

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**11131** *Resolución de 23 de enero de 2026, 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 El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, 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 ni inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.*

En el recurso interpuesto por doña A. E. Y., abogada, en nombre y representación de doña C. A. B. V. y don M. L. J. V., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, doña María Azucena Morales González, 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 ni inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.

#### Hechos

I

Con fecha 15 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º Entrada: 6737.

N.º Protocolo: NRA 45/.

Asiento 2547 del Diario 2025. Fecha presentación: 15/07/2025.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le notifico la nota de calificación puesta con fecha de hoy, en el documento siguiente, por usted presentado: Solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de fecha 15 de julio de 2025.

María Azucena Morales González, registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria.

Previa calificación del documento que antecede, solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de fecha quince de julio de dos mil veinticinco, que causó el asiento 2547 del Diario 2025, en unión de copia de la escritura de donación otorgada ante el Notario don Juan Antonio Pérez de la Blaca Pradas, con residencia en Tacoronte, como sustituto y para el protocolo de su compañera de La Orotava doña Mercedes Calandria García, el día 23 de mayo de 2022, bajo el número 687 de protocolo, y de documento acreditativo de inscripción en el Registro General Turístico; de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para su ejecución, la Registradora que suscribe

ha resuelto suspender la inscripción del documento que antecede por los hechos a los que son de aplicación los fundamentos de derecho que se señalan:

– En virtud de instancia suscrita el 15 de julio de 2025 por Doña C. A. B. V., se solicita al Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, la asignación del número de registro (identificador único) definido en el artículo 2.i) del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en aplicación del 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. Sobre una finca que no consta inscrita en este Registro, cuya descripción en la instancia es de situada en la calle (...) con referencia catastral 002204700CS74C0001TU, sin embargo, dicha referencia tras consulta a la Sede electrónica del Catastro, y al callejero turístico de la aplicación de Grafcan, la referencia catastral que se indica está señalada en el callejero con el número (...) de la calle donde se ubica, por lo que debe aclararse tal divergencia.

Dicha finca está descrita en la escritura de donación aportada, la cual fue calificada parcialmente en defecto y se suspendió su inscripción. Dándose la circunstancia de que para inmatricular una finca han de cumplirse las prescripciones contenidas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

1.º Dicha finca no figura inscrita en este Registro a nombre de don A. A. V. y doña I. L. V. D. H., sin que se aporte título previo, necesario a los efectos de determinar si la finca ya figura inscrita en el Registro o incluso si hubiera otros títulos públicos anteriores que fuera necesario aportar.

2.º Tras hacer búsqueda en los libros del Registro, tenemos dudas fundadas de que la finca cuya inmatriculación se solicita pueda coincidir con una finca que figura ya inscrita en el Registro, a nombre del Ayuntamiento de El Rosario, registrada bajo el número 53.420 en el paraje (...) Existiendo tales dudas acerca de la identidad de la finca que se pretende inmatricular con otra previamente inscrita, ha de estarse a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria antes mencionado.

3.º Conforme al art. 49.6 del antiguo Reglamento de Costas, no es inscribible, sin la correspondiente autorización administrativa, una obra nueva ubicada en finca afectada por la servidumbre de protección (zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar), según se recoge en Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11-6-2013; Doctrina reiterada, para un caso de declaración de obra nueva “antigua” en finca colindante con un río, en Resolución de fecha R. 27-2-2014.

Incluso en otra Resolución de 16-7-2011 a una obra nueva sobre finca afectada, según Registro, por la servidumbre de tránsito y protección se requiere la autorización administrativa prevista en el art. 49.6 del Reglamento de Costas. La Dirección General estima que si bien en principio los Planes Generales urbanísticos, y en su caso los especiales, están vinculados por la servidumbre de tránsito y protección fijada con la intervención del correspondiente servicio de costas, lo cierto es que el respeto o no de dicha servidumbre es una cuestión que ha de alegarse ante el correspondiente servicio de costas en el momento de pedir la autorización prevista en el art. 49.6, pudiendo, en caso de negativa, interponerse el correspondiente recurso contencioso-administrativo.

En la actualidad es el artículo 49.4 del Reglamento el que señala “No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la autorización a que se refiere este artículo. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección”, por lo que a juicio de la Registradora que suscribe deberá aportarse la certificación citada.

Se aporta a tales efectos una fotocopia de certificación del Servicio de gestión del dominio público de la que resulta que la finca está afectada por la servidumbre de

protección, sin que haya sido objeto de aportación el original a los efectos de su calificación.

4.º En toda inmatriculación tiene que aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica, en términos totalmente coincidentes con su descripción, tal y como se pronuncia el artículo 205.1 la Ley Hipotecaria, que dispone literalmente: “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.”

La coincidencia entre la descripción contenida en la escritura y la de la certificación catastral, ha de ser plena en lo relativo a la ubicación y delimitación perimetral; todo ello de conformidad con lo establecido en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 2016.

Estas faltas se califican de subsanables no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante.

Se advierte que el plazo de subsanación para los defectos citados es de 7 días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa con los efectos que constan a continuación, todo ello de conformidad con el punto 2 del Artículo 10 del citado Real Decreto. Verificación del número de registro, que parcialmente se transcribe: “.2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior...”.

Contra la precedente nota de calificación negativa (...)

La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Azucena Morales González registrador/a titular de Registro Propiedad El Rosario-Área Metropolitana Santa Cruz de Tenerife a día seis de agosto del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. E. Y., abogada, en nombre y representación de doña C. A. B. V. y don M. L. J. V., interpuso recurso el día 22 de septiembre de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que mediante la presente interpongo recurso contra la calificación negativa emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad de El Rosario de fecha 6 de agosto de 2.025 notificada el día 13 de agosto de 2.025, relativa a la denegación de asignación de Número de Registro Único de Arrendamiento (NRUA) para vivienda vacacional sita en Calle (...) El Rosario, identificada con referencia catastral 002204700CS74C0001TU, por entender que no se ajusta a Derecho.

## Antecedentes de hecho.

I. En fecha 15 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 6 de agosto de 2.025 la Sra. Registradora 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 inter 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 signatura 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

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 26 de septiembre 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, 17, 24 y 30 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 sin que conste inmatriculada la finca ni inscrita la obra nueva de la edificación para 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». 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. Aclarada la naturaleza jurídica del procedimiento de asignación del código de registro, es preciso enfatizar la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Así se desprende de la Exposición de Motivos del Real Decreto cuando afirma: «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».

En este sentido, el artículo 2 del Real Decreto nos facilita los conceptos de unidad y número de registro único de alquiler: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de éste 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». Idéntico concepto de unidad y de número de registro único se desprenden del Reglamento Europeo, que 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 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 consecuencia, la unidad objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que debe constar perfectamente identificado. Por este motivo, dado que el número de registro único de alquiler ha de permitir la identificación exacta de la unidad objeto de arrendamiento, no es posible asignar dicho número en tanto la finca no conste inmatriculada e inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de comercialización. En relación con esta necesidad de identificación de la unidad, las Resoluciones de este Centro Directivo de 11, 24 y 30 de julio de 2025 ya exigieron, como requisito previo para la concesión de número de registro único de alquiler, la constancia registral de la terminación de la obra; motivo por el cual ahora, con mayor razón, debe exigirse la previa inmatriculación de la finca sobre la que dicha obra ha de asentarse.

5. De igual modo, su sujeción al procedimiento registral determina la aplicación de los principios hipotecarios a la asignación del número de registro único. 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 registrará por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Así, los principios registrales de especialidad y congruencia exigen que toda inscripción en el Registro de la Propiedad refleje de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En consecuencia, es necesaria la previa inmatriculación de la finca y declaración de obra nueva de la edificación para la perfecta identificación en el Registro de la Propiedad de la unidad que será objeto del correspondiente arrendamiento. 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».

Idéntica conclusión se desprende del artículo 2.f) del Real Decreto 1312/2024, el cual exige que el procedimiento se tramite «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». Esta referencia a la inscripción del inmueble no es meramente formal, pues implica que el Registro debe ser el soporte donde se identifique plenamente el inmueble, lo cual solo sucede si la finca está inmatriculada.

6. En consecuencia, y como señala la registradora en su nota de calificación, 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), la registradora 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.

7. 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 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, 23 de enero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.