

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2796 *Resolución de 15 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Tías de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña E. I. L., abogada, en nombre y representación de don W. G. N. P., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

Hechos

I

El día 5 de mayo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Tías por doña E. I. L., en nombre y representación de don W. G. N. P., que figuraba como interesado/explotador en el Registro Turístico del Cabildo Insular de Lanzarote, una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 7.981 de Yaiza (vivienda vacacional). La citada finca registral 7.981 figuraba inscrita a favor de los cónyuges don W. G. y doña H. D. P.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de notas de calificación negativas los días 26 de mayo y 18 de junio de 2025, transcribiéndose a continuación esta última:

«Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho.

Por Izquierdo y de la Cueva, SC Profesional se remite electrónicamente solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración a apartamento en la Urbanización (...), término municipal de Yaiza, finca registral 7.981. Se acompaña Documento Acreditativo de Inscripción en el Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, de la declaración responsable para ejercicio de la actividad de Vivienda Vacacional en la finca con nombre comercial (...), en la que figura como interesado/explotador, W. G. N. P. siendo titulares registrales de la finca los cónyuges don W. G. P. y doña H. D. P. Se acompaña fotocopia de escritura de compra de la finca al anterior propietario, que no es el titular registral.

Fundamentos de Derecho.

Son de aplicación los artículos 18, 19, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria, 8, 9 y 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de

alquiler de alojamientos de corta duración y Decreto del Gobierno de Canarias 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

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 Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre articula un único procedimiento de registro de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración a través del Registro de la Propiedad, que se regirá por lo dispuesto en aquellos y supletoriamente, por la legislación hipotecaria.

El artículo 9 del citado Real Decreto establece los requisitos y documentos que deben acompañar a la solicitud, estableciendo que si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Conforme al artículo 28 del Decreto del Gobierno de Canarias 142/2010, de 4 de octubre, las personas titulares o explotadoras de establecimientos turísticos de alojamiento, con anterioridad al inicio de la actividad, comunicarán al cabildo insular correspondiente este hecho y cumplimentarán declaración responsable acompañando la documentación prevista. El cabildo insular competente dictará resolución de clasificación que será notificada a la persona interesada en el plazo máximo de tres meses y en su caso inscribirá en el Registro General Turístico, la información sobre la actividad y el establecimiento, de conformidad con lo establecido en su normativa reguladora. La certificación de inscripción en el Registro General Turístico, por tanto, constituye el medio de acreditar tanto la comunicación de la declaración responsable como que ha transcurrido el plazo para el inicio de la correspondiente actividad sin que sea declarada su ineficacia.

Si bien la aplicación del principio de trato sucesivo exige que quien otorgue actos sobre los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad sea el titular registral de la finca (art. 20 LH), en materia de alquiler turístico es evidente la modalización de dicho principio hipotecario, puesto que la solicitud de número de alquiler es meramente accesoria de la actividad turística. No obstante, en este caso no existe identidad entre el propietario de la finca que figura en el Registro de la Propiedad y quien como interesado o explotador consta en el Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, ni coincide tampoco con quien firma la instancia solicitando la asignación del número de registro en nombre del explotador. La subsanación de este defecto deberá ser mediante la inscripción de los títulos pendientes reanudando el trato sucesivo y desde luego no mediante la aportación de la fotocopia de una escritura de compraventa.

Visto lo expuesto

Acuerdo

Suspender la asignación del número de registro de alquiler de la finca referida.

Conforme al apartado 3 del artículo 10 del referido Real Decreto, se advierte que si no se aporta la documentación requerida dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados

anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminan o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tías a día dieciocho de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. I. L., abogada, en nombre y representación de don W. G. N. P., interpuso recurso el día 17 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de Tías, Lanzarote el 18 de Junio de 2025 (...), resolución suspende la asignación del número de registro de alquiler de la finca referida por considerar que, para poder asignar el número de registro de alquiler es preceptivo que previamente la escritura de compraventa a favor de mi mandante esté inscrita en el registro de la propiedad, vengo, dentro del plazo legal a interponer recurso gubernativo contra la resolución citada de fecha 18 de Junio de 2025.

(Vengo a aclarar que, el segundo de los defectos citados en la resolución dictada, esto es, la falta de acreditación del presentante de la solicitud puede ser subsanada en cualquier momento)

Esta parte se opone a tal calificación porque la misma contraviene la legislación en vigor que regula las viviendas vacacionales, Decreto 113/2015, regulador de las viviendas vacacionales de Canarias, 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, como luego detallamos, vulnera muy especialmente, la normativa europea aplicable en esta materia y los principios aplicables a las actividades de servicios.

Dado que la falta de asignación del número, en definitiva, va a impedir la comercialización de la vivienda vacacional inscrita de mi mandante, la actuación registral incide directamente en las actividades de servicios (entre las cuales se encuentra el alquiler turístico) y, por ello, los principios exigibles a su normativa (art al art 9 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006) han de ser aplicados a, entre otros, los actos necesarios para la asignación del número de registro único.

Antecedentes de hecho

I. Mi mandante es propietario de una vivienda cuya descripción registral es la siguiente:

Urbana.–Número diecinueve.–Apartamento de tipo A, situado en el (...) término municipal de Yaiza.

Está inscrita en el registro de la propiedad de tías al Tomo 919, libro 45, folio 124, finca 7981 de Yaiza. Está inscrita a nombre de los antiguos titulares de la misma D. W. G. y doña H. D. P.

Tiene código registral Único 35019000355993.

Tiene referencia catastral 3227001FS1932N 0019GW. Figura en el catastro a nombre de mi mandante (...)

La finca fue adquirida por mi mandante de D. P. J. R. por escritura pública de compraventa en fecha 4 de septiembre de 2023 (...) Esta escritura fue aportada al registro de la propiedad como cita el Sr registrador en su resolución.

La persona de quien mi mandante adquirió la finca, el señor R., había adquirido la misma de los titulares registrales, señores W. y H. P. mediante escritura otorgada ante la

notaría de Arrecife doña Carmen Martínez Socías en fecha 2 de Noviembre de 1994 con el número 2293 de protocolo (...)

La citada escritura pública, como hemos apuntado, no pudo ser inscrita en el registro de la propiedad por dos errores cometidos por el notario otorgante de la misma. El primero, el no haber hecho constar el número de pasaporte de los otorgantes (error luego subsanado), y el segundo por no acompañar a la escritura el poder. Por estos dos motivos, el señor registrador de la propiedad de Tías, que a su vez es el autor de la resolución objeto de este recurso, calificó negativamente la inscripción del título previo al de mi mandante. Obviamente consta en el registro la presentación de la escritura y su calificación.

II. Dado el tiempo transcurrido desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, 31 años, y la imposibilidad de localizar a los titulares registrales, se está en trámite de interponer procedimiento judicial civil tendente a la obtención de la inscripción de la propiedad al registro.

Ponemos de manifiesto todos estos hechos para acreditar de, que, desde luego, ninguna duda existe sobre la titularidad de mi mandante sobre la finca registral número 7981 de Yaiza. Todas las transmisiones operadas sobre la misma se han realizado por escritura pública que han tenido acceso al registro, aunque no han resultado finalmente inscritas. Mi mandante goza de la posesión del inmueble, es el titular catastral de la misma, es el titular de la licencia vacacional registrada, y ha hecho lo que está en su mano para obtener la inscripción de su título.

III. Poco después de su adquisición, concretamente, el 16 de noviembre de 2023, mi mandante procedió al registro vacacional de la vivienda adquirida, la cual tiene asignada la firma VV(...) registro que se obtuvo previa declaración responsable de contar con todos los requisitos que exige la ley (Decreto 113/2015) (...)

III. A raíz de la publicación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, mi mandante solicita la asignación del número de registro único, asignación que se deniega por no constar inscrita la finca a su nombre. La Resolución que se recurre literalmente refiere:

“La subsanación de este defecto deberá ser mediante la inscripción de los títulos pendientes reanudando el trámite sucesivo y desde luego no mediante la aportación de la fotocopia de una escritura de compraventa!”

Con todos los respetos, entendemos que tal calificación no se ajusta a la legalidad pues, entre otros motivos, ni la legislación reguladora del Decreto de viviendas vacacionales. (Decreto 113/2015, de 22 de mayo) exige para la inscripción de una vivienda que esta figure inscrita en el registro de la propiedad a nombre de su propietario (como no podía ser de otro modo, al no ser la inscripción de una finca obligatorio sino potestativa) ni tampoco lo exige el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

La calificación también contraviene el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024 y los principios de proporcionalidad y necesidad aplicables a las disposiciones que regulan las actividades de servicios (Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior y Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio)

Fundamentos jurídicos del recurso.

I. En 2024 se aprueba 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.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el citado reglamento, España, en diciembre de 2024 aprueba el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

Mediante esta norma se pretende introducir en el ordenamiento jurídico español el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024,

En el Real Decreto 1312/2024, se dispone que el procedimiento de registro único se residenciará en el Registro de la Propiedad y en el de Bienes Muebles. Esta fórmula de registro garantiza, como recoge la ley, la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales.

II. Examinemos el contenido de la Normativa aplicable:

A. Del examen de la normativa europea Reglamento (UE) 2024/1028, concluimos en ningún precepto de esta se exige que la propiedad ofrecida en alquiler esté inscrita siquiera en ningún registro de la propiedad, algo lógico por cuanto hay estados miembros que ni siquiera cuentan con un registro. Analicemos los preceptos más relevantes del Reglamento europeo citado.

En su en sus consideraciones iniciales refiere

(1) "El presente Reglamento se centra en uno de los principales retos, a saber, la falta de información fiable sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, como la identidad del anfitrión, el lugar donde se ofrecen dichos servicios y su duración."

(4) El presente Reglamento no afecta a la competencia de los Estados miembros para adoptar y mantener requisitos de acceso al mercado relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración por parte de los anfitriones, incluidos requisitos de higiene y seguridad, normas mínimas de calidad o restricciones cuantitativas, siempre que dichos requisitos sean necesarios y proporcionados para proteger objetos de interés general de conformidad con lo dispuesto en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (4).

(9) 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. Dicho número de registro debe incluirse en un registro público y fácilmente accesible y debe garantizarse por parte de los Estados miembros que tal número no incluya datos personales

(10) A fin de garantizar que las autoridades competentes obtengan la información y los datos que necesitan sin imponer cargas desproporcionadas a las plataformas en línea de alquiler de corta duración ni a los anfitriones, es necesario establecer un enfoque común de los procedimientos de registro en los Estados miembros que se limite a la información básica que permita la identificación precisa de la unidad y del anfitrión. A tal fin, los Estados miembros deben garantizar que, tras la presentación de toda la información y documentación pertinentes, se asigne un número de registro a los anfitriones y las unidades

(11) Los anfitriones deben facilitar sus propios datos, información sobre las unidades que ofrecen para servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y cualquier otra información necesaria para que las autoridades competentes conozcan la identidad del anfitrión y sus datos de contacto, así como la dirección específica de la unidad, el tipo (por ejemplo, casa, apartamento, habitación, habitación compartida u otra categoría pertinente establecida en el Derecho nacional) y las características de la unidad. A fin de que la unidad pueda ser identificada con precisión, debe exigirse información específica al anfitrión, como el número de apartamento y de buzón, la planta en la que se encuentra la unidad o la referencia catastral. El presente Reglamento se entiende sin perjuicio de los requisitos de acceso al mercado que puedan ser de aplicación por separado y que afecten a la prestación de servicios de alquiler de corta duración.

Art 4:

3. Los Estados miembros garantizarán que: a)los procedimientos de registro se basen en las declaraciones de los anfitriones; b)los procedimientos de registro ... permitan la expedición automática e inmediata de un número de registro -el cual no incluirá datos personales- para una unidad específica, previa presentación por parte del anfitrión de la información a que se refiere el artículo 5, apartado 1, y, en su caso, de cualquier documentación justificativa exigida con arreglo al artículo 5, apartado 2;

Art 5

Información que han de presentar los anfitriones

1. Cuando un anfitrión se registre con arreglo a un procedimiento de registro mencionado en el artículo 4, presentará una declaración que incluya la información siguiente:

a) para cada unidad:

i) la dirección específica de la unidad, incluidos, en su caso, su número, el número de buzón, si fuera diferente, la planta en la que se encuentra la unidad, la referencia catastral o cualquier otro tipo de información que permita identificarla con precisión,

ii) el tipo de unidad,

Como puede observarse, la legislación europea es muy clara en cuanto a los requisitos que han de solicitarse al anfitrión para poder obtener un número de registro único, requisitos fijados en el artículo 5 y entre los cuales no se encuentra que la inscripción de la propiedad a su nombre en el Registro de la Propiedad. Lo relevante, como se extrae del texto de la ley, es que la unidad esté identificada, ya sea por referencia catastral u otro dato y que se conozca al propietario y las características de la vivienda.

Estos datos deberán incluirse en un registro único (que realmente en España ya lo están en los registros de viviendas vacacionales de cada Comunidad Autónoma) siendo la labor del registro de la propiedad únicamente la gestión del registro único. Nada cene que ver o nada debería de tener que ver la legislación turística con la legislación hipotecaria.

Es completamente lógico, que, en garantía de los derechos del usuario, se exija que, por parte del solicitante, que se acredite de algún modo la titularidad del bien. Por ello, podemos entender que por parte del registro de la propiedad se solicite acreditación de tal extremo, pero muy distinto es que una vez acreditado ello, como ocurre en el caso que nos ocupa, se deniege la asignación de NRA por la falta del trámite concreto de inscripción de la titularidad en el registro de la propiedad cuando, además, se ha acreditado que el trámite ha sido iniciado mediante la interposición de la fortuna demanda.

Entendemos que los objetivos perseguidos por el reglamento europeo, esto es La perfecta identificación del bien ofrecido y su titularidad se cumplen a la perfección en el caso que nos ocupa y la calificación negativa no es ajustada a las disposiciones legales, conculcando fundamentalmente el derecho a la libre prestación de servicio y libertad de mercado.

B. La legislación autonómica reguladora de la actividad, Decreto 113/2015 tampoco en ningún precepto exige, como no podía ser de otro modo, que la [sic] propiedades haya de estar inscrita en el registro de la propiedad, siendo imperativo, eso sí, para garantizar la seguridad de los usuarios, el señalar los datos de localización.

Es imprescindible la seguridad jurídica del usuario turístico, pero, con todos los respetos, la seguridad jurídica de un usuario turístico no se ve afectada porque el titular haya inscrito o no una finca siendo este un mero trámite administrativo, no generador de derechos y, además, potestativo.

La seguridad jurídica para el usuario viene cumplida con la documentación ya declarada para obtener el registro de vivienda vacacional, que es la que enumera el art 5

del Reglamento europeo y por la acreditación en la forma realizada de la titularidad del bien ofrecido.

C. Por último, la legislación estatal: Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, dispone:

“el presente reglamento tiene por objeto regular un procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

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.”

En ningún precepto El Real decreto citado exige que la finca esté inscrita a nombre de solicitante en el registro de la propiedad. Como antes hemos apuntado, es lógico y preceptivo que se acredite de algún modo la titularidad del bien, pero, de ahí a negar la inscripción hasta que se complete el procedimiento de inscripción que, en algunos casos, como el de mi mandante, puede tardar años debido a la lentitud de la justicia, hay un abismo.

En el caso concreto de la finca de mi mandante, su propiedad se encuentra inscrita en el registro cuenta con un código registral único y se ha acreditado su titularidad por lo que nada debería impedir la asignación del número solicitado

El hecho de que la normativa española haya delegado en los registros de la propiedad la asignación a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar no puede significar que tal designación modifique la normativa reguladora de las viviendas vacacionales, la legislación europea aplicable, ni mucho menos que pueda modificar el Código civil y sin que, por ello, por la falta de inscripción a nombre de mi mandante de su título de propiedad, se pueda impedir la comercialización de una vivienda vacacional.

III. Leyes vulneradas.

En definitiva, la resolución dictada no viene apoyada por precepto legal válido alguno y contraviene expresamente, no solo la legislación comunitaria, Reglamento Reglamento [sic] (UE) 2024/102 sino muy particularmente, además:

A-La ley Ley [sic] 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Que establece en su art 9 los principios aplicables a los requisitos exigidos y refiere:

2. Todos los requisitos que supediten el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- a) No ser discriminatorios.
- b) Estar justificados por una razón imperiosa de interés general.
- c) Ser proporcionados a dicha razón imperiosa de interés general.
- d) Ser claros e inequívocos.
- e) Ser objetivos.
- f) Ser hechos públicos con antelación.
- g) Ser transparentes y accesibles.

3. El acceso a una actividad de servicio o su ejercicio se regirá por el principio de igualdad de trato y no discriminación.

En aplicación de estos principios solo podemos concluir que la exigencia de la inscripción de una finca a favor del titular para poder comercializar una vivienda turística, ni es proporcionado, ni está justificado por ninguna razón imperiosa de interés general. Como antes se expuso, el único interés de la creación del registro único es la seguridad jurídica del usuario y su derecho a que quede registrado la identidad del anfitrión, el lugar donde se ofrecen dichos servicios y su duración objeto que se cumple perfectamente con la aportación de otros documentos que permitan localizar la finca su titular y sus características.

B- La Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado que refiere

“Artículo 5. Principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes.

1. Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio, o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá guardar relación con la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser proporcionado de modo tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.

Y la jurisprudencia aplicable, entre otras, la STS 1816/75/2021 de 26 de enero, que dispone que la normativa (o la interpretación de la misma) que regule Las actividades de servicio, deben cumplir los criterios de no discriminación, proporcionalidad y necesidad y que establece que cualquier limitación debe obedecer a una razón imperiosa de protección del interés general debiendo obedecer tales limitaciones a criterios claros inequívocos y objetivos.

La exigencia de la inscripción del título a favor de mi mandante en el registro de la propiedad como requisito para la asignación del NRA, Además de no estar apoyado por ninguna disposición legal, vulnera claramente los principios de, proporcionalidad y necesidad, que exigen para lograr el fin buscado, el imponer cargas mínimas y simplificando los procedimientos, de tal manera que únicamente se apliquen aquellas derivadas de manera directa de la normativa europea.

Por todo lo expuesto,

Solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, tenga por Interpuesto recurso gubernativo contra la resolución del señor registrador de tías de fecha 16 de junio del 2025 y en su momento previo los trámites que sea necesario acuerde dejar sin efecto la misma y, por el contrario acordar qué procede la asignación del código a mi mandante cuya anotación ha de realizarse sobre la finca registral.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 20, 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; la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias; 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; el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias; 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, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, 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, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

En fecha 5 de mayo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Tías por doña E. I. L., abogada, en nombre y representación de don W. G. N. P., que figura como interesado/explotador en el Registro Turístico del Cabildo Insular de Lanzarote, solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para a la finca registral 7.981 de Yaiza (vivienda vacacional). La citada finca registral 7.981 figura inscrita a favor de los cónyuges don W. G. y doña H. D. P.

La solicitud fue objeto de dos calificaciones negativas, de fechas 26 de mayo y 18 de junio de 2025, siendo ésta última la que es objeto de recurso, alegándose como defecto: «(...) Si bien la aplicación del principio de trato sucesivo exige que quien otorgue actos sobre los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad sea el titular registral de la finca (art. 20 LH), en materia de alquiler turístico es evidente la modalización de dicho principio hipotecario, puesto que la solicitud de número de alquiler es meramente accesoria de la actividad turística. No obstante, en este caso no existe identidad entre el propietario de la finca que figura en el Registro de la Propiedad y quien como interesado o explotador consta en el Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, ni coincide tampoco con quien firma la instancia solicitando la asignación del número de registro en nombre del explotador. La subsanación de este defecto deberá ser mediante la inscripción de los títulos pendientes reanudando el trato sucesivo y desde luego no mediante la aportación de la fotocopia de una escritura de compraventa».

Se recurre la calificación, alegándose:

– que, «dado el tiempo transcurrido desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, 31 años, y la imposibilidad de localizar a los titulares registrales, se está en trámite de interponer procedimiento judicial civil tendente a la obtención de la inscripción de la propiedad al registro.

Ponemos de manifiesto todos estos hechos para acreditar de, que, desde luego, ninguna duda existe sobre la titularidad de mi mandante sobre la finca registral número 7981 de Yaiza. Todas las transmisiones operadas sobre la misma se han realizado por escritura pública que han tenido acceso al registro, aunque no han resultado finalmente inscritas. Mi mandante goza de la posesión del inmueble, es el titular catastral de la misma, es el titular de la licencia vacacional registrada, y ha hecho lo que está en su mano para obtener la inscripción de su título».

– que «poco después de su adquisición, concretamente, el 16 de noviembre de 2023, mi mandante procedió al registro vacacional de la vivienda adquirida, la cual tiene asignada la firma VV- (...) registro que se obtuvo previa declaración responsable de contar con todos los requisitos que exige la ley (Decreto 113/2015)».

– que la «calificación no se ajusta a la legalidad pues, entre otros motivos, ni la legislación reguladora del Decreto de viviendas vacacionales. (Decreto 113/2015, de 22 de mayo) exige para la inscripción de una vivienda que esta figure inscrita en el registro de la propiedad a nombre de su propietario (como no podía ser de otro modo, al no ser la inscripción de una finca obligatorio sino potestativa) ni tampoco lo exige el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos. La calificación también contraviene el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024 y los principios de proporcionalidad y necesidad aplicables a las disposiciones que regulan las actividades de servicios (Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior y Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio)».

– que, en el caso concreto de la finca del solicitante, «su propiedad se encuentra inscrita en el registro cuenta con un código registral único y se ha acreditado su titularidad por lo que nada debería impedir la asignación del número solicitado. El hecho de que la normativa española haya delegado en los registros de la propiedad la asignación a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar no puede significar que tal designación modifique la normativa reguladora de las viviendas vacacionales, la legislación europea aplicable, ni mucho menos que pueda modificar el Código civil y sin que, por ello, por la falta de inscripción a nombre de mi mandante de su título de propiedad, se pueda impedir la comercialización de una vivienda vacacional».

2. Así las cosas, en cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control

de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

4. Y entrando a analizar la calificación recurrida, se ha de partir del ámbito de aplicación del citado Real Decreto 1312/2024 cuyo artículo 4.2.a) dispone: «2. Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma».

Por su parte, el artículo 9 determina regula el procedimiento de asignación, detallando el contenido de la solicitud a presentar; y el artículo 10 del citado Real Decreto impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual comprobará toda la documentación presentada: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstaculivos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

Dicho lo cual, la nota de calificación expresa claramente cuál es el obstáculo para la asignación solicitada: «(...) Si bien la aplicación del principio de trato sucesivo exige que quien otorgue actos sobre los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad sea el titular registral de la finca (art. 20 LH), en materia de alquiler turístico es evidente la modalización de dicho principio hipotecario, puesto que la solicitud de número de alquiler es meramente accesoria de la actividad turística. No obstante, en este caso no existe identidad entre el propietario de la finca que figura en el Registro de la Propiedad y quien como interesado o explotador consta en el Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, ni coincide tampoco con quien firma la instancia solicitando la asignación del número de registro en nombre del explotador. La subsanación de este defecto deberá ser mediante la inscripción de los títulos pendientes reanudando el trato sucesivo y desde luego no mediante la aportación de la fotocopia de una escritura de compraventa».

5. El recurso no puede prosperar, y ello en base a dos motivos principales, derivados de la necesaria aplicación al caso de dos -y esenciales- principios rectores del Registro de la Propiedad.

En primer término, hay que partir del principio de legalidad (en su doble vertiente de calificación registral y titulación auténtica ex artículo 3 Ley Hipotecaria); y en tal sentido,

como bien expresa la calificación, en modo alguno una fotocopia de una escriturara puede ser reputada título auténtico para la práctica de ningún tipo de asiento. Tampoco, obviamente, para acreditar en debida forma una titularidad dominical.

Además, y como resulta de los reseñados antecedentes de hecho, se dice que el titular registral vendió la finca en 1994, sin que hasta la fecha haya tenido lugar la inscripción de la cadena de títulos sucesivos hasta llegar a solicitante; que sería el actual titular dominical y quien, tras la práctica de las inscripciones pendientes, devendría igualmente titular registral. Es ineludible, por tanto, inscribir la cadena de transmisiones intermedias en aplicación del principio de trácto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Resulta por tanto evidente que la necesaria salvaguardia de los reseñados principios, y la aplicación de las determinaciones del citado Real Decreto 1312/2024, impide la asignación solicitada para el ámbito de comercialización que regula dicha norma reglamentaria (no se cuestionan su haz de derechos como propietario, acreditando debidamente su derecho). Y es que, para acceder a la solicitud e asignación, ha de existir correspondencia -e identidad- entre titular registral, titular de la licencia administrativa y solicitante de la asignación del número de registro único de alquiler, pues no ha de olvidarse que, en su Preámbulo, el Real Decreto citado 1312/2024 indica: «(...) se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor del Registro de la Propiedad y del de Bienes Muebles 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».

A lo que cabe añadir que, conforme dispone su artículo 8: «(...) 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». Inciso, este último que sin duda marca la pauta para resolver este recurso y que en modo alguno cabe obviar.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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