

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3178 *Resolución de 17 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 Eivissa n.º 2, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. R. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada por doña M. R. R. el día 30 de mayo de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración relativa a la finca registral con código registral único número 07010000690272. A dicha instancia se acompañaba copia de la notificación del Departamento de Turismo del Consell d'Eivissa del que resultaba la resolución de la inscripción en el Registro Insular de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos de la Isla de Eivissa de la vivienda denominada «(...)», del término municipal de Sant Josep de Sa Talaia.

II

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

«Documento: Solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, de fecha 30/05/2025, por parte de M. R. R., que ha motivado el asiento número 1963 del Diario 2025.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que, a los efectos de extender la nota marginal en el folio de la unidad, conforme dispone el art. 10 del RD 1312/2024, de 23 de diciembre, se ha suspendido la asignación del número único de alquiler por el siguiente defecto que se estima subsanable:

– Es preciso la previa declaración de la obra nueva de la vivienda sobre la que se solicita el Número de Registro de Alquiler, conforme al artículo 20 de la L.H., debiendo describirse y justificarse dicha obra en los términos exigidos en los arts. 45 y siguientes del RD 1093/1997 de 4 de julio, y art. 202 L.H.

Se hace constar que, dichos defectos deberán subsanarse dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la notificación de la resolución, quedando suspendida la validez del número de registro afectado y la práctica de la nota marginal.

Es de advertir de que si dichos defectos fueran insubsanables o el interesado no los subsanara dentro de plazo, el Registrador/a denegará la nota marginal y lo comunicará a

la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que dicte resolución ordenando a todas las plataformas inscritas en la misma para que, sin demora, eliminen o inhabiliten el acceso a los anuncios publicados para ese número de registro.

El Registrador/a, transcurrido el tiempo de subsanación, lo comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para que esta ordene a las plataformas lo dicho anteriormente, conforme al artículo 10 de dicho R.D.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Peña Romero registrador/a titular de Registro de la Propiedad Eivissa n.º 2 a día diecinueve de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. R. interpuso recurso el día 18 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone

Que en fecha 30 de mayo de 2025, esta parte presentó en ese Registro solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración respecto de la finca inscrita con protocolo «(...)», dando lugar al asiento número 1963 del Diario 2025, expediente que consta en el Registro con Número de Entrada 4464.

Que, en virtud de nota de calificación registral emitida por ese Registro, se ha suspendido la inscripción del número de registro de alquiler solicitado, por entenderse necesaria la previa inscripción de la declaración de obra nueva de la vivienda sobre la que recae dicha solicitud.

Frente a dicha calificación, y dentro del plazo legal, vengo a interponer el presente recurso, con base en las siguientes

Alegaciones:

Primera.—Improcedencia de la exigencia de inscripción de obra nueva conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Dicho artículo dispone que «para inscribir o anotar títulos en virtud de los cuales se transmita, grave, modifique o extinga el dominio de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, será necesaria la previa inscripción del derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorgue el acto o contrato que se pretende inscribir.» En este caso, no estamos ante un supuesto de transmisión, gravamen o modificación del dominio ni de un derecho real, sino simplemente ante la solicitud de constancia registral del uso turístico (alquiler de corta duración) de un inmueble. En consecuencia, la calificación efectuada no se ajusta al artículo citado, ni puede encontrar fundamento en el mismo.

Segunda.—Carácter facultativo de la inscripción de obra nueva. La normativa vigente que alegan en la resolución recurrida mediante la presente, en concreto del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, regulan la posibilidad de inscribir la declaración de obra nueva, pero en ningún momento establecen la obligación de hacerlo como condición previa para otros asientos registrales, como lo sería la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración.

En efecto, el artículo 202 LH señala que «podrá inscribirse la obra nueva finalizada», lo cual deja clara la naturaleza potestativa de dicha inscripción. Pretender convertir en obligatoria una facultad prevista por la Ley supone una extralimitación en la calificación registral, y en consecuencia, una vulneración del principio de legalidad.

Tercera.—Inexistencia de norma que imponga la inscripción previa de obra nueva para registrar el uso turístico. Ni en la legislación hipotecaria ni en la específica de

arrendamientos turísticos de Baleares se establece la exigencia de inscripción de obra nueva como requisito previo o habilitante para acceder al registro del uso como alquiler de corta duración. El Registro de la Propiedad no puede imponer condiciones no exigidas por la normativa aplicable, ni condicionar el ejercicio de un derecho –como lo es el uso turístico del inmueble– a formalidades adicionales que no estén legalmente previstas.

En virtud de lo anterior,
Solicito

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto recurso contra la nota de calificación negativa emitida respecto del asiento 1963 del Diario 2025, con número de entrada 4464, y en su virtud, se revoque dicha calificación, acordando proceder a la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración solicitado, sin que resulte legalmente exigible la previa inscripción de la declaración de obra nueva.»

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, 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; 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, 13, 18, 19 de junio y 10 y 17 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada por la recurrente el 30 de mayo de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración relativa a la finca registral con código registral único 07010000690272. A dicha instancia se acompaña copia de la notificación del Departamento de Turismo del Consell d'Eivissa del que resulta la resolución de la inscripción en el Registro Insular de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos de la Isla de Eivissa, de la vivienda denominada «(...)», del término municipal de Sant Josep de Sa Talaia.

Se objeta en la calificación, como defecto: «(...) se ha suspendido la asignación del número único de alquiler por el siguiente defecto que se estima subsanable: - Es preciso la previa declaración de la obra nueva de la vivienda sobre la que se solicita el Número de Registro de Alquiler, conforme al artículo 20 de la L.H., debiendo describirse y

justificarse dicha obra en los términos exigidos en los arts. 45 y siguientes del RD 1093/1997 de 4 de julio, y art. 202 L.H.».

Se recurre, la calificación, alegándose:

– «Imprudencia de la exigencia de inscripción de obra nueva conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria (...) En este caso, no estamos ante un supuesto de transmisión, gravamen o modificación del dominio ni de un derecho real, sino simplemente ante la solicitud de constancia registral del uso turístico (alquiler de corta duración) de un inmueble. En consecuencia, la calificación efectuada no se ajusta al artículo citado, ni puede encontrar fundamento en el mismo.»

– «Carácter facultativo de la inscripción de obra nueva. La normativa vigente que alegan en la resolución recurrida mediante la presente, en concreto del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, regulan la posibilidad de inscribir la declaración de obra nueva, pero en ningún momento establecen la obligación de hacerlo como condición previa para otros asientos registrales, como lo sería la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración (...) Pretender convertir en obligatoria una facultad prevista por la Ley supone una extralimitación en la calificación registral, y en consecuencia, una vulneración del principio de legalidad.»

– «Inexistencia de norma que imponga la inscripción previa de obra nueva para registrar el uso turístico. Ni en la legislación hipotecaria ni en la específica de arrendamientos turísticos de Baleares se establece la exigencia de inscripción de obra nueva como requisito previo o habilitante para acceder al registro del uso como alquiler de corta duración.»

– «El Registro de la Propiedad no puede imponer condiciones no exigidas por la normativa aplicable, ni condicionar el ejercicio de un derecho –como lo es el uso turístico del inmueble– a formalidades adicionales que no estén legalmente previstas.»

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

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

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer

tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido real decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

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

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del real decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

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

En este sentido, el artículo 2 del real decreto nos facilita los conceptos de unidad y número de registro único de alquiler: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de éste cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración», y «Número de registro: el identificador único de una unidad expedido por el Registrador o Registradora

de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad».

Evidentemente y 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, esa 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».

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