

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4624 *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 interina de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por aparecer inscrita la finca 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 doña P. G. W., en nombre y representación de la mercantil Sude, SL, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Chiclana de la Frontera número 2, doña Amparo Fernández Solís, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por aparecer inscrita la finca 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 30 de junio de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la instancia privada para la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración emitida el día 30/06/2025 por Suce [sic] SL (...)

Hechos

Primero.—Con fecha treinta de junio del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 3803 del tomo 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual Suce [sic] SL, solicita la asignación de número de registro de alquiler de uso turístico de corta duración para la finca registral número 41080 del municipio de Chiclana de la Frontera.

Segundo.—Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y 98 y siguientes de su Reglamento, se ha observado la existencia de los siguientes defectos que impide la inscripción del Número del Registro de Alquiler solicitados en base a lo siguiente:

1.º) Debe aportarse la Resolución de inscripción de inicio de actividad, que conste la fecha de inicio de actividad, la fecha de funcionamiento de la misma, además, de la perfecta identificación de la finca a que corresponde dicha resolución.

Además, en caso de que la Resolución de inicio de actividad sea, posterior al día 03 de abril de 2025, será necesario autorización previa por parte de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la actividad turística en una vivienda, con los requisitos previstos en el punto 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

2.º) La finca, no aparece inscrita a nombre del solicitante, Suce [sic] SL, por lo que conforme al principio de seguridad jurídica y legitimación, se exige que la instancia privada presentada telemáticamente, en la cual se solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, haya sido firmada por el titular registral de la finca, Soudec, SL (...), siendo necesario identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible que la solicitud de presentación haya sido firmada electrónicamente, o bien que la instancia de solicitud esté firmada con firma legitimada notarialmente o ante el Registrador, por el citado titular de la finca o parte de finca o por su representante legal previa acreditación.

Al tratarse de persona Jurídica, la instancia deberá ser firmada por su representante legal, previa acreditación de las facultades suficientes para intervenir en nombre del citado titular.

Fundamentos de Derecho

I.–La fundamentación jurídica del punto primero del hecho segundo, reside en el artículo 9.2 letra a) 5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en el que se prevé: “Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, debe aportarse el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable.”.

Con carácter general, la presentación de una declaración responsable permite acceder al ejercicio de la actividad turística conforme al art. 30 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. A su vez, dentro de los requisitos impuestos por la legislación andaluza en materia de turismo, el art 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, dispone que las personas y establecimientos turísticos deberán figurar inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía, aunque no ostenten la condición de personas empresarias o la prestación de los servicios turísticos no se realice en establecimientos permanentemente abiertos al público.

No obstante, la presentación de la declaración responsable antes mencionada, bastará para considerar cumplido el deber de inscripción de la persona o el establecimiento en el Registro de Turismo de Andalucía, pudiendo iniciar la actividad.

Por su parte, el artículo 4 del Decreto 28/2016 de Consejería de Turismo y Deporte, de 2 febrero, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero, reguladora de las viviendas de uso turístico, señala que la persona titular de la explotación deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad.

Por todo ello, de la normativa sustantiva expuesta puede interpretarse que la forma de acreditar a efectos registrales el título habilitante regulado por la normativa turística que, como hemos dicho se basa en una declaración responsable, es mediante la inscripción en el Registro de Turismo y la obtención de identificador VFT/SE/XXXXX o VUT/SE/XXXXX, o para las viviendas turísticas de alojamiento rural el identificador VTAR/SE/XXXXX. Por lo que a efectos registrales será necesario acreditar la resolución del Registro de Turismo u otro documento fehaciente del que resulte la veracidad del identificador VUT, VFT o VTAR indicado en la solicitud.

I.–La fundamentación jurídica del punto segundo del hecho segundo, reside en el principio del tracto sucesivo, artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

No obstante, el defecto recogido bajo el citado punto, resulta igualmente del principio general de la contratación contenido en los artículos 1.259 del Código Civil, de que nadie

puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por éste o sin que tenga por Ley su representación legal. En el presente caso no resulta acreditada fehacientemente que el titular, actúe representada por persona con facultades suficientes para proceder a la solicitud aquí realizada y todo ello, conforme a los principio [sic] de seguridad jurídica, artículo 9.3 de la Constitución española, y al principio de legitimación, artículo 38 de la Ley Hipotecaria, además de los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166, 193, 216 y 238 de su Reglamento.

Plazo de subsanación

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

Parte dispositiva

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su asignación de número de registro de corta duración para uso turística por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amparo Fernández Solís registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Chiclana n.º 2 a día diecisiete de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. G. W., en nombre y representación de la mercantil Sude, SL, interpuso recurso el día 8 de agosto de 2025 mediante escrito de recurso y con base en lo siguiente:

Expone:

Que con fecha 17_07_2025 se recibió una comunicación del Registro de la Propiedad n 2 de Chiclana de la Frontera Cádiz, donde se nos denegaba la asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración el 30_06_25 alegando que la finca solicitada con el número de CRU 11025000277708 alegando que la finca en cuestión no pertenece a Sude S.L. sino a Soudec S.L.

La empresa Soudec S.L. fue absorbida en el año 2022 (...)

Solicita

Que aportando los documentos solicitados por el Registro 2 de Chiclana se pueda seguir adelante con la petición de número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado anteriormente».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 13 de agosto de 2025 ratificándose en la 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 de 2025 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. La registradora suspende la asignación pues no consta inscrita la escritura de fusión por absorción, que se acompaña al recurso, por la que la sociedad solicitante Sude, SL, adquiere la finca registral 41.080, ya que la finca figura inscrita a favor de la entidad Soudec, SL.

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 no consta inscrita la escritura de fusión por absorción, que se acompaña al recurso, por la que la sociedad solicitante, Sude, SL, adquiere la finca registral inscrita a favor de la entidad Soudec, SL.

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, es claro que la 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 de la escritura de fusión por absorción.

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, María Ester Pérez Jerez.