

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4473 *Resolución de 7 de noviembre 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 Madrid n.º 7, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por aparecer inscrita a favor de persona distinta del solicitante, sin que se aporte autorización firmada digitalmente por el titular registral de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña P. P. M., abogada, en nombre y representación de la entidad «Akora Spaces, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 7, doña María Concepción Iborra Grau, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por aparecer inscrita a favor de persona distinta del solicitante, sin que se aporte autorización firmada digitalmente por el titular registral de la finca.

Hechos

I

El día 10 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 7 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

Primero: Instancia de asignación del número del Registro de Alquiler suscrita el 09/07/2025, la cual fue presentada telemáticamente en este Registro el día diez de julio del año dos mil veinticinco, que motivó el asiento de presentación número 1437 del Diario 2025, numero de entrada 3360.

Hechos y fundamentos de Derecho:

Será necesario aportar autorización firmada digitalmente por el titular registral de la finca.

Fundamento de Derecho 2: Artículo 9.1 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre.

Advertencia: si el interesado no procediera a subsanar los defectos advertidos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador 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. Transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará

a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme a lo anteriormente indicado

Parte dispositiva.

Doña María Concepción Iborra Grau, titular del Registro de la Propiedad n.º siete de Madrid acuerda:

Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los efectos advertidos.

Contra la presente calificación (...)

Fdo: María Concepción Iborra Grau, Registradora de la Propiedad de Madrid n.º 7, en Madrid a la fecha de la firma de la presente nota. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Concepción Iborra Grau registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 7 a día catorce de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. P. M., abogada, en nombre y representación de la entidad «Akora Spaces, S.L.», interpuso recurso el día 4 de agosto de 2025 mediante escrito y con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Que mediante el presente escrito, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria formulo Recurso Gubernativo contra la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid n.º 7, D.ª María Concepción Iborra Grau, notificada con fecha 14 de julio de 2025 (asiento de presentación n.º 3360 del Diario 2025), por la que suspende la inscripción del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitada para la finca registral con CRU 28094000090464, sita en C/ (...) Madrid, con base en el pretendido defecto de falta de “autorización firmada por el titular registral” conforme al art. 9.1 del Real Decreto 1312/2024.

Las razones de hecho y de derecho en que se basa este recurso son las siguientes:

Antecedentes de hecho.

Primero.—Solicitud del Número de Registro de Alquiler: En fecha reciente (entrada de Diario 3360/2025) Akora Spaces S.L., en su condición de persona arrendadora de la vivienda ubicada en Madrid, c/ (...) (finca registral CRU 28094000090464), presentó ante el Registro de la Propiedad la solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración para dicha unidad, de conformidad con el procedimiento establecido en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre

Segundo.—Calificación registral impugnada: Con fecha 14 de julio de 2025 la Sra. Registradora de Madrid n.º 7 dictó calificación negativa, notificando la suspensión de la inscripción del Número de Registro de Alquiler solicitado. Como único defecto se exige “autorización firmada por el titular registral” de la finca, entendiendo la Sra. Registradora que, al no ser Akora Spaces S.L. la propietaria inscrita, resultaría de aplicación el principio registral de tracto sucesivo (art. 20 LH) que impediría practicar la anotación sin el consentimiento expreso del titular registral. La Registradora invoca a tal efecto el art. 9.1 del Real Decreto 1312/2024.

Tercero.—Obligación legal de registro y perjuicio de la denegación: La presentación de la referida solicitud obedece al cumplimiento de una obligación legal imperativa establecida en el Real Decreto 1312/2024, según el cual toda persona arrendadora de alojamientos de corta duración debe obtener un número de registro único en el Registro de la Propiedad antes de comercializar el inmueble en plataformas digitales. Desde el 1 de julio de 2025 es obligatorio contar con dicho identificador oficial para anunciar

viviendas de alquiler de corta estancia, no pudiendo comercializarse legalmente la vivienda en plataformas sin disponer del código de registro asignado.

La calificación recurrida impide a la recurrente obtener el número de registro exigido, lo que le impide ofrecer el inmueble en alquiler conforme a la normativa vigente y le expone a sanciones administrativas y pérdidas económicas (por ejemplo, multas y la eliminación o bloqueo de sus anuncios en las plataformas digitales).

Fundamentos de Derecho.

Primero.—Inexistencia de base legal para exigir la autorización del titular registral. La exigencia impuesta por la Registradora, consistente en aportar una autorización firmada por el propietario inscrito, carece de apoyo en la normativa aplicable. Ni el Real Decreto 1312/2024 ni la legislación hipotecaria contemplan tal requisito. En efecto, el artículo 9.1 del Real Decreto 1312/2024 establece que “El procedimiento será iniciado a solicitud del interesado”, permitiendo la presentación directa por el propio interesado mediante sede electrónica o en papel, sin mencionar en modo alguno la necesidad de consentimiento del titular registral. La Registradora funda su exigencia en dicho precepto de forma errónea, pues este no impone recabar firma o autorización del dueño, sino tan solo que la solicitud sea instada por quien ostenta la condición de interesado en obtener el número de registro.

De igual forma, el Real Decreto enumera en su artículo 9.2 la documentación e información que “deberá incluir” la solicitud (datos del inmueble, licencia o comunicación autonómica, etc.), sin que figure entre tales requisitos documento alguno de autorización del titular registral.

Por su parte, la Ley Hipotecaria, aplicable supletoriamente según el art. 8 del RD 1312/2024, tampoco prevé la autorización del propietario para este tipo de asiento, tratándose este de un asiento de naturaleza administrativa obligatorio por imperativo legal. En consecuencia, la imposición de dicha autorización supone añadir un requisito extra legem, contrario al principio de legalidad y a la finalidad del procedimiento reglamentario, que contempla la asignación “automática e inmediata” del número de registro una vez presentada la solicitud con la documentación exigida.

Segundo.—Legitimación del arrendador solicitante según la normativa vigente. Akora Spaces S.L. ostenta legitimación suficiente para instar la inscripción solicitada en su Calidad de “persona arrendadora” tal como la define el Real Decreto 1312/2024. El artículo 2.c) del citado Real Decreto define al “anfitrión o persona arrendadora” como “una persona física o jurídica que presta, o tiene la intención de prestar, un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración a cambio de una remuneración, a través de una plataforma en línea”, con independencia de que lo haga con carácter profesional o no.

No se exige que dicha persona sea el titular registral del inmueble, ni que ostente la propiedad del mismo, sino simplemente que sea quien ofrece o pretende ofrecer el alojamiento en alquiler temporal.

Esta concepción amplia del “arrendador” deriva de la normativa europea que el Real Decreto transpone, la cual se refiere al “anfitrión” como cualquier interesado en comercializar una vivienda en alquiler de corta estancia, pudiendo ser el propietario, pero también un arrendatario con derecho a subarrendar o incluso un usufructuario con facultad de alquiler.

Por tanto, la recurrente, que actúa como arrendadora de la vivienda en cuestión, con título arrendaticio válido y facultades para su cesión temporal, se encuentra plenamente legitimada para solicitar y obtener el número de registro, sin que proceda exigirle prueba adicional de consentimiento del dueño registral.

Requerir la intervención del propietario, cuando la norma habilita expresamente al arrendador, supone un exceso reglamentario e interpretar restrictivamente la legitimación activa, contravieniendo el espíritu y letra del Real Decreto 1312/2024. Cabe destacar que la obligación de obtener el registro recae precisamente sobre la persona arrendadora (no necesariamente el dueño) y que el precepto habla de “persona interesada” y nunca de “propietario”, lo que confirma que basta la legitimación del arrendador-arrendatario.

Tercero.—Naturaleza administrativa-informativa del asiento pretendido (sin alteración de derechos reales). El asiento registral cuya práctica se solicita consiste en la anotación por nota marginal en el folio real de la finca del número de registro asignado al alojamiento de corta duración.

Se trata de una anotación de carácter meramente informativo y administrativo, cumpliendo con la finalidad de publicidad y control establecida por la normativa europea y su transposición española.

Esta inscripción no supone la constitución, transmisión, modificación ni extinción de ningún derecho real sobre el inmueble, ni altera la titularidad dominical inscrita. A diferencia de inscripciones traslativas o gravámenes, donde el principio de legitimación registral y de tracto sucesivo (art. 20 LH) exige la intervención del titular registral, en este caso el asiento no atribuye ni resta derecho alguno de dominio, sino que refleja un hecho administrativo: la habilitación del inmueble para alquiler de corta duración bajo las condiciones legales.

En consecuencia, no resulta aplicable estrictamente el principio de tracto sucesivo como obstáculo para la práctica de este asiento, pues no estamos ante un acto de disposición o gravamen voluntario sujeto al consentimiento del titular, sino ante el cumplimiento de un deber legal de registro público.

Numerosos supuestos análogos existen en nuestro ordenamiento (por ejemplo, anotaciones preventivas o notas marginales de carácter administrativo ordenadas por la autoridad competente) en los que el Registro de la Propiedad da publicidad a situaciones jurídico-administrativas sin requerir una autorización expresa del titular, por venir impuestas por la ley.

Del mismo modo, el Real Decreto 1312/2024 habilita a la Dirección General competente para ordenar a las plataformas la retirada de anuncios de inmuebles sin número de registro o con número suspendido, lo que evidencia el carácter coercitivo y obligatorio de este procedimiento registral, al margen de la voluntad del propietario registral.

Pretender subordinar la anotación a la anuencia del titular contradice la esencia de esta figura jurídica, vaciando de eficacia la norma y creando un requisito formal no exigido que puede frustrar la publicidad pretendida por el legislador.

Cuarto.—Precedente de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (Resolución de 13 de febrero de 2025). El criterio defendido por la recurrente ha sido ya avalado por la DGSJFP en resoluciones recientes relativas al nuevo Registro de Alquiler de Corta Duración.

En particular, la Resolución de 13 de febrero de 2025 (RJ n.º 23 de Madrid) resolvió un supuesto donde el Registrador había denegado incluso el asiento de presentación de una solicitud de número de registro por el hecho de no coincidir el solicitante con el propietario inscrito, declarando dicho Centro Directivo que no procede rechazar la solicitud por el mero hecho de estar la finca inscrita a nombre de persona distinta del solicitante. En aquella resolución, la DGSJFP dejó claro que la mera falta de titularidad dominical del interesado no puede erigirse en impedimento para obtener el número de registro, debiendo en todo caso tramitarse la solicitud y calificarse su contenido conforme a la normativa aplicable.

Aunque en el caso de la Resolución de 13/2/2025 el recurso se ceñía a la procedencia del asiento de presentación, el pronunciamiento implica reconocer implícitamente que la asignación del número de registro no exige, per se, el consentimiento del titular registral, siempre que el solicitante ostente la condición de arrendador legitimado.

De hecho, en aquel expediente el recurrente era un arrendatario con facultad contractual de subarrendar, cuya condición de interesado fue considerada suficiente para iniciar el procedimiento.

La Dirección General hubo de recordar, además, que el tema de fondo relativo al principio de tracto sucesivo en estas inscripciones sería objeto de calificación (y eventual

recurso) en sede ordinaria, pero de entrada ordenó al Registrador admitir la solicitud, por no concurrir causa legal de denegación ni siquiera a nivel de presentación.

Este antecedente es plenamente aplicable al caso que nos ocupa: si no es procedente denegar la presentación de la instancia por no ser el solicitante el propietario, con mayor razón no puede mantenerse una calificación definitiva negativa basada exclusivamente en la falta de autorización del propietario, ya que ello supondría consagrar una causa de denegación no prevista en la ley.

En definitiva, la doctrina reciente del Centro Directivo confirma que el arrendador-solicitante tiene derecho a la obtención del asiento registral sin necesidad de aporte de consentimiento del titular registral, siempre que cumpla con los requisitos documentales previstos en la norma (que en el presente caso se han aportado en su totalidad, sin que la Registradora haya observado defecto distinto a la referida autorización).

Quinto.

– Perjuicios ocasionados por la calificación impugnada. La decisión registral recurrida genera graves perjuicios prácticos y económicos al recurrente, en contravención del espíritu de la norma.

Como se ha expuesto, Akora Spaces S.L. se encuentra bajo el mandato legal de inscribir el inmueble en el Registro Único de Arrendamientos antes de poder ofrecerlo en alquiler de corta duración.

Al exigir un requisito no contemplado legalmente, la calificación impugnada bloquea de facto el cumplimiento de esa obligación legal, dejando al arrendador en una situación de imposible operatividad: no puede obtener el código de registro por una traba formal infundada, y al mismo tiempo no puede legalmente iniciar o continuar la comercialización de la vivienda.

Ello expone al recurrente a importantes riesgos y daños: por un lado, el riesgo de sanciones administrativas por incumplir la normativa de registro obligatorio (según la propia Resolución de 13/2/2025, la consecuencia de no obtener el número de registro es la comunicación a las autoridades para que ordenen la retirada de los anuncios), así como eventuales multas conforme al régimen sancionador que determinen las autoridades competentes.

Por otro lado, acarrea un perjuicio económico inmediato, al impedir el alquiler temporal del inmueble y con ello la obtención de ingresos, pudiendo incluso suponer la pérdida de reservas o clientes, daño reputacional en las plataformas y la inactividad forzosa del activo inmobiliario durante el tiempo en que se mantenga la denegación.

En palabras de expertos en la materia, una calificación denegatoria de este registro implica que “no podrás realizar legalmente el alquiler de la vivienda y podrías enfrentarte a sanciones”, debiendo el interesado subsanar o recurrir sin demora.

Mantener indefinidamente la exigencia de la firma del propietario, no prevista legalmente, coloca al arrendador en una situación de indefensión y de conflicto con su arrendador/propietario, pudiendo incluso frustrar contratos o acuerdos preexistentes.

Todo ello desvirtúa la finalidad del Registro Único, que busca precisamente regularizar y dar transparencia a los alquileres de corta duración, no paralizarlos.

Por tanto, resulta urgente y necesario que se revoque la calificación recurrida para permitir la inmediata inscripción del número de registro y así posibilitar que el recurrente cumpla la ley y explote legítimamente su actividad, evitando daños mayores.

Por todo lo expuesto, se solicita al Director General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que:

Primero.–Admita el presente recurso gubernativo por interpuesto en tiempo y forma.

Segundo.–Revoque la nota de calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid n.º 7, de fecha 14 de julio de 2025, declarando improcedente el defecto consistente en la exigencia de autorización del titular registral para la inscripción del número de Registro de Alquiler de Corta Duración.

Tercero.–En su virtud, se sirva disponer que se proceda a la inscripción solicitada, asignándose el correspondiente número de registro de alquiler de corta duración a la finca registral CRU 28094000090464, sin necesidad de presentar autorización firmada por el titular registral, por no ser tal requisito exigible conforme a la normativa vigente.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 5 de agosto de 2025 ratificándose en 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 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 solicitado por quien no es titular registral de la finca, sino que, según se alega en el recurso, «actúa como arrendadora de la vivienda en cuestión, con título arrendaticio válido y facultades para su cesión temporal». La registradora suspende la asignación porque falta la autorización firmada por el titular registral de la finca, sin que conste que, junto con la instancia, se haya aportado la oportuna documentación que acredite que la ahora recurrente es «arrendataria con facultades de cesión temporal».

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

5. En este sentido, hemos de partir del análisis del principio registral de tracto 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 tracto 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.

6. Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 2025: «Debe recordarse que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, invocado por el propio recurrente, se flexibiliza en el caso de actos de mera administración, (como demuestran, entre otros, los artículos 93 y 94 del Reglamento Hipotecario y 47.2.b) 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 aún más en aquellos actos que, sin suponer disposición o gravamen, solo implican una rectificación de los datos descriptivos de la finca (véase, por ejemplo, la expresión «titular registral de cualquier derecho inscrito» contenido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 199 de la misma y 437 de su Reglamento)».

Añade la citada Resolución que «dicha flexibilización del requisito de tracto sucesivo implica que el número de registro único de alquiler pueda solicitarse por cualquier titular de la finca, aunque no ostente el pleno dominio de la misma, por ejemplo, por tratarse de un condómino en el caso de comunidad de bienes, o por uno solo de ambos cónyuges en el supuesto de finca inscrita con carácter ganancial. Sin embargo, este menor rigor en la aplicación del principio de tracto sucesivo no puede conducir a una completa desnaturalización del mundo, por lo que siempre resultará exigible que se haga constar la representación del titular registral mediante apoderamiento, contrato de gestión, arriendo o subarriendo con facultad de explotar, admitiéndose incluso el documento privado con firma electrónica, firma OTP o firma legitimada ante el registrador del titular registral. Por tanto, en el supuesto que motiva este expediente, se ha incumplido el principio de tracto sucesivo, pues la documentación correspondiente debe concederse a favor de y solicitarse por, al menos, alguno de los titulares registrales o quien acredite su representación o gestión por medio de cualquiera de los medios mencionados, lo cual no ha ocurrido en el presente caso».

Aplicando este criterio al supuesto de hecho que motiva este expediente, no cabe sino confirmar la calificación del registrador: pues el solicitante no es titular registral y no consta que se haya aportado la documentación referida en el párrafo anterior.

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, 7 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.