transparencia del mercado, y asegurar que el uso turístico no comprometa la legalidad urbanística ni el equilibrio territorial y medioambiental.

Asignar un NRU a una vivienda urbanísticamente irregular y no inscrita en el Registro de la Propiedad contraviene la finalidad pública y social que persigue esta normativa. Además, vulneraría principios constitucionales, como el del interés general y la protección del medio ambiente (art. 45 CE), al facilitar un uso turístico incompatible con las políticas públicas de protección ambiental, ordenación del territorio y acceso a la vivienda.

Por todo lo anterior, la denegación de la asignación del NRU o código de comercialización por falta de previa inscripción de la vivienda y por falta de acreditación de su legalidad, no solo es jurídicamente procedente, sino necesaria para preservar la legalidad, la seguridad jurídica y el interés general. Esta decisión protege directamente la función social de la propiedad, garantizando que el uso turístico se ejerza únicamente sobre inmuebles legales, debidamente inscritos y respetuosos con la normativa urbanística y medioambiental vigente.

V.–Protección del consumidor turístico:

Finalmente, la protección del consumidor turístico, en cumplimiento del artículo 51 de la Constitución Española, exige que cualquier inmueble destinado a alquiler turístico cuente con la máxima transparencia, certeza jurídica y garantía de cumplimiento de la legalidad urbanística. Permitir la asignación del código de comercialización sin previa inscripción registral de la vivienda y acreditación de su legalidad, expondría a consumidores y usuarios turísticos a riesgos evidentes al alojarse en inmuebles cuya situación jurídica y urbanística es incierta o ilegal, vulnerando así frontalmente el derecho constitucional a la protección efectiva del consumidor.

El propio RD 1312/2024 busca proteger especialmente a terceros consumidores y usuarios de servicios turísticos, garantizando una oferta de alojamiento vacacional clara, segura y absolutamente transparente. La inscripción registral previa supone una garantía jurídica reforzada para los usuarios turísticos, evitando que se alojen en inmuebles irregulares, ilegales o no autorizados, que pondrían en riesgo sus derechos y su seguridad jurídica.

VI.–El Registro de la Propiedad como “base registral oficial”:

El Real Decreto 1312/2024, alineado con la normativa europea (Reglamento UE 2024/1028), opta por otorgar al Registro de la Propiedad la función esencial de garantizar la identificación segura, precisa y conforme a derecho de las viviendas destinadas a explotación turística.

La elección del Registro de la Propiedad frente otras posibles opciones, no es casual; precisamente responde a la necesidad jurídica imperiosa de garantizar la legalidad urbanística, la transparencia y la seguridad jurídica absoluta del inmueble.

Esta elección expresa del legislador conlleva implícitamente que no basta con que la vivienda exista físicamente o conste en otros registros (como el Catastro), o documentos públicos (como la escritura notarial); lo que debemos colegir es que lo que el RD

pretende es que la unidad tenga una existencia jurídica y urbanística plenamente validada por su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La inscripción previa no es por tanto una mera formalidad registral, sino una exigencia normativa explícita e ineludible del legislador estatal y europeo para garantizar, a través de la institución registral, absoluta transparencia, legalidad urbanística y seguridad jurídica preventiva.

VII.–Prevención específica del fraude urbanístico y turístico:

Una de las finalidades esenciales del RD 1312/2024, expresada en su exposición de motivos, es evitar y prevenir situaciones fraudulentas, abusivas o irregulares en la comercialización turística de viviendas, que generan graves problemas sociales, urbanísticos y medioambientales.

– Párrafo octavo:

“...la falta de información relacionada con los arrendamientos que se van constituyendo ha llevado a que dicha causalidad se haya visto resentida, y a que sea previsible que pueda existir en la actualidad un porcentaje relevante de arrendamientos en situación de fraude de ley.”

– Párrafo decimotercero:

“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. Esto aportará seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas arrendatarias, ya que se relacionarán en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable. Además, 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 cumplen 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.”

La exigencia previa de la inscripción registral es precisamente una garantía frente a situaciones como la aquí planteada (edificación en zona protegida sin autorización administrativa). Permitir asignar el NRU sin dicha inscripción registral sería una vulneración directa y grave de las finalidades preventivas explícitas que el Real Decreto establece.

En definitiva, la exigencia de inscripción registral para asignar el código es una herramienta normativa deliberadamente diseñada por el legislador para prevenir situaciones urbanísticas irregulares como la presente.

Voluntariedad de la inscripción:

En contra de lo anterior podría tratar de argumentarse que la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad es “voluntaria”, de ahí que considere que no es necesario que la vivienda esté inscrita para que el Registrador de la Propiedad le asigne el código de comercialización.

Efectivamente, el artículo 6 de la Ley Hipotecaria consagra la voluntariedad de la inscripción; con carácter general y salvo contadas excepciones, un derecho real no necesita estar inscrito para ser válido y eficaz entre las partes; sin embargo, esta

voluntariedad no excluye que determinadas actuaciones administrativas o jurídicas puedan exigir, *ex lege*, el soporte registral como presupuesto de su válida tramitación.

Quien decide comercializar su inmueble como alojamiento turístico asume, libremente, la carga de demostrar que cumple todas las exigencias jurídicas y urbanísticas. El legislador ha confiado esa verificación –y la expedición del NRU– a los Registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles. Sin la previa inscripción de la obra, dichos los Registradores carecen del soporte legal imprescindible para ejercer su función calificadora, quebrándose la coherencia del sistema.

La acreditación registral no impone la obligación absoluta de inscribir obra nueva; tan solo establece que, para disfrutar del NRU exigido a los alojamientos de corta duración, la vivienda debe constar previamente en el Registro de la Propiedad, pues en otro caso el Registrador de la Propiedad no podrá ejercer plenamente la función calificadora que se le ha encomendado.

En conclusión, la obtención del NRU para viviendas de uso turístico no impone la inscripción de obra nueva como obligación general, que sigue siendo voluntaria en términos generales, pero sí la erige en requisito ineludible y habilitante para quien desee beneficiarse de dicho código. Ello no constituye una formalidad vacía: es la condición que permite al Registrador verificar, con plenas garantías, la identidad, titularidad y legalidad urbanística de la unidad, cumpliendo así la finalidad de seguridad y transparencia que el legislador –nacional y europeo– exige al mercado turístico.

Por todos los motivos expresados, la exigencia de previa inscripción registral de la vivienda y acreditación de la legalidad urbanística de la misma, para la asignación del Número de Registro Único (NRU) de alquiler de corta duración o código de comercialización solicitado, no es una mera formalidad, sino un requisito jurídico-urbanístico sustancial, ineludible y plenamente justificado por razones legales y registrales esenciales.

Acuerdo:

En su virtud, se suspende la asignación del número de registro único de alquiler de corta duración solicitada en el documento objeto de la presente calificación, y la extensión de la correspondiente nota marginal, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede no obstante el interesado, durante la vigencia del asiento de presentación, y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha.

La presente calificación podrá (...)

Teguise, a 26 de mayo de 2025. El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Regúlez Luzardo registrador/a titular de Registro Propiedad Teguise a día veintiséis de mayo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. R. L., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Ogladihlanz, SL», interpuso recurso el día 2 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero.–Que la mercantil a la que represento es propietaria del siguiente inmueble:

“Vivienda unifamiliar de dos plantas sita en la calle (...) en el término municipal de Haría, Lanzarote, Las Palmas.

Tiene una superficie total construida de doscientos setenta y un metros con sesenta y ocho decímetros cuadrados.

La planta baja tiene una superficie construida de ciento treinta y ocho metros con noventa y tres decímetros cuadrados, y consta de hall, un dormitorio, distribuidor, escalera, y baño, cocina, cuarto técnico y salón, además tiene dos terrazas no incluidas en la superficie construida.

La planta alta tiene una superficie construida de ciento treinta y dos metros con setenta y cinco decímetros cuadrados, y consta de dos dormitorios, distribuidor, dos baños y sala de estar, además de tres terrazas no incluidas en la superficie construida.

Además, existe una piscina de cuarenta y tres con treinta y tres metros cuadrados".

Inscripción.—El solar donde se encuentra construida la vivienda se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Teguise, bajo la finca registral 10.505 de Haría, con CRU 35016000031230.

Catastro.—La vivienda se encuentra catastrada bajo el número de referencia 1348803FT5214N0001XK.

La vivienda se está destinando al alquiler turístico de corta duración.

Segundo.—Que con fecha 16 de mayo de 2025 se presentó ante el Registro de la Propiedad de Teguise instancia de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRU) para la antedicha vivienda, de conformidad con 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 recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Tercero.—Que con fecha 3 de junio de 2025 me fue notificada Resolución de 26 de mayo de 2025, por la que se deniega la asignación del NRU solicitado, fundamentándose dicha denegación en lo que a continuación se detalla:

"1. No contar previamente inscrita la vivienda en el Registro de la Propiedad (constando únicamente inscrito el solar).

2. No se acredita la legalidad urbanística de la misma (al encontrarse edificada en zona de servidumbre de protección sin contar con la correspondiente autorización administrativa)"

Cuarto.—Que considero que dicha Resolución no es conforme a Derecho y me causa un grave perjuicio, por cuanto me impide ejercer una actividad económica legítima, por lo que mediante el presente escrito formulo recurso gubernativo con base en las siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Procesales.

Primero. Competencia. Es competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para conocer del presente recurso gubernativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Legitimación. El recurrente está legitimado para la interposición del presente recurso por ser el titular del interés legítimo afectado por la resolución que se impugna, según lo dispuesto en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Plazo. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, contado desde la fecha de notificación de la resolución impugnada.

II. De fondo.

Primera. Sobre la exigencia de inscripción previa de la vivienda en el Registro de la Propiedad.

La calificación sostiene que la asignación del NRU exige la previa inscripción registral de la vivienda, y no solo del solar, en virtud de los principios de legitimación, trato sucesivo, especialidad y legalidad registral (p. 4). Sin embargo, debe recordarse que la inscripción de la declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad es, con carácter general, voluntaria, conforme al artículo 6 de la Ley Hipotecaria. La exigencia de inscripción previa solo puede imponerse cuando así lo disponga expresamente una norma con rango de ley, lo que no ocurre en el presente caso.

El hecho de que la vivienda no conste inscrita no impide su existencia jurídica ni la posibilidad de su explotación conforme a la normativa sectorial turística, siempre que se acredite la realidad física y la legalidad urbanística de la edificación por otros medios, como la certificación catastral, la licencia municipal o la inscripción en el Registro General Turístico, documentos que se han aportado junto con la solicitud (p. 1).

La finalidad del NRU es identificar la unidad destinada a alquiler turístico, no suplir la función de la inscripción registral de la obra nueva. La interpretación restrictiva del Registrador supone añadir un requisito no exigido expresamente por la normativa sectorial ni por el Real Decreto 1312/2024 ni por el Reglamento (UE) 2024/1028, que en ningún caso imponen la inscripción registral de la vivienda como presupuesto ineludible para la asignación del NRU, sino la identificación suficiente y la acreditación de la legalidad urbanística.

Segunda. Sobre la acreditación de la legalidad urbanística.

El segundo defecto señalado es la falta de acreditación de la legalidad urbanística, al encontrarse la vivienda en zona de servidumbre de protección y no haberse aportado la autorización administrativa correspondiente (p. 2). Sin embargo, la legalidad urbanística puede acreditarse por otros medios distintos a la inscripción registral, como la aportación de la licencia municipal de obras, la declaración responsable presentada ante el Cabildo Insular y la inscripción en el Registro General Turístico, que ya obran en el expediente (p. 1).

La normativa autonómica (Decreto 113/2015, de 22 de mayo) exige que la vivienda esté edificada conforme a la normativa urbanística y cuente con las licencias y autorizaciones exigibles, pero no impone la inscripción registral como requisito para la explotación turística, sino la acreditación de la legalidad por los medios previstos en la propia normativa sectorial (p. 5).

En el presente caso, la existencia de la vivienda y su destino turístico están acreditados por la inscripción en el Registro General Turístico y la asignación de la firma “VV-35-(...)”, así como por la documentación catastral y municipal aportada. La eventual falta de inscripción registral de la obra nueva no puede erigirse en obstáculo insalvable para la asignación del NRU, máxime cuando la legalidad urbanística puede ser verificada por la Administración competente en materia de turismo y urbanismo.

Tercera. Sobre la finalidad y naturaleza del NRU.

El NRU es un instrumento de control y transparencia en el mercado de alquiler turístico, pero no puede convertirse en un mecanismo de depuración urbanística ajeno a la finalidad del Registro de la Propiedad. La función del Registrador en este procedimiento es verificar la identidad y titularidad del inmueble, así como la suficiencia de la documentación aportada, pero no exigir requisitos adicionales no previstos en la normativa sectorial.

La interpretación extensiva de los requisitos para la asignación del NRU vulnera el principio de proporcionalidad y supone una restricción injustificada al ejercicio de la actividad económica y al derecho de propiedad, en contra de lo dispuesto en los artículos 33 y 38 de la Constitución Española.

Cuarta. Sobre la protección de la confianza legítima y la seguridad jurídica.

La denegación de la asignación del NRU, pese a haberse acreditado la existencia física de la vivienda, su destino turístico y la legalidad urbanística por los medios

previstos en la normativa sectorial, vulnera el principio de confianza legítima y de seguridad jurídica, al imponer una carga adicional no exigida por la ley y frustrar las legítimas expectativas del administrado (p. 3).

Quinta. Si bien es cierto que la obra nueva no consta inscrita formalmente en el Registro de la Propiedad, la existencia real y física del inmueble se encuentra debidamente acreditada mediante la siguiente documentación que se adjuntó a la solicitud:

1. Certificado catastral descriptivo y gráfico que confirma la existencia del inmueble.
2. Certificado expedido por técnico competente sobre el estado actual de la edificación.
3. Licencia municipal de primera ocupación/Certificado de antigüedad emitido por el Ayuntamiento de Haría.
4. Recibos acreditativos del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Por todo lo expuesto,
Solicito

Que se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, y en su virtud tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la resolución del Sr. Registrador de la Propiedad de Teguise de fecha 26 de mayo de 2025, por la que se desestima la solicitud de asignación de vivienda vacacional, y previos los trámites legales oportunos, dicte resolución estimando el presente recurso, revocando la resolución impugnada y ordenando la asignación de vivienda vacacional solicitada.

Otrosí digo primero (...)

Que a efectos probatorios, adjunto a este recurso la siguiente documentación:

Otrosí digo segundo Que de conformidad con lo establecido en el artículo de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, solicito la suspensión de la ejecución del acto impugnado por cuanto su ejecución me causaría perjuicios de imposible o difícil reparación al impedirme la explotación económica legítima de mi propiedad como vivienda vacacional, con los consiguientes perjuicios económicos y pérdida de oportunidades de negocio».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 8 de julio 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 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; 49 y 50 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; 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, 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, 9 de mayo y 11 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 16 de mayo de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Teguise una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para una finca registral, acompañada de la escritura de declaración de obra nueva de la vivienda para la que se solicita dicho número. En su calificación suspensiva, el registrador señala dos defectos: a) la falta de inscripción previa en el Registro de la Propiedad de la vivienda objeto de la solicitud para poder asignar el número de registro único de alquiler (constando únicamente inscrito el solar), y b) la falta de la preceptiva autorización de la Dirección General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario para inscribir la obra nueva, al haberse construido en zona de servidumbre de protección de dominio público marítimo terrestre.

El recurrente sostiene: a) en relación con el primer defecto, que «la finalidad del NRU es identificar la unidad destinada a alquiler turístico, no suplir la función de la inscripción registral de la obra nueva. La interpretación restrictiva del Registrador supone añadir un requisito no exigido expresamente por la normativa sectorial ni por el Real Decreto 1312/2024 ni por el Reglamento (UE) 2024/1028, que en ningún caso imponen la inscripción registral de la vivienda como presupuesto ineludible para la asignación del NRU», y b) en relación con el segundo defecto, que «la legalidad urbanística puede acreditarse por otros medios distintos a la inscripción registral, como la aportación de la licencia municipal de obras, la declaración responsable presentada ante el Cabildo Insular y la inscripción en el Registro General Turístico».

2. La resolución del presente recurso exige una previa aclaración respecto de la naturaleza jurídica de la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, así como del ámbito de la calificación registral a este respecto. La competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, regulando el procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Tal y como señala la Exposición de Motivos 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 íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. Este ambicioso objetivo justifica que la atribución competencial a un registro que no es meramente administrativo, sino jurídico, y que, como tal, atribuye derechos a las situaciones jurídicas registradas, sin limitarse a una mera función de publicidad. 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. Cabe señalar que el Real Decreto 1312/2024 no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad, como pueda serlo el Registro Público Concursal o el Registro de Titularidades reales. Lo que ha creado 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) del Real Decreto 1213/2024 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 de alquiler 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.

5. De igual modo, su sujeción al procedimiento registral determina la aplicación de los principios hipotecarios a la asignación del número de registro único. 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».

Así, los principios registrales de especialidad y congruencia exigen que toda inscripción en el Registro de la Propiedad refleje de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En consecuencia, es necesaria la previa declaración de obra nueva de la edificación para la perfecta identificación en el Registro de la Propiedad de la unidad que será objeto del correspondiente arrendamiento. En caso contrario, no sólo nos encontraríamos ante una quiebra de los principios registrales antes mencionados, sino ante la frustración de la propia finalidad del real decreto, que pretende aportar «seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas arrendatarias, ya que se relacionarán en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable».

6. Constatada la obligación de inscribir previamente la obra nueva de la vivienda, debemos tener presente los requisitos que tal inscripción presenta en este caso, dada la particularidad que supone que la finca esté situada dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, tal y como resulta de la nota marginal que obra en el historial registral de la finca, de fecha 20 de julio de 2020.

En este sentido, dispone el apartado 4 del artículo 49 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, bajo la rubrica «Autorizaciones de las comunidades autónomas», que «no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la autorización a que se refiere este artículo. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección».

En consecuencia, no podrá inscribirse la declaración de obra nueva de la vivienda, requisito necesario para asignar el número de registro único de alquiler, en la medida en que no se aporte la preceptiva autorización de la Dirección General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario, por encontrarse afectada la totalidad de la finca por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

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