

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4476 *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 Málaga n.º 10, 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 resulte de la documentación aportada que el solicitante ostente la representación de dicho titular.*

En el recurso interpuesto por don D. J. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, 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 resulte de la documentación aportada que el solicitante ostente la representación de dicho titular.

Hechos

I

El día 14 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad Número Diez de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 6264/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, certifico que resultan los siguientes:

Hechos.

I.—El documento objeto de la presente calificación es el siguiente: instancia suscrita el 14/06/2025 por don J. P., D., presentado al Registro a las 07:31:29 horas del día 14/06/2025, asiento 2849 del diario 2025.

II.—En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que han sido objeto de calificación desfavorable:

Única. Se observa que no hay coincidencia entre la titularidad dominical del inmueble que publica el Registro de la Propiedad y la de la explotación turística habilitante que resulta del Registro de Turismo de Andalucía sin que se aporte documentación que justifique tal discrepancia, de conformidad con las exigencias del Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, y del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan en Andalucía las viviendas de uso turístico. Defecto subsanable.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I.—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.

II.—En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, son de aplicación los siguientes preceptos:

Primero. De conformidad con el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral, que, en relación con los documentos judiciales, contempla el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y, en cuanto a los administrativos, el art. 99 del mismo texto reglamentario.

Segundo. Cuando a resultas de la calificación del documento en cuestión, “el Registrador notare alguna falta en el título”, según dispone el art. 19 de Ley Hipotecaria, también en su primer párrafo, “la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su número 9, si se solicita expresamente”.

Tercero. De acuerdo con el Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, y concretamente con lo dispuesto en sus artículos 9.3 y 10.7, el régimen aplicable a las resoluciones de los registradores y registradoras cuando resuelvan las correspondientes solicitudes es el correspondiente a la normativa hipotecaria. Esto quiere decir que, a efectos de calificación, el registrador no ha de dejar de aplicar la observancia de los principios hipotecarios. Entre ellos, por supuesto, también el de tracto sucesivo consagrado en el art. 20 de la Ley Hipotecaria. De este modo, pese a que nos hallamos ante un acto que ni tan siquiera es de mera administración, la circunstancia de que la asignación del número correspondiente cause nota marginal en el folio real de la finca de que se trate impone que su constatación tabular sea solicitada por el titular registral o por quien ostente y acredite debidamente su representación.

Por tanto, la circunstancia de que la vivienda respecto de la que se solicita la mencionada asignación esté inscrita a nombre de persona distinta del solicitante o de quien aparece en el Registro de Turismo como titular de la explotación puede derivar de un incumplimiento de las exigencias del tracto sucesivo, lo que debe entenderse como un defecto subsanable que impide la inscripción.

Estos requisitos pueden entenderse cumplidos a partir de la inscripción de la modificación de datos en el Registro de Turismo, si bien, en el presente caso, de la consulta a dicho Registro resulta que en el mismo no se ha operado ningún cambio en la vivienda en cuestión, lo que debe entenderse un defecto subsanable que impide la asignación solicitada.

Cuarto. De acuerdo con el Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, y concretamente con lo dispuesto en su artículo 5, en su letra d), es obligación de los arrendadores la de actualizar la información aportada sobre sus unidades respecto de las que haya obtenido un número de registro en el momento en el que se produzca un cambio en la misma. En el mismo sentido, el art. 4 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan en Andalucía las viviendas de uso turístico, dispone que la persona

física o jurídica que conste como titular de la explotación de la vivienda en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9, deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad y será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. Además, añade que los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico serán los responsables de mantener una relación actualizada de las viviendas, debiendo comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas.

Por tanto, la circunstancia de que la vivienda respecto de la que se solicita la mencionada asignación esté inscrita a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía supone un incumplimiento de la obligación de comunicar al mismo las modificaciones operadas, lo que impide la asignación en tanto no se lleve a efecto la oportuna modificación de datos en el Registro administrativo, sin que pueda entenderse que la obligación referida se ha cumplido o que la mencionada modificación se ha producido por la circunstancia de aportar una declaración responsable al efecto, pues, como determina el art. 9 del Real Decreto de 23 de diciembre de 2024, cuando la legislación aplicable, como ocurre con la andaluza, sujeta tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, no basta con aportar los documentos que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, sino que, además, habrá de justificarse, en su caso, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad y que no se tenga declarada su ineficacia.

Estos requisitos pueden entenderse cumplidos a partir de la inscripción de la modificación de datos en el Registro de Turismo, si bien, en el presente caso, de la consulta a dicho Registro resulta que en el mismo no se ha operado ningún cambio en la vivienda en cuestión, lo que debe entenderse un defecto subsanable que impide la asignación solicitada.

Quinto. Por otra parte, de acuerdo con el Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, y concretamente con lo dispuesto en su artículo 5, en su letra d), al margen de que con relación a lo ya señalado es obligación de los arrendadores la de actualizar la información aportada sobre sus unidades respecto de las que haya obtenido un número de registro en el momento en el que se produzca un cambio en la misma, hay que tener en cuenta que el art. 4 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan en Andalucía las viviendas de uso turístico, dispone que la persona física o jurídica que conste como titular de la explotación de la vivienda en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9, deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad y será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. Además, añade que los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico serán los responsables de mantener una relación actualizada de las viviendas, debiendo comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas.

Por consiguiente, es perfectamente posible que exista una discrepancia entre el titular dominical y quien explota la vivienda turística, pero en tal caso la relación entre uno y otro, consecuencia de la cesión de la explotación por el dueño de la vivienda, su arrendamiento o similar, debe acreditarse al Registro de la Propiedad a efectos de la asignación solicitada.

En consecuencia, en el presente caso, bien porque la titularidad dominical del inmueble corresponda a quien explota la vivienda turística, que como tal aparece en el Registro administrativo, bien porque el titular dominical no ha actualizado los datos de este último, o, incluso, por la existencia de un contrato de cesión de explotación, de arrendamiento o similar, debe entenderse que concurre un defecto subsanable que impide la asignación del número de registro de alquiler y su constatación, por nota marginal, en los libros del Registro.

Concurriendo cualquiera de las circunstancias apuntadas, la subsanación podrá efectuarse, según el caso, recuperando el tracto mediante la presentación del título correspondiente, modificando los datos de la titularidad de la explotación en el Registro administrativo de Turismo o acreditando que entre el titular registral y el de la explotación existe el correspondiente contrato de cesión de explotación, arrendamiento o similar.

III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo suspender la asignación de número de registro por la concurrencia del defecto señalado en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indica en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. 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 legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo 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 artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Advertencia. De conformidad con lo prevenido en el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre de [sic] 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, se advierte que, de no subsanarse el defecto en un plazo de 7 días hábiles, se efectuará 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 al número de registro asignado en este expediente, que lo eliminen o inhabiliten el acceso a ellas sin demora; lo cual será consecuencia de la suspensión de la validez del referido número que debe efectuar el registrador en este caso de defectos no subsanados.—

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez registrador/a titular de Registro Propiedad n.º 10 Málaga a día veintitrés de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. J. P. interpuso recurso el día 4 de agosto de 2025 mediante y con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Expone:

Que mediante calificaciones negativas del Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga [sic] (asiento 1909/2025) y del Registro de la Propiedad n.º 10 de Málaga

(asiento 2849/2025), se ha denegado la inscripción del Número de Registro Único de Arrendamiento (NRUA) respecto a dos viviendas turísticas de mi propiedad situadas en Torremolinos, alegando como causa principal la falta de tracto sucesivo registral, al no figurar inscrito como titular el transmitente, D. P. J. K., heredero legal de su madre, Dña. R. A. K.

Las fincas son:

1. Calle (...) Torremolinos Málaga con Finca registral: 2491 Idufir: 290450000047543 y licencia turística VFT/MA/(...)
2. Calle (...) Finca registral: 29204 CRU Idufir: 290330007273028 y licencia turística VFT/MA/(...)

Además, el Registro n.º 10 de Málaga añade la objeción de “falta de coincidencia entre la titularidad dominical que publica el Registro de la Propiedad y la de la explotación turística habilitante que resulta del Registro de Turismo de Andalucía, sin que se aporte documentación que justifique tal discrepancia”.

Considero que ambas calificaciones resultan contrarias a Derecho y desproporcionadas, por lo que formulo el presente recurso gubernativo, con base en los siguientes:

Hechos.

1. En fecha 12 de julio de 2021, adquirí mediante escritura pública autorizada por el Notario D. Álvaro Toro Ariza, con residencia en Fuengirola, bajo el n.º 1.753 de su protocolo, dos viviendas situadas en Torremolinos (Málaga).

La parte vendedora, D. P. J. K., actuó como heredero de las propiedades que su madre, Dña. R. A. K., poseía en España.

Esta condición se acredita mediante escritura de partición hereditaria otorgada en Frankfurt am Main (Alemania) el 7 de septiembre de 2010, ante el notario Dr. Joachim Protsch, protocolo n.º 510/2010, donde se le adjudicaron específicamente las dos viviendas españolas objeto de este recurso (páginas 10-11 de dicha escritura)”

“debidamente traducida y apostillada, donde consta la adjudicación a favor del Sr. K. y sus hermanas, conforme a derecho sucesorio alemán.

2. La inscripción formal de la herencia en el Registro de la Propiedad español no ha sido posible hasta la fecha por causas ajenas al compareciente.

Las coherederas, de edad muy avanzada y con problemas de salud -incluido un deterioro cognitivo progresivo- no han podido otorgar los poderes necesarios para formalizar en España la partición hereditaria.

Se trata de una situación compleja tanto desde el punto de vista legal como humano. Desde el inicio existió plena sintonía entre todas las partes y al hacer la compra existía una voluntad constante de colaborar.

Inicialmente, fue la pandemia y las medidas de autocuidado las que retrasaron los trámites.

Una vez superada la pandemia, la salud de las coherederas se deterioró mucho hasta derivar en una incapacidad legal que ha hecho inviable continuar el proceso por la vía habitual.

A pesar de todas estas dificultades, se continúa trabajando activamente en la formalización de la herencia en España para presentarlo en los registros. No obstante, dada la actual situación de incapacidad de las coherederas, como sabe cualquier jurista con experiencia, son necesarios procedimientos muy complejos y largos para lograr la inscripción de la herencia alemana en el Registro español.

3. A pesar de lo anterior, las viviendas constan a mi nombre en el Catastro, en el Ayuntamiento de Torremolinos y Vélez-Málaga a efectos de IBI, en la Comunidad de Propietarios, y en el Registro de Turismo de Andalucía, donde figuro como titular con licencia turística activa y en vigor.

4. La posesión es pacífica, continuada, pública, y acreditada por título público notarial. Se cumplen todos los requisitos materiales y formales exigidos por la normativa autonómica (Decreto 28/2016 y su modificación por el Decreto 31/2024).

5. La solicitud al Registro de la Propiedad no se refiere a la inscripción de un derecho real, sino a la anotación administrativa del NRUA, que no altera el dominio ni afecta a derechos reales sobre las fincas, y que está legalmente obligada por el Real Decreto 1312/2024.

6. La calificación negativa del NRUA, además de dificultar el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica, impide la publicidad legal de los inmuebles, generando un perjuicio desproporcionado que compromete el ejercicio de una actividad económica regulada.

7. La junta de Andalucía permite el ejercicio del arrendamiento turístico por estar en regla, sin embargo la normativa nacional no permite su publicidad si no se tiene el NRUA.

Fundamentos de Derecho.

I. Sobre la naturaleza del NRUA y el tracto sucesivo.

El Real Decreto 1312/2024, que desarrolla el Reglamento UE 2024/1028, establece la obligación de reflejar en el folio real, como asiento marginal de carácter informativo, el Número de Registro Único de Arrendamiento (NRUA), sin efectos dispositivos.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha sostenido en múltiples resoluciones (26/10/2017, 2/2/2021, 11/10/2023) que en estos casos el principio de tracto sucesivo del art. 20 LH debe interpretarse de forma flexible, siempre que:

- Haya título público válido.
- Se ostente posesión pacífica y reconocida.
- No exista perjuicio a terceros.

Aplicar una cadena perfecta de titularidades no es necesario cuando el asiento es de naturaleza administrativa, como sucede aquí. Exigir tal rigor formal pervierte la finalidad protectora del Registro y contradice su función instrumental.

II. Sobre la falta de coincidencia en la titularidad.

El Registrador de Málaga n.º 10 argumenta la falta de coincidencia entre titularidades y la ausencia de cesión formal. Sin embargo:

- El título de compraventa otorgado ante notario español (D. Álvaro Toro Ariza) vincula legítimamente al heredero con el adquirente, y justifica la cesión de facultades de explotación.
- La falta de inscripción de la herencia es un hecho material reconocido, causado por razones ajenas al adquirente, y no debe proyectar efectos jurídicos desproporcionados.
- El requerimiento de un contrato adicional (arrendamiento, cesión, etc.) resulta jurídicamente innecesario y fácticamente imposible, generando una traba formal carente de sentido práctico.

III. Sobre eficiencia administrativa y principio antiformalista y buena fe.

La Ley 39/2015, en sus artículos 3 y 13, impone a la Administración la obligación de actuar conforme a los principios de eficacia, economía procedimental, proporcionalidad, buena fe y antiformalismo.

La actuación de la Administración Pública, y por extensión de los registros también, debe guiarse por los principios de eficiencia, eficacia y proporcionalidad (art. 3 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

– Impedimento Desproporcionado: Negar la inscripción de un asiento meramente informativo, que es exigencia para el ejercicio de una actividad económica legal (turismo), basándose en un defecto formal de difícil o imposible subsanación por causas ajenas al recurrente, constituye un impedimento desproporcionado. El efecto práctico es impedir el anuncio legal de la vivienda, a pesar de contar con licencia turística de la Junta de Andalucía.

– Contradicción Normativa y Seguridad Jurídica: Existe una evidente contradicción entre la normativa autonómica (Decreto 28/2016), que permite y regula el uso turístico, y la aplicación de exceso rigor y estricta en demasía de la normativa nacional por parte del Registro de la Propiedad, que bloquea la publicidad esencial para dicha actividad. Esta situación atenta contra el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE), ya que el titular se encuentra en una encrucijada legal que no ha provocado. Mi buena fe como adquirente y poseedor de la vivienda, con título público ante notario español y plena identificación catastral y tributaria, debe ser valorada positivamente.

Negar un asiento informativo, indispensable para el cumplimiento de una norma legal y cuyo contenido ya está respaldado por otras Administraciones (Catastro, Ayuntamiento, Junta de Andalucía), choca frontalmente con dichos principios y frustra el espíritu de la norma.

V. Sobre la libertad de empresa y seguridad jurídica.

El art. 38 CE garantiza la libertad de empresa, y el art. 9.3 CE, la seguridad jurídica. La denegación del NRUA obstaculiza el ejercicio legítimo de una actividad económica regulada, a pesar de cumplir con todas las exigencias sustantivas de legalidad y transparencia.

VI. Sobre la no discriminación y coherencia sistémica.

No corresponde al Registro pronunciarse sobre la conveniencia del uso turístico de una vivienda. Este debate no debe interferir en la aplicación objetiva de criterios registrales. Aplicar un filtro más estricto por tratarse de un apartamento turístico, cuando el NRUA es una exigencia legal y no una opción del titular, y cuando se han permitido inscripciones análogas para otras actividades sin la misma rigidez en el tracto sucesivo, supondría un trato discriminatorio.

No se puede tratar de forma más estricta una anotación de carácter turístico que otras muchas inscripciones marginales que sí se han practicado sin rigidez registral (ej. usufructos, arrendamientos, afecciones administrativas, incluso usos agrarios).

Discriminar negativamente a una actividad legal por el tipo de uso del inmueble va más allá del ámbito técnico del Registro y rompe el principio de neutralidad de la función registral.

VII. Sobre la acreditación del tracto sucesivo material.

La escritura de partición hereditaria alemana acredita fehacientemente que D. P. J. K. era heredero legítimo y que le fueron adjudicadas las viviendas españolas. Conforme a la doctrina DGRN consolidada (Resoluciones 16-11-2011, 20-7-2021), cuando el heredero transmite directamente no es necesaria la inscripción previa de la herencia.” La complejidad adicional de la herencias [sic] transfronteriza y la falta de colaboración (por incapacidad) de las coherederas extranjeras demuestra el argumento de la desproporcionalidad. Si para un mero asiento informativo como el NRUA se exige la subsanación de una situación tan compleja y ajena al control del recurrente, el perjuicio se magnifica.

Petición

Por todo lo expuesto,

Solicito al Ilmo. Sr. Director general de seguridad jurídica y fe pública:

1. Que, estimando este recurso, se revoquen las calificaciones negativas emitidas por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga [sic] y el Registro de la Propiedad n.º 10 de Málaga.
2. Que se ordene la inscripción del NRUA como asiento marginal en las fincas objeto del presente recurso, de conformidad con el Real Decreto 1312/2024.
3. Que, subsidiariamente y para el caso de que la Dirección General no estimara la petición principal en su totalidad por entender insalvable la falta de tracto sucesivo para una nota marginal, se ordene la práctica de anotación preventiva conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria que haga constar la existencia de la compraventa y la solicitud del NRUA, sirviendo como publicidad intermedia y permitiendo el anuncio de la vivienda turística, hasta que sea posible la regularización formal y completa de la inscripción de la herencia dada la complejidad actual, dado que el NRUA es para identificar la vivienda a efectos turísticos, no para sanear la cadena de dominio.
4. Que se considere que esta solicitud no persigue privilegio alguno ni ventaja indebida, sino la aplicación lógica, equilibrada y coherente del ordenamiento jurídico, evitando un perjuicio derivado de una situación no imputable al recurrente.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 11 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 sin que conste inscrito el título de propiedad del solicitante. El registrador suspende la asignación pues, la titularidad del solicitante solo se acredita mediante fotocopia incompleta de una copia simple de una escritura de compraventa. El recurrente alega que dicha escritura es suficiente para acreditar su titularidad, y, por lo tanto, su legitimación para solicitar la asignación de número de registro único de alquiler, pues la parte vendedora en la referida escritura adquirió a su vez la finca en virtud de herencia de su madre, si bien la escritura de partición hereditaria, otorgada en Alemania,

no ha podido inscribirse hasta la fecha en el Registro de la Propiedad español «por causas ajenas al compareciente».

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. En el presente supuesto, el solicitante carece de cualquiera de los títulos de legitimación enumerados toda vez que, a la vista de la escritura de compraventa (de la cual, por lo demás, solo se aporta una fotocopia), éste únicamente ostenta la condición de adquirente del heredero del actual titular registral.

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: ni el heredero ni el comprador del heredero tienen la condición de representantes del causante. Por lo tanto, es claro que el recurrente carece de legitimación para solicitar la asignación del número de registro único de alquiler en la medida que no adquiera la condición de titular registral mediante la inscripción, tanto de la escritura de herencia de su transmitente, como de su propia escritura de compraventa.

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.