

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 1722** *Resolución de 10 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no constar inscrito el título de propiedad de la solicitante.*

En el recurso interpuesto por doña I. M. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga, doña Marta Blanco Iglesias, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no constar inscrito el título de propiedad de la solicitante.

Hechos

I

El día 26 de junio de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para una finca registral de Bóveda.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación con el documento presentado en este Registro de la Propiedad, cuyas circunstancias identificativas se han relacionado, le notifico que, con fecha de hoy, y de conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19, 19 bis, y 322 de la Ley Hipotecaria, se ha dictado la siguiente calificación:

Hechos

Se presenta en el Registro, con los datos antes reseñados, instancia solicitando la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración a la finca 7383 de Bóveda. No es posible proceder a la asignación por el siguientes [sic] motivo:

La finca consta inscrita a nombre de persona distinta de la solicitante.

Fundamentos de Derecho

De la consulta efectuada en los libros del Registro resulta que la finca está inscrita a nombre de Don A. M. L. Conforme al principio de trato sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria es necesaria la previa inscripción a favor de la solicitante.

Se acompaña una declaración jurada suscrita por la solicitante en la que hacen constar que las herederas de Don A. M. L. se encuentran en proceso de mediación para la repartición y la adjudicación de la herencia del fallecido entre cuyos bienes se encuentra la referida finca, acompañada de una fotocopia de la declaración de herederos abintestato. Esta declaración jurada no puede tenerse en cuenta para subsanar el defecto de la falta de trato sucesivo.

De conformidad con el artículo 10.2. 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 “Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y 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”.

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base al citado defecto, que se considera subsanable.

Contra esta calificación (...)

Monforte de Lemos, a fecha de la firma electrónica.—La registradora.—Doña Marta Blanco Iglesias Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Blanco Iglesias registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga a día siete de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. M. C. interpuso recurso el día 10 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que, al amparo del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, vengo a interponer recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 26 de junio de 2025 emitida por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga (Lugo), relativa a la finca registral n.º 7383 del término municipal de Bóveda, por la que se deniega la concesión de un número de registro de alquiler de corta duración al considerar que no se cumple el principio de trato sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria al constar la finca a nombre distinto del solicitante.

La calificación deniega la anotación de dicha actividad por entender que la solicitud ha sido presentada por personas que no figuran inscritas como titulares registrales de la finca, dado que el titular registral ha fallecido y aún no se ha formalizado la adjudicación hereditaria.

Esta parte viene a manifestar su disconformidad con la calificación registral en base a las siguientes

Alegaciones

Primero.—No se infringe el principio de trato sucesivo. En este caso concreto, quienes comparecemos como solicitantes de la asignación del número de registro de alquiler turístico hemos acreditado debidamente nuestra condición de herederas legítimas del titular registral fallecido, mediante la correspondiente escritura de declaración de herederos, la cual ha sido aportada al Registro.

Segundo.—La normativa vigente no exige inscripción previa como titular registral. La normativa autonómica y turística que regula la inscripción de alojamientos de uso turístico o de corta duración no exige que el solicitante del número de registro figure necesariamente como titular registral, sino que basta con que sea la persona interesada o legitimada para la gestión o explotación de dicho uso, lo cual concurre en este caso por nuestra condición de herederas.

A lo largo de todo 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 no se hace mención al propietario sino a la parte interesada o arrendadora. En este caso, esa figura perfectamente puede serlo las legítimas herederas.

Tercero.—La adjudicación hereditaria está en curso. Se ha manifestado la voluntad de aceptar y adjudicar la herencia, procedimiento que se halla en tramitación y cuya culminación no puede ser obstáculo para la mera anotación administrativa de un número identificativo provisional, ya que no se pretende una transmisión registral de dominio, sino únicamente obtener un número identificativo para tramitar el uso turístico conforme a la normativa administrativa correspondiente.

Por todo anteriormente expuesto, y una vez facilitados los documentos obrantes en el expediente por parte del Registro de la Propiedad a la oficina a la que me dirijo solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

- I. Que se admita este recurso en tiempo y forma,
- II. Que, previos los trámites legales oportunos, se revoque la calificación negativa dictada por el Registro de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga (Lugo), en fecha 26 de junio de 2025, en relación con la finca registral n.º 7383 de Bóveda, y
- III. Que se ordene que se proceda a la emisión de número de registro de alquiler de corta duración solicitado, o,
- IV. subsidiariamente, se permita su asignación de forma provisional o temporal, mientras se culmina el proceso de adjudicación hereditaria.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 11 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 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 y 23 de mayo de 2025 y 11 y 17 julio de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración sin que conste inscrito el título de propiedad de la solicitante, heredera *ab intestato* del actual titular registral.

La recurrente, a los efectos de contradecir la calificación registral, alega que: a) «la normativa autonómica y turística que regula la inscripción de alojamientos de uso turístico o de corta duración no exige que el solicitante del número de registro figure

necesariamente como titular registral», y b) que las dos herederas intestadas han «acreditado debidamente nuestra condición de herederas legítimas del titular registral fallecido, mediante la correspondiente escritura de declaración de herederos, la cual ha sido aportada al Registro».

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 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».

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».

Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar el trámite sucesivo registral en relación con la legitimación de la recurrente para solicitar la asignación del número de registro único de alquiler.

4. En cuanto a la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración sin que conste inscrito el título de propiedad de la solicitante de la finca para la que se solicita el número de registro único de alquiler, hemos de partir del análisis del principio registral de trámite sucesivo. Su aplicación al procedimiento registral de asignación del número de registro único de alquiler 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, si partimos de lo dispuesto en los artículos 9.3 y 10.7 del Real Decreto, según los cuales el régimen aplicable a las resoluciones de los registradores cuando califiquen las solicitudes de asignación de número de registro único de alquiler es el correspondiente a la normativa hipotecaria, a efectos de calificación, el registrador no ha de dejar de aplicar el principio trámite sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ni las exigencias que, en general, acompañan a todo procedimiento registral. En particular, dicho precepto hipotecario reza en sus párrafos primero y segundo que: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

Esto tiene como consecuencia, como se desprende del contenido del Real Decreto, que el procedimiento de asignación sólo puede ser instado por el propietario del inmueble, por el titular registral de un derecho que le legitime para celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble o por quien ostente la representación de cualquiera de ellos. En el presente supuesto, la solicitante carece de cualquiera de los títulos de legitimación enumerados toda vez que éste únicamente ostenta la condición de heredero

de los actuales titulares registrales. Teniendo en consideración que los herederos no tienen la condición de representantes del causante, la recurrente carece de legitimación para solicitar la asignación del número de registro único de alquiler en la medida que no adquiera la condición de titular registral mediante la inscripción, al menos, de la escritura de aceptación de herencia, de manera que pueda tenerse por cumplido el principio registral de trato sucesivo –escritura que no se presenta en este caso, sino sólo una fotocopia de la declaración de herederos *ab intestato*–.

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»; lo cual pasa por la perfecta identificación de la persona arrendadora definida en los términos que establece el artículo 2.c) del Real Decreto.

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