

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5159 *Resolución de 18 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes de la solicitud de asignación de código único para arrendamientos de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. G. C. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, don Asier Fernández Ruiz, de la solicitud de asignación de código único para arrendamientos de corta duración para una finca.

Hechos

I

En fecha 30 de junio de 2025, se presentó, en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, instancia, firmada electrónicamente, solicitando la asignación de código único para arrendamientos de corta duración, para la finca registral número 7.807 de Camaleño.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«D. Asier Fernández Ruiz, registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

El Registrador que suscribe ha acordado calificar negativamente el documento que se dirá, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos.

El día 30/06/2025 se presentó bajo el asiento de presentación número 2378, del tomo 2025 del Libro Diario, instancia de solicitud de código de comercialización de alquiler de corta duración en relación a la finca con CRU número [sic].

– Examinado el historial registral de la finca, la misma consta inscrita a favor de J. M. P. G., y el solicitante es Doña M. S. G. C., sin que resulte que dicha persona sea representante por cualquier concepto de la titular registral.

Calificado el documento presentado conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario, el Registrador que suscribe ha acordado no practicar los asientos solicitados por los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. 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 encomienda a los Registradores

de la Propiedad la tramitación de la concesión de tales códigos. Señala el artículo 10 del mismo cuerpo normativo que el régimen de las resoluciones y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria.

II. El principio de tracto sucesivo proclamado con carácter general en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria implica que para poder tomar razón de cualquier actuación sobre la finca registral es preciso que el solicitante o actuante tenga inscrito su derecho. Por tanto, la disparidad entre el titular registral y el solicitante del código impide entender adecuadamente cumplido este requisito.

En consecuencia, se suspende la asignación definitiva del Código de Comercialización y la práctica de la correspondiente nota marginal por:

- No constar la finca inscrita a nombre del solicitante.

Advertencia de revocación: De conformidad con el apartado segundo del artículo 10 del Decreto 1312/2024, existiendo defectos en la solicitud aportada, si la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la ventanilla única Digital de arrendamientos a los efectos de restringir el acceso a los anuncios realizados en las plataformas online.

Contra la presente nota de calificación (...)

San Vicente de la Barquera, a fecha de la firma electrónica. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Asier Fernández Ruiz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes a día veintidós de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. S. G. C. interpuso recurso el día 4 de agosto de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«(...) ante ese órgano administrativo comparezco y, con el debido respeto, como mejor proceda dice:

Primero. Que con fecha 30 de junio de 2025 se presenta instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler para alquileres de corta duración con identificador (...)

Segundo. Que con fecha 22 de julio de 2025 se emite calificación negativa con el siguiente fundamento de derecho “El principio de tracto sucesivo proclamado con carácter general en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria implica que para poder tomar razón de cualquier actuación sobre la finca registral es preciso que el solicitante o actuante tenga inscrito su derecho. Por tanto, la disparidad entre el titular registral y el solicitante del código impide entender adecuadamente cumplido este requisito”. Y en consecuencia de lo anterior, “se suspende la asignación definitiva del Código de Comercialización y la práctica de la correspondiente nota marginal por: No constar la finca inscrita a nombre del solicitante” (...)

Tercero. Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa adoptada en fecha 22 de julio de 2025 en base a los siguientes

Hechos:

Primero. La declaración de obra nueva realizada con fecha 19 de junio de 2019 ante el notario de Potes Don Francisco Javier Sémelas García-Urgelés, con número de protocolo 212, establece textualmente en su exponendo III que “El compareciente

manifiesta que la construcción se ha realizado con cargo a fondos comunes del matrimonio" (...)

Segundo. La exponente D.^a M. S. G. C. se encuentra casada en régimen de gananciales con D. J. M. P. G.; por lo tanto, el solicitante del código sí tiene inscrito su derecho sobre la finca registral (...)

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos jurídicos.

El presente recurso se presenta en tiempo y forma legales, sin haber agotado el tiempo necesario para interponer dicho escrito y en la forma y con los requisitos señalados en los artículos 18, 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello y en su atención es por lo que

Solicito:

Que habiendo presentado este escrito junto con la documentación que se acompaña, lo admita a trámite y en su virtud tenga por interpuesto recurso contra la calificación negativa adoptada en fecha 22 de julio de 2025 por D. Asier Fernández Ruiz, registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, y por los motivos expuestos sea revisada la calificación realizada y se emita calificación positiva.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397, 606 y 1359 del Código Civil; 18, 20, 32, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 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 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16, 17, 24 y 29 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

En fecha 30 de junio de 2025, la recurrente presentó, en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, instancia, firmada electrónicamente, solicitando la asignación de código único para arrendamientos de corta duración, para la finca registral 7.807 de Camaleño.

Dicha finca (tal y como consta en las inscripciones obrantes en el expediente) figura inscrita con carácter privativo a favor de don J. M. P. G.; en especial, la inscripción 2.^a es la declaración de obra terminada que invoca la recurrente en su escrito.

Calificada negativamente la solicitud presentada, se denegó la asignación en estos términos: «Examinado el historial registral de la finca, la misma consta inscrita a favor de J. M. P. G., y el solicitante es Doña M. S. G. C., sin que resulte que dicha persona sea representante por cualquier concepto de la titular registral (...) El principio de tracto sucesivo proclamado con carácter general en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria implica que para poder tomar razón de cualquier actuación sobre la finca registral es preciso que el solicitante o actuante tenga inscrito su derecho. Por tanto, la disparidad entre el titular registral y el solicitante del código impide entender adecuadamente cumplido este requisito. En consecuencia, se suspende la asignación definitiva del Código de Comercialización y la práctica de la correspondiente nota marginal por: – No constar la finca inscrita a nombre del solicitante (...)».

La solicitante recurre la calificación, alegando: «Primero. La declaración de obra nueva realizada con fecha 19 de junio de 2019 ante el notario de Potes Don Francisco Javier Sémelas García-Urgelés, con número de protocolo 212, establece textualmente en su exponendo III que “El compareciente manifiesta que la construcción se ha realizado con cargo a fondos comunes del matrimonio” (...) Segundo. La exponente D.^a M. S. G. C. se encuentra casada en régimen de gananciales con D. J. M. P. G.; por lo tanto, el solicitante del código sí tiene inscrito su derecho sobre la finca registral (...)».

2. Así las cosas y antes de entrar a analizar el fondo del recurso, ha de reiterarse que aquel ha de recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). En especial, aquellos documentos que, presentados en unión del escrito de recurso, no lo hubieran sido al iniciarse el procedimiento registral y, por consiguiente, no se hubieran podido tener en cuenta a la hora de emitir la calificación.

Aclarado lo anterior, la legislación que aplica el registrador a la hora de asignar el número de registro único de alquiler es, básicamente, 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. Y su artículo 9.2.a).5.º, impone al registrador un deber de calificación en aras a verificar entre otros, pero primordialmente, los obstáculos que pudieran derivarse del registro: «(...) sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal». Y el artículo 10 dispone: «1. (...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio (...) 7. El régimen aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria».

Por tanto, 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. A la vista de la calificación en su día emitida y las alegaciones de la recurrente, el recurso ha de ser necesariamente desestimado, pues en modo alguno puede entenderse que el Registro de la Propiedad, y en base a la inscrita escritura de declaración de obra nueva terminada (inscripción 2.^a de la citada registral), proclame titularidad alguna en su favor. A la declaración consignada por el declarante en la escritura de obra nueva, y en lo que se refiere a la procedente de los fondos empleados para la construcción, no se la puede conferirse otro alcance que el previsto en el artículo 1359 del Código Civil.

Precepto, éste, que establece que las edificaciones, plantaciones y cualesquiera otras mejoras que se realicen en los bienes gananciales y en los privativos tendrán el carácter correspondiente a los bienes a que afecten, «sin perjuicio del reembolso del valor satisfecho»; que si la mejora hecha en bienes privativos fuese debida a la inversión de fondos comunes o a la actividad de cualquiera de los cónyuges, la sociedad será acreedora del aumento del valor que los bienes tengan como consecuencia de la mejora, al tiempo de la disolución de la sociedad o de la enajenación del bien mejorado. Derecho de reembolso (crédito), en suma, en favor de la sociedad de gananciales; pero sin que se altere, en modo alguno, la naturaleza privativa de la finca (a diferencia de lo que sucedía en la regulación anterior a la reforma de 1981).

Por consiguiente y figurando la finca inscrita con carácter privativo, goza de todas las presunciones dimanantes de la inscripción registral, pues –recordemos– no consta en el título aportado negocio alguno que pueda implicar una alteración de la naturaleza del bien. Y de todo ello se concluye, de conformidad con los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria (recordemos que, tal y como prevé el artículo 8 del Real Decreto 1312/2024: «(...) 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 (...), y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria»), que la ahora recurrente no está facultada para solicitar la asignación del código solicitado, pues no es titular registral de derecho alguno sobre la finca, ni acredita representación alguna conferida por aquél.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 18 de noviembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.