

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4897 *Resolución de 13 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 Arrecife, 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 A. E. Y., abogada, en nombre y representación de don B. P. G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arrecife, don Antonio Díaz Marquina, 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 2 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Arrecife una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

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

«Certifico que, previa calificación jurídica del documento reseñado, consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

Con fecha 02/07/2025 se presenta instancia de fecha treinta de junio del año dos mil veinticinco, por la que solicita la asignación de número de registro de alquiler, para la finca no inscrita situada en (...) La Santa, Las Palmas, España, para uso turístico.

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.

Visto el artículo 9 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; el documento calificado adolece del siguiente defecto subsanable:

Infracción del principio de tracto sucesivo al no constar previamente inscrita la finca a favor del interesado titular del dominio de la finca y no cumplirse los requisitos que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige para la inmatriculación de fincas.

El plazo para subsanar este defecto es de 7 días desde la recepción de la notificación (art. 10 del Real Decreto 1312/2024).

Acuerdo:

En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, 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 o el Notario o funcionario autorizante del documento presentado, 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 y al Notario autorizante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha.

La presente calificación (...)

El registrador Antonio Díaz Marquina Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Díaz Marquina registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Arrecife a día veintitrés de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. E. Y., abogada, en nombre y representación de don B. P. G., interpuso recurso el día 19 de agosto de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que mediante la presente interpongo recurso contra la calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad de Arrecife, de fecha 23 de julio de 2.025 notificada el día 25 de julio de 2.025, relativa a la denegación de asignación de Número de Registro Único de Arrendamiento (NRUA) para vivienda vacacional sita en (...) La Santa, identificada con referencia catastral 9907501FT2290N0001KG, por entender que no se ajusta a Derecho.

Antecedentes de hecho.

I. En fecha 1 de julio de 2.025 se presentó instancia solicitando la asignación de NRUA conforme al Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, acompañando la documentación acreditativa de la titularidad y localización de la vivienda, así como de la obtención de los títulos habilitantes para el desarrollo de la actividad.

II. No obstante, en fecha 23 de julio de 2.025 el Sr. Registrador emitió nota de calificación negativa, señalando como defecto subsanable que la finca no se encuentra inmatriculada, considerando que ello impide la asignación del NRUA.

III. Disconforme con dicha apreciación, se interpone recurso gubernativo solicitando la revocación de la calificación y la asignación del NRUA sin exigir la previa inmatriculación.

Fundamentos jurídicos.

La exigibilidad de que una vivienda vacacional cuente con un determinado identificador para poder ser promocionada en canales de oferta turística viene dado por

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 (en adelante Reglamento UE), que ha sido traspuesto al ordenamiento jurídico español mediante 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 (en adelante, RD2024).

En este sentido, en el art. 3.11 del Reglamento UE se define “autoridad competente”, entre otros extremos, para asignar el NRUA, como “una autoridad nacional, regional o local de un Estado miembro que es competente para gestionar o hacer cumplir los procedimientos de registro o para recoger datos sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, o es responsable de garantizar el cumplimiento de las normas aplicables de los Estados miembros relativas al acceso a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y su prestación”.

Asimismo, en el art. 4.5 del Reglamento UE se establece que “Los Estados miembros garantizarán que los números de registro se incluyan en un registro público y de fácil acceso. La autoridad competente que expida el número de registro será responsable del establecimiento y mantenimiento del registro, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679.”

Por su parte, en el art. 5.1 sobre los datos a incluir en la solicitud de asignación del NRUA se incluye el que sigue:

“Cuando un anfitrión se registre con arreglo a un procedimiento de registro mencionado en el artículo 4, presentará una declaración que incluya la información siguiente:

- a) para cada unidad:
 - i) la dirección específica de la unidad, incluidos, en su caso, su número, el número de buzón, si fuera diferente, la planta en la que se encuentra la unidad, la referencia catastral o cualquier otro tipo de información que permita identificarla con precisión, (...).”

Al adaptar nuestro ordenamiento jurídico nacional a tal Reglamento europeo mediante el RD2024, se ha decidido que la «autoridad competente» para establecer y mantener el registro único y asignar el NRUA serán los Registradores de la Propiedad en el caso de bienes inmuebles. A tales efectos, establece en el art. 8 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» y en el art. 12 que «A los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, serán autoridades competentes en España las siguientes: (...) b) En relación con el procedimiento de registro, el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles. (...)”.

La previa constancia registral del inmueble para destinarlo a la actividad económica de carácter turístico que nos ocupa no se exige en norma estatal alguna ni, en el caso de la comunidad autónoma de Canarias, en ninguna norma de tal ámbito territorial. Baste para ello atender a los principios de rogación y de inscripción voluntaria que rigen nuestra legislación hipotecaria, o comprobar lo dispuesto en los artículos 3 y 4 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, en los que ninguna referencia a ello se realiza:

“Artículo 3. Ámbito de aplicación.

1. Quedan sujetas a este Reglamento las viviendas ubicadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, que, edificadas de acuerdo a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación, cuenten con las preceptivas licencias y autorizaciones exigibles.

Artículo 4. Régimen jurídico.

Las viviendas objeto de la presente regulación deberán cumplir las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, las contenidas en el presente Reglamento y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas.”

Según se señala en la exposición de motivos de la norma estatal, la asignación de la competencia para este trámite al Registro de la Propiedad se justifica en el incremento de la seguridad jurídica, sin que quede constancia, dicho sea de paso, de qué motivo ha llevado a excluir de la obligación de obtener el NRUA a los alquileres de larga duración (disposición adicional segunda):

“(…) Este real decreto, partiendo precisamente de estas realidades, pretende sentar las bases para afrontar los retos y problemas mencionados a nivel nacional, con un refuerzo de la información disponible en materia de alquileres de corta duración. Así, mediante 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, regulando el procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Mientras que la Ventanilla se residencia en el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que será el encargado de coordinar las actuaciones vinculadas a la eficacia de este real decreto, el procedimiento de registro único se residenciará en el Registro de la Propiedad y en el de Bienes Muebles. A través de esta fórmula registral se garantiza la adecuada implementación de la normativa europea, permitiendo a su vez una fórmula eficaz y con garantías de seguridad jurídica. Además, 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.

La presente norma, en aplicación del reglamento europeo, además, supone una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles ínter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento. Este motivo, hace necesaria la incorporación al Registro de la Propiedad y, en su caso, al de Bienes Muebles, de la información relativa a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, para que, de esa forma, todos los actores del mercado del alquiler puedan disponer de la información necesaria para la toma de sus decisiones.

A través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración. Esto aportará 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. Además, 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. (...)”

Es evidente que hablamos de dos cosas distintas cuando hacemos referencia al claro e inseparable aumento de seguridad jurídica en las relaciones civiles derivado de la posibilidad de que un tercero pueda consultar en un registro público y transparente que un inmueble sobre el que va a adquirir ciertas facultades está destinado a una actividad económica turística, que cuando tratamos la exigibilidad de que la asignación del NRUA no pueda sino producirse mediante la inscripción de una nota al margen en el folio real donde se encuentra descrita la finca, motivo por el cual aducir como motivación de dicho requisito lo expuesto en el texto que ha sido reproducido carece de fundamento.

Ahora bien, la seguridad jurídica que refrenda la necesidad de establecer y mantener un registro único de arrendamientos a nivel europeo y, por tanto, la que debiera refrendar la decisión del poder legislativo español, podría conseguirse con la creación y regulación de un nuevo registro para cuya inscripción no sea necesario el cumplimiento de la legislación hipotecaria, o incluso respecto a esta comunidad autónoma, consultando los datos que ya constan en el Registro General Turístico de Canarias, regulado en el Decreto 84/2010, de 15 de julio, por el que se regula el sistema de información turística, el Registro General Turístico y el sistema informático que les da soporte, siendo la inscripción en el mismo y la obtención de una signature o número de identificación requisitos indispensables para cumplir con la normativa turística canaria como se dispone en el art. 12.3 del Decreto 113/2015.

De este modo, la aplicación que se ha venido haciendo por los Sres. Registradores y Sras. Registradoras del RD2024 ha consistido en vincular el registro único de arrendamientos con los libros registrales preexistentes, en la medida en que se ha conferido a la asignación del NRUA la naturaleza de nota marginal, con la intrínseca existencia de un folio real a la que supeditarse.

Tal errónea aplicación práctica del RD2024, dicho sea con el evidente y debido respeto, supone la creación de un nuevo requisito para el libre desarrollo de una actividad económica, que, como es de sobra conocido, requiere pasar un auténtico filtro de motivación.

A tales efectos, es preciso recordar que en este caso intervienen la libertad de empresa, consagrada en el artículo 38 de la Constitución Española, así como la libre prestación de servicios, incluida en la Directiva 2006/123/CE. Tal es así, que la prohibición de utilizar una vivienda para una actividad turística como la de alojamiento vacacional debe estar justificada con base en la proporcionalidad y la necesidad consagradas en el artículo quinto de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, cuyo tenor literal es el siguiente:

“1. Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta Ley o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá ser proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.”

En este sentido, la Sentencia 355/2019 de 4 de diciembre de 2019 de TSJ de Canarias (STSJ ICAN 4096:2019) habla de la existencia de “exigencias de necesidad y proporcionalidad a que alude el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de

garantía de la unidad de mercado, en la medida que resulta inexcusable que se motiven de forma congruente y razonable las limitaciones o restricciones que se impongan a la libre prestación de servicios". Por tanto, se exige que la adición de un nuevo requisito que implique una auténtica prohibición de desarrollo de la actividad para aquellos inmuebles no inmatriculados se deba a una razón imperiosa de interés general, delimitadas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio:

"(...) el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural."

En los mismos términos, la Sentencia de la Sala Tercera, Sección Tercera del Tribunal Supremo número 1766/2018, de fecha 12 de diciembre de 2018, entiende que "resulta inexcusable que se motiven de forma congruente y razonable las limitaciones o restricciones que se impongan a la libre prestación de servicios."

A mayor abundamiento, es necesario mencionar que como consecuencia de la problemática aplicación restrictiva que se ha venido haciendo de esa norma al denegar la asignación de NRUA a aquellos inmuebles que no consten inscritos en el Registro de la Propiedad, se solicitó una solución al Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad, el cual habilitó un formulario específico para formalizar las solicitudes en estos casos (...)

Resulta incompatible dar esta solución y, días después, calificar negativamente el documento como consecuencia de la falta de inmatriculación de la finca.

En virtud de lo expuesto, dar al NRUA la naturaleza de nota marginal de un folio real como se ha hecho en el presente caso, produciendo con ello la imposibilidad material de llevar a cabo la actividad económica mencionada, supone una interpretación extensiva del RD2024 contra legem, vulnerando el principio de legalidad (art. 9.3 CE) y la normativa europea en materia de libertad de empresa que ha sido mencionada.

Por último, ningún sentido tendría impedir la obtención del NRUA a fincas no inmatriculadas con base en la imposibilidad del Sr. Registrador o Sra. Registradora de comprobar la legalidad de la actividad desde el punto de vista urbanístico, turístico, habitabilidad o seguridad, pues ya ello forma parte de los filtros que son propios de los títulos habilitantes administrativos sin cuya obtención resultaría de cualquier modo contrario a Derecho el ejercicio de la actividad, suponiendo por tanto un aumento innecesario de la carga burocrática así como de las propias competencias atribuidas a dichas autoridades en el RD2024.

En virtud de lo expuesto,

A esa Dirección con venia suplico que, teniendo por presentado este recurso, se admita y, previos los trámites oportunos, se estime, revocando la calificación negativa y ordenando la asignación del NRUA solicitado sin exigir la previa inmatriculación de la finca.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 21 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.

Es por ello claro que 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, 13 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.