

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4737 *Resolución de 4 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 Benavente-Puebla de Sanabria, 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 inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.*

En el recurso interpuesto por don S. D. L., en nombre y representación y como administrador único de Turballeda, C.B., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria, doña Consuelo Canella Díaz, 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 inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.

Hechos

I

Con fecha 20 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentador: Valbuena y Díez SL.
Modo de Presentación: Telemática.
Concepto: Asignación de Número de Registro de Alquiler.
Entrada n.º: 4038.
Calificación registral (Art. 18 Ley Hipotecaria).

I.-Hechos

El veinte de junio del año dos mil veinticinco, a las 13:22 horas, bajo el asiento número 1794 del Diario 2025, se presenta instancia suscrita el 20/06/2025 por Valbuena y Díez S.L., en virtud de la cual solicita la Asignación del Número de Registro de Alquiler, de Corta Duración sobre la finca registral con CRU 49005000031619, con las siguientes particularidades: Categoría del Arrendamiento: Uso Turístico; Tipo de Unidad: Finca Completa; Número Máximo de Arrendatarios: 4.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral:

Antecedentes

La expresada finca registral, aparece inscrita en la actualidad a favor del solicitante, como una finca rústica en término de Manzanal de Arriba, en el paraje (...)

Según los datos obrantes en el registro, se trata de una finca de naturaleza rústica sobre la cual no se ha realizado declaración de obra nueva alguna relativa a construcción de vivienda susceptible de arrendamiento.

Fundamentos de Derecho

I.—Conforme al art. 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.

II.—Defectos que impiden la práctica de los asientos solicitados:

En la finca registral cuya asignación de Número de Registro de Alquiler solicita, no consta inscrita ninguna edificación susceptible de habitabilidad. Para que el N.R.A. que se le ha asignado provisionalmente sea válido definitivamente, deberá previamente declarar la edificación de la vivienda, utilizando los cauces reglamentarios que resultan de la Ley Hipotecaria y su reglamento.

III.—La presente nota de calificación se expide, por duplicado, para su notificación al presentador del documento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y artículos 40 y 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, la registradora de la propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspende, en consecuencia, el despacho del documento presentado. El plazo para la subsanación de los defectos indicados es de 7 días hábiles contados desde la notificación.

De conformidad con el artículo 10.3 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de Diciembre, se advierte, que transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido a la subsanación de los defectos antes expresados, se comunicará 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 bien, inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Consuelo Canella Díaz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria a día ocho de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. D. L., en nombre y representación y como administrador único de Turballeda, C.B., interpuso recurso el día 31 de julio de 2025 mediante escrito de fecha y con base en las siguientes alegaciones:

«Expone

Que con fecha 20-6-2025 solicitó al Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria la Asignación de Número de Registro de Alquiler para la finca de su propiedad inscrita con el CRU 49005000031619 (Entrada Núm.: 4038) (...)

Que con fecha 23 de junio de 2025 se nos notificó el siguiente número de registro provisional: (...) Finca Urbana Completa para uso turístico de corta duración con número de licencia CCAA TR.(...)

Que el día 14 de julio de 2025 se notifica la suspensión del despacho del documento presentado con la siguiente justificación:

En la finca registral cuya asignación de Número de Registro de Alquiler solicita, no consta inscrita ninguna edificación susceptible de habitabilidad. Para que el N.R.A. que se le ha asignado provisionalmente sea válido definitivamente, deberá previamente declarar la edificación de la vivienda, utilizando los cauces reglamentarios que resultan de la Ley Hipotecaria y su reglamento.

Que en el apartado “Hechos” de dicha comunicación se indica, bajo el asiento número 1794 del Diario 2025, que el Número máximo de arrendatario es 4.

Que con fecha 14 de julio fue presentado escrito de alegaciones que ha sido rechazado según comunicación telefónica recibida.

Que contra dicha calificación registral interpone recurso gubernativo sirviendo de base al presente recurso las siguientes

Alegaciones

Primera.

Más allá de la conveniencia de que pueda resultar exigible de la declaración de obra nueva, dicha declaración no es un acto legalmente exigible, pues rige para las construcciones el principio de inscripción registral voluntaria, en tanto su finalidad es meramente declarativa y de concordancia entre la realidad física y el registro.

La realidad es que en la finca de referencia existe, efectivamente, una edificación rehabilitada sobre la antigua construcción existente, que cuenta con todas las autorizaciones reglamentarias y, entre otras, las siguientes:

- La casa se construyó con la correspondiente Licencia de Obra.
- Certificado de Habitabilidad suscrito por arquitecto superior y debidamente Visado por su colegio profesional.
- Certificación catastral de la casa.
- Autorización de apertura de la Casa Rural emitido por la Junta Castilla y León con el número (...) Esta autorización se emitió una vez aportada la justificación exigida sobre las condiciones de habitabilidad y cursada la inspección obligatoria previa a dicha autorización.
- Anotación del número de estrellas concedido a la casa con arreglo a la normativa turística que obliga al cumplimiento de todas las condiciones de habitabilidad (...)

En todo caso, de conformidad con el art 9 de 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 en absoluto resulta exigible la declaración de la edificación de la vivienda en la finca

comunicada, resultando suficiente a estos efectos, de hecho incluso se concede tal registro para los inmuebles que realizasen su actividad para camping y/o caravanas.

“6.º La identificación de la categoría o categorías y tipos de arrendamiento para los que pretenda obtener un número de registro, pudiendo ser simultáneos, en su caso, las tres categorías:”...

– Fincas, habitaciones o unidades parciales de finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, destinadas a alquiler de corta duración con finalidad turística.

Adicionalmente el Real Decreto que establece la obligación de Registro debe aplicarse con flexibilidad, especialmente en supuestos de autopromoción de vivienda para uso propio, obras antiguas o edificaciones consolidadas por antigüedad, donde la normativa y la doctrina permiten excepciones o procedimientos simplificados.

La existencia o no de la declaración de obra nueva y la obtención del número de registro no deben obstaculizar el tráfico jurídico ni la explotación legítima de los inmuebles, debiendo evitarse interpretaciones restrictivas que perjudiquen derechos adquiridos o situaciones consolidadas, especialmente cuando no existen expedientes de disciplina urbanística ni impedimentos legales. Y consta que mi representada cumple con los requisitos exigido por la Comunidad Autónoma de Castilla y León para el desarrollo de su actividad desde hace más de 20 años.

La normativa vigente, en aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 y el RD 1312/2024, establece la obligación para los arrendadores de obtener un número de registro para poder ofertar inmuebles en alquiler de corta duración, incluyendo viviendas turísticas, de temporada, habitaciones y cualquier otro alojamiento de corta duración ofrecido a través de plataformas en línea. Este número es imprescindible para operar legalmente y debe ser comunicado a las plataformas, que a su vez deben garantizar su visibilidad en los anuncios, la denegación de dicho registro puede producir graves perjuicios para mi representada, cuando sin embargo ya consta debidamente registrado y dado de alta ante la administración.

Segunda.

En el apartado “Hechos” de dicha comunicación se indica que el número máximo de arrendatarios de 4 cuando en realidad la casa dispone de 8 plazas tal como se indicó en la solicitud de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración.

Solicito

Que habiendo presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción con arreglo a la solicitud presentada con fecha 20-6-2025 (número de entrada 4038).

Que de igual modo y con base en la misma solicitud dicha inscripción se haga con el número de plazas que dispone la casa, es decir, siendo 8 el número máximo de arrendatarios.

Que a los efectos oportunos interesa al derecho de mi representada solicitar de forma expresa, que se reconozca el efecto suspensivo que tiene la interposición del presente recurso gubernativo y que se mantenga vigente el número de registro provisionalmente asignado: (...) Finca Urbana Completa para uso turístico de corta duración con número de licencia CCAA TR.(...), dados los graves perjuicios que podría suponer la denegación del mismo».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe 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 inscrita la declaración de obra nueva de la vivienda sobre la que se solicita dicho número.

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. 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, 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.

5. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación de la registradora objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa 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, 4 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.