

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4475 *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 del registrador de la propiedad de Tegui, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inmatriculada la finca sobre la que se solicita dicho número.*

En el recurso interpuesto por doña E. D. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tegui, don Javier Regúlez Luzardo, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inmatriculada la finca sobre la que se solicita dicho número.

Hechos

I

Con fecha 7 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Tegui una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

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

«Hechos:

Por el antedicho documento se solicita la asignación de un NRUA en relación a una finca, que según se manifiesta, no consta inmatriculada en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho:

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

Conforme a lo anterior, y Vistos los artículos 9, 33 y 51 de la Constitución Española; 1, 9, 18, 20, 38, 202, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre —especialmente los artículos 2, 9 y 10—; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo; el Decreto 113/2015 del Gobierno de Canarias, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias —especialmente los artículos 2, 3, 4, 12 y 13—; y demás normas de aplicación, se ha procedido a calificar el documento presentado que adolece del siguiente defecto que se estima subsanable:

La vivienda, según resulta de la instancia presentada, no figura inmatriculada en el Registro de la Propiedad, lo que vulnera los principios registrales de seguridad jurídica

preventiva, tracto sucesivo, especialidad, legalidad, función social de la propiedad y protección del consumidor.

En aplicación de los principios de seguridad jurídica preventiva, tracto sucesivo y especialidad, no puede asignarse un NRUA ni practicarse asiento alguno relativo al uso turístico mientras la vivienda no esté inmatriculada. La declaración responsable exigida por la normativa turística parte de que la edificación existe jurídicamente y es apta, extremo que el Registro no puede comprobar si la finca no figura inscrita. Hasta que se inscriban la finca y la obra terminada (arts. 202 LH y 28.4 TRLS/2015), el Registrador carece de base para expedir el NRUA y extender la correspondiente nota marginal, pues no puede verificar que la vivienda cumple los requisitos de habitabilidad, salubridad, seguridad y adecuación técnica previstos en el art. 2 del Decreto 113/2015. La obligación de que la vivienda esté amueblada y equipada para un «uso inmediato» supone, además, su completa terminación conforme a la normativa sectorial, circunstancia que tampoco consta acreditada ante el Registro. Publicitar registralmente la actividad de vivienda vacacional sin la previa inscripción comprometería la coherencia interna del sistema y frustraría la función garantista del folio real.

El Registrador, en ejercicio del control de legalidad que impone el artículo 18 LH, debe verificar que el acto objeto de inscripción no encubre infracción urbanística ni contradice normas imperativas. En este sentido, tanto el Real Decreto 1312/2024 como el Decreto 113/2015 exigen que la vivienda cumpla todas las condiciones legales, técnicas y urbanísticas que exigen la normativa estatal, autonómica y local, antes de poder ser comercializada como vacacional. Mientras no se acredite mediante la inscripción de obra terminada que la edificación está plenamente habilitada, no puede el Registrador llevar a cabo la verificación de su aptitud para el uso pretendido.

El artículo 2 del citado Real Decreto 1312/2024, señala al referirse al referirse al procedimiento de Registro Único de Arrendamientos que “se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble”; es decir, presupone la existencia de una inscripción en el Registro de la Propiedad. Desde la perspectiva constitucional, el artículo 33 CE subordina el ejercicio del derecho de propiedad a su función social. La explotación turística de viviendas constituye una modalidad de uso intensivo del territorio que el legislador somete a requisitos reforzados para proteger el interés general –encarecimiento de la vivienda, excesiva turistización, sostenibilidad urbana, convivencia vecinal–, como expresamente destaca la exposición de motivos del RD 1312/2024 y el Reglamento (UE) 2024/1028. Autorizarla sin el control que supone la previa inscripción de la propia finca, frustraría dicho objetivo de la función social de la propiedad, al permitir usos no contrastados por la legalidad vigente.

El artículo 51 CE impone a los poderes públicos la protección efectiva de los consumidores, en este caso turísticos; la publicidad registral es un instrumento esencial de dicha tutela. Asignar un NRUA referido a una edificación no inscrita –y, por tanto, sin garantías estructurales ni sanitarias suficientes–, generaría una apariencia de legalidad engañosa, contraria a la finalidad del sistema registral, y pondría en riesgo a los usuarios turísticos, contraviniendo las finalidades de transparencia y confianza que inspiran las normas citadas.

Por último, el RD 1312/2024 configura el Registro de la Propiedad como “base registral oficial” para prevenir el fraude urbanístico y la comercialización de alojamientos ilegales. La exigencia de previa inscripción de la vivienda no es una formalidad opcional, sino condición “sine qua non” para garantizar la trazabilidad, la supervisión administrativa y la integridad del mercado. En consecuencia, mientras no se practique la correspondiente inmatriculación acreditando la existencia de la vivienda terminada en condiciones habitables, procede suspender la asignación del NRUA solicitado y la extensión de la correspondiente nota marginal.

Este defecto podrá subsanarse –en su caso, y sin perjuicio de otros medios admitidos en Derecho– mediante la previa inmatriculación de la finca en el Registro de la Propiedad.

El plazo para subsanar este defecto es de 7 días desde la recepción de la notificación (art. 10 del Real Decreto 1312/2024). 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 que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Acuerdo:

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

La presente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Regúlez Luzardo registrador/a titular de Registro Propiedad Tegui se a día veinticinco de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, doña E. D. C. interpuso recurso el día 4 de agosto de 2025 mediante escrito, con base en las siguientes alegaciones:

La recurrente se limita a manifestar que «el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria indica que: "...Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley..."», y que: «Solicita la interposición de recurso gubernativo contra la siguiente nota de calificación (...) número de entrada 5756».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 12 de agosto de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38, 202 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 28 de la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; los artículos 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; 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 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración y practicar la correspondiente nota marginal respecto sin que conste inmatriculada la finca sobre la que se solicita dicho número.

Con carácter previo, debe recordarse que el escrito de recurso contradice lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, pues no ofrece razonamiento alguno que permita conocer por qué entiende que, en el caso concreto, procede la asignación de un número de registro único de alojamiento turístico a una finca que no se encuentra previamente inmatriculada. Conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, es necesario que el recurso exprese los hechos y fundamentos jurídicos de la impugnación, pues la ausencia de tal exposición dificulta gravemente la posibilidad de un pronunciamiento sobre el fondo y contraviene la finalidad misma del trámite de recurso. Pese a ello, en virtud del principio «pro actione», se entra en el fondo del asunto.

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». Como veremos, al referirse dicho artículo 2 al «Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble», presupone la existencia de una inscripción en el Registro de la Propiedad.

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. El mismo Reglamento Europeo regula define en su artículo 3 la «Unidad» como: «un alojamiento amueblado situado en la Unión que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración». Y continúa de definiendo el legislador europeo el «número de registro» como: «un identificador único expedido por la autoridad competente que permite la identificación de una unidad en ese Estado miembro». En el mismo sentido, idéntico concepto de unidad y de número de registro único se desprenden del Real Decreto en cuanto que establece en su artículo 2: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este 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».

En consecuencia, el objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios. 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».

Por este motivo, como recuerda la Resolución de 11 de julio de 2025, «el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad, en aras de la perfecta identificación en el Registro de la Propiedad de la unidad que será objeto del correspondiente arrendamiento. Directamente relacionado estos mismos principios está el de legalidad, a través de la calificación del registrador consagrada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica y preceptiva la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a Registro». Si la Resolución citada exigió, como requisito previo para la concesión de número de registro único de alquiler, la constancia registral de la terminación de la obra; con más razón debe exigirse la previa inmatriculación de la finca sobre la que dicha obra ha de asentarse.

Tal y como señala el registrador en su nota de calificación, no puede asignarse un número de registro único de alquiler ni practicarse asiento alguno relativo al uso turístico mientras la vivienda no esté inmatriculada. La declaración responsable exigida por la normativa turística parte de que la edificación existe jurídicamente y es apta, extremo que el Registro no puede comprobar si la finca no figura inscrita. Hasta que se inscriban la finca y la obra terminada (artículos 202 de la Ley Hipotecaria y 28.4 de la Ley de Suelo), el registrador carece de base para expedir el número de registro único de alquiler y extender la correspondiente nota marginal, pues no puede verificar que la vivienda cumple los requisitos de habitabilidad, salubridad, seguridad y adecuación técnica previstos en el artículo 2 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. La obligación de que la vivienda esté amueblada y equipada para un «uso inmediato» supone, además, su completa terminación conforme a la normativa sectorial, circunstancia que tampoco consta acreditada ante el Registro. Publicitar registralmente la actividad de vivienda vacacional sin la previa inscripción comprometería la coherencia interna del sistema y frustraría la función garantista del folio real.

El registrador, en ejercicio del control de legalidad que impone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe verificar que el acto objeto de inscripción no encubre infracción urbanística ni contradice normas imperativas. En este sentido, tanto el Real Decreto 1312/2024 como la normativa autonómica exigen que la vivienda cumpla todas las condiciones legales, técnicas y urbanísticas que exigen la normativa estatal, autonómica y local, antes de poder ser comercializada como vacacional. Mientras no se acredite mediante la inscripción de obra terminada que la edificación está plenamente habilitada, no puede el Registrador llevar a cabo la verificación de su aptitud para el uso pretendido.

5. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa inmatriculación de la finca, así como la constancia registral de la declaración de obra nueva de la edificación.

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.