

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12147 *Resolución de 13 de febrero 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 Madrid n.º 27, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por solicitarse dicho número respecto de una unidad alojativa que no consta suficientemente identificada ni se corresponde con la descripción registral.*

En el recurso interpuesto por doña L. O. P., en nombre y representación de la sociedad «Tracedat, SL», que actúa en nombre y representación de la sociedad «CL y JD, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María Isabel Bañón Serrano, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por solicitarse dicho número respecto de una unidad alojativa que no consta suficientemente identificada ni se corresponde con la descripción registral.

Hechos

I

El día 5 de septiembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso no turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.– Asiento 3926 del Diario 2025.

La Instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, presentada el pasado día 5 de septiembre de 2025 por la sociedad Tracedat, Sociedad Limitada, motivando el asiento de presentación 3926 del Diario 2025, ha sido calificada negativamente por la Registradora que suscribe, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero: Por la relacionada instancia se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la Finca arrendada en (...) de la Casa sita en Madrid, en las calles (...), señalada por la primera con el número (...) y por la segunda, (...), finca registral 3023, CRU 28108000396072, señalando como tipo de unidad Finca completa, con la categoría de arrendamiento no turístico y como tipo de residencia del arrendador, otros.

En el Registro de la Propiedad dicha casa no aparece constituida en Régimen de Propiedad Horizontal, careciendo además de una descripción detallada de las viviendas integrantes del total inmueble objeto de solicitud de asignación del Número de Registro de Alquiler.

La citada finca aparece inscrita a favor de la mercantil “CL y JD, SL”, por título de compra.

Fundamentos de Derecho:

No resulta posible practicar el asiento solicitado por los siguientes Fundamentos de Derecho:

Uno. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ordena a los Registradores calificar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

El principio de especialidad impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse (artículos 9.2. de la Ley Hipotecaria y 51.6. del Reglamento Hipotecario).

Es de advertir que, según establece el artículo 10 del referido Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, la persona interesada tiene siete días hábiles siguientes a la notificación para subsanar los defectos observados. Si no lo hace, el registrador 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.

Queda prorrogado el asiento de presentación en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante esta Nota de calificación (...)

Madrid, La Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Isabel Bañón Serrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27 a día veintinueve de octubre del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Majadahonda número 1, doña Rosa María del Pilar Romero Payá, quien emitió nota el día 24 de noviembre de 2025 confirmando íntegramente la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña L. O. P., en nombre y representación de la sociedad «Tracedat, SL», que actúa en nombre y representación de la sociedad «CL y JD, SL», interpuso recurso el día 1 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Digo

Que mediante la presente interpongo recurso gubernativo contra la Nota de Calificación negativa emitida por la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 27 de Madrid, D.ª María Isabel Bañón Serrano, de fecha 29 de octubre de 2025, relativa a la instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, asiento 3926 del Diario 2025, por entender que no se ajusta a Derecho, con base en los siguientes:

I. Antecedentes de hecho.

Primero. Con fecha 5 de septiembre de 2025, Tracedat, SL presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 27 de Madrid instancia solicitando la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para la unidad situada en:

- Calle (...).
- Finca registral 3023, CRU 28108000396072 (sin división horizontal).

Segundo. Mediante nota de fecha 29 de octubre de 2025 la Registradora califica negativamente la solicitud, fundamentando la suspensión esencialmente en que:

1. La finca no consta configurada en régimen de propiedad horizontal.
2. El Registro carece de descripción detallada de las viviendas integrantes del inmueble.
3. La finca figura inscrita a nombre de CL y JD, SL, concluyendo que no puede asignarse el número solicitado.

Junto a esta petición se presentaron 5 instancias más, correspondientes a otros pisos del inmueble, y todos ellas fueron calificadas negativamente con los mismos fundamentos.

Tercero. Se notifica además la posibilidad de rectificación en siete días, calificación sustitutoria en quince días y recurso ante la DGSJFP en el plazo de un mes, que es el que aquí se ejercita.

Cuarto. En fecha 4 de noviembre se presenta solicitud de calificación sustitutoria que causa el asiento 3926/2025 y recae en el Registro de Majadahonda 1 que vuelve a calificar negativamente el documento.

Lo mismo se hace para las otras 5 solicitudes con resultados dispares, siendo el resultado final de 4 sustitutorias que confirman la calificación negativa y 2 que la revocan concediendo los números de registro de alquiler (los cuales seguimos esperando a fecha de hoy).

II. Fundamentos jurídicos.

1. Competencia de la DGSJFP.

Este recurso se formula al amparo de los arts. 66, 324 y siguientes de La Ley Hipotecaria, en plazo y forma.

2. Sobre La finalidad del procedimiento: obtención del número de Registro de Arrendamientos de Corta Duración.

La solicitud presentada no constituye una modificación registral de la propiedad, ni implica acto dispositivo alguno, sino meramente un asiento administrativo de carácter auxiliar, regulado por el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, relativo a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Por tanto, no se exige título público, ni escritura, ni operaciones de propiedad horizontal, ni alteración del folio real.

3. Sobre la exigencia de identificación de la unidad arrendada La Registradora fundamenta la denegación en que la finca:

- No está en régimen de propiedad horizontal.
- No contiene descripción individualizada de viviendas.

Sin embargo:

- A) La normativa no exige propiedad horizontal para la asignación del número de registro.

El RD 1312/2024 únicamente exige que la persona interesada identifique:

- la dirección,
- la unidad funcional,
- la categoría del arrendamiento.

No exige folio independiente ni título constitutivo.

La unidad descrita (...) es perfectamente determinable mediante:

- la declaración de obra nueva que obra en el registro, dice lo siguiente.

Calle (...) casa.

Casa sita en Madrid, en las calles (...), señalada por la primera con el número (...) y por la segunda, con el (...) Linda: Este o frente, calle (...), en una longitud de veintiséis metros sesenta centímetros; Norte o derecha entrando, calle (...), en una longitud de catorce metros; Sur o izquierda, con propiedad de Don C. C. en una línea de quince metros sesenta centímetros y Oeste, o espalda, casa de Don J. M. L., en una línea de veintiséis metros sesenta centímetros. Las cuatro líneas que se describen forman un polígono bastante regular que medido geoméricamente arroja una superficie de trescientos noventa y tres metros cuadrados sesenta y ocho decímetros, equivalentes a cinco mil setenta pies superficiales y sesenta centésimas partes del marco del Burgos. Consta la casa de platna [sic] de sótanos, bajo con dos tiendas, un piso de alquiler y habitación del portero, plantas principal, primera segunda y tercera, cada una con tres pisos o habitaciones y un ático en parte de la finca con otras tres, quedando el peralte de armadura para buhardillas de los vecinos sin valor alguno.

– Se puede reconocer en la anterior descripción que en la finca descrita existen las viviendas para las que se solicita el número de registro de alquiler, así como otra muchas más.

– Que para más reafirmación, la citada entidad también consta en el Catastro, perfectamente identificada desde el año 1945, certificación que también se adjuntó a la petición y se adjunta a este recurso.

– Los datos catastrales y de CRU aportados identifican de forma inequívoca las viviendas.

Por todo lo cual, queda identificada la vivienda sin ningún lugar a dudas. De no ser así, 2 de las resoluciones a las calificaciones sustitutorias no nos hubieran concedido los números de alquiler.

– B) El principio de especialidad registral no resulta aplicable con la intensidad que la Registradora pretende.

El art. 9 LH y 51 RH se refieren a inscripciones de derechos reales, no a meras comunicaciones administrativas asociadas a alquileres de corta duración.

La finca está perfectamente identificada, no es necesaria ni la división horizontal de la finca ni una nueva declaración de obra nueva que nada más va a aportar a la identificación de las viviendas.

En este punto queremos hacer mención a la resolución de esta DGSJFP de fecha 23 de mayo de 2023, en concreto en su página 14 y que reproducimos aquí:

Empezaremos por esto último, para tratar de poner luz sobre los otros puntos: en primer lugar, parece obvio que si el destino de las viviendas construidas por el concesionario es el alquiler, la división horizontal nada añade, ni puede resultar exigible, ni jurídica ni económicamente, ya que las viviendas no van a ser objeto de enajenación ni de venta en ningún caso, existiendo un único propietario, que es la Comunidad de Madrid, y un único concesionario, que las explotará en los términos de la concesión, en régimen de alquiler; sólo si el arrendatario en su día quisiera inscribir su arrendamiento podríamos plantearnos si se requeriría entonces la división horizontal, y ni siquiera entonces sería necesario, pues el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, que regula la inscripción de los arrendamientos urbanos, claramente admite la inscripción del arrendamiento, sin necesidad de configuración de la vivienda arrendada como elemento independiente, y reconoce en su artículo 3 que si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior. pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda.

Por lo tanto, si se considera que la descripción no es suficiente, con tal solo abrir folio registral sería más que suficiente para ampliar la descripción o indicarlo ampliamente en la nota marginal que identifica registralmente el número de alquiler para esa vivienda.

Aquí no se pretende constituir, transmitir o modificar un derecho real, sino únicamente asociar un número administrativo a efectos de comunicación a plataformas digitales.

4. Sobre la titularidad registral.

La Registradora indica que la titularidad inscrita corresponde a CL y JD, SL, correcto y Tracedat, SL actúa como mera autorizada mediante documento privado con firma digital válida por el administrador de la sociedad propietaria,

III. Suplico.

Que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos adjuntos, se sirva admitirlo y, en su virtud,

Dicte resolución estimando el recurso, dejando sin efecto la calificación impugnada y ordenando al Registro de la Propiedad n.º 27 de Madrid proceder a la asignación de los números de registro de alquiler de corta duración, tanto de los que se denegó en su día como de los que han sido autorizados por las resoluciones sustitutorias, al cumplir la solicitud todos los requisitos legales previstos en el Real Decreto 1312/2024».

V

La registradora la Propiedad emitió informe el día 4 de diciembre 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 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto y 2 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: el día 5 de septiembre de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso no turístico y finca completa. La registradora suspende la calificación porque «en el Registro de la Propiedad dicha casa no aparece constituida en Régimen de Propiedad Horizontal, careciendo además de una descripción detallada de las viviendas integrantes del total inmueble objeto de solicitud de asignación del Número de Registro

de Alquiler». En consecuencia, señala que la asignación no es posible por contravención del principio de especialidad registral. Frente a la calificación, la interesada solicitó calificación sustitutoria ante el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 1, cuya registradora, doña Rosa María del Pilar Romero Payá, emitió nueva nota confirmando íntegramente la calificación anterior.

Ante ello, la interesada interpuso recurso, con base en las siguientes alegaciones:

a) que la asignación de número de registro único de alquiler «no constituye una modificación registral de la propiedad, ni implica acto dispositivo alguno, sino meramente un asiento administrativo de carácter auxiliar, regulado por el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, relativo a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Por tanto, no se exige título público, ni escritura, ni operaciones de propiedad horizontal, ni alteración del folio real».

b) que «la normativa no exige propiedad horizontal para la asignación del número de registro» (ni folio independiente ni título constitutivo). Y se añade que la unidad descrita es perfectamente determinable mediante la declaración de obra nueva que obra en el Registro, que, en lo que interesa, dice lo siguiente: «consta la casa de platna [sic] de sótanos, bajo con dos tiendas, un piso de alquiler y habitación del portero, plantas principal, primera segunda y tercera, cada una con tres pisos o habitaciones». Para más reafirmación, se añade que «la citada entidad también consta en el Catastro, perfectamente identificada desde el año 1945». De no ser así, «2 de las resoluciones a las calificaciones sustitutorias no nos hubieran concedido los números de alquiler»; y

c) que el principio de especialidad registral no resulta aplicable con la intensidad que la registradora pretende, pues los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento se refieren a inscripciones de derechos reales, no a meras comunicaciones administrativas asociadas a alquileres de corta duración. Se cita la Resolución de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de mayo de 2023 para concluir que, «por lo tanto, si se considera que la descripción no es suficiente, con tal solo abrir folio registral sería más que suficiente para ampliar la descripción o indicarlo ampliamente en la nota marginal que identifica registralmente el número de alquiler para esa vivienda. Aquí no se pretende constituir, transmitir o modificar un derecho real, sino únicamente asociar un número administrativo a efectos de comunicación a plataformas digitales».

2. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento».

Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha

atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. Entrando ya en el fondo del asunto, debemos recordar que en la solicitud se indica expresamente que se pretende obtener número de registro único de alquiler para la «finca completa» –registral 3.023– y uso «no turístico». En las instancias con asiento 3.923, 3.925 y 3.928, que también ha sido objeto de recurso, se solicitan igualmente para la finca registral 3.023, con categoría «finca completa» y uso «no turístico».

La presentación sucesiva de tales instancias exige una previa referencia al artículo 9.5 del Real Decreto 1312/2024, conforme al cual: «Cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento conforme a lo recogido en el apartado 2.A.f). De esta manera, una unidad sólo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística». Y, de acuerdo con el principio de prioridad registral consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

Así, el título que primero accede al Registro provoca, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquier otro que, aun siendo de fecha anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accede al Registro sea de peor condición que el incompatible (y que, en definitiva, haya de ceder ante él), pues, mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral, y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla, como recuerda la Resolución de este Centro Directivo de 10 de abril de 2017. Asimismo, la sentencia de 12 de mayo de 2023 del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid (dictada en juicio verbal planteado directamente contra calificación registral negativa) declara que, presentada, y pendiente de inscripción, una escritura de compraventa, no es inscribible una escritura de donación otorgada por el vendedor que, aun siendo de fecha anterior a la de compraventa, se presenta en el Registro después.

Asimismo, por lo que respecta a la posibilidad de tomar en consideración la instancia con asiento posterior en la calificación de las instancias previamente presentadas, este Centro Directivo ha reiterado que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001). Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad «no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la ley le encomienda al registrador)».

La cuestión esencial reside, en consecuencia, en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero. Precizando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si son compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si son incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles,

no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

En el ámbito de la Resolución de 20 de diciembre de 2024, se indicó que «en el caso que nos ocupa, según el título presentado en primer lugar, unas personas (A) adquieren mediante escritura pública de fecha 11 de junio de 2024 una finca por donación de otra persona (B), quien a su vez la adquirió por herencia de una tercera (C), formalizada en escritura de fecha 27 de junio de 2023. Y según el título contradictorio presentado con posterioridad, que es una sentencia judicial de fecha 28 de febrero de 2024 (es decir, anterior en unos meses a la escritura de donación arriba citada), se declara el dominio de otra persona (D) sobre esa misma finca (...) Por tanto, la citada sentencia presentada en último lugar no declara la nulidad de las escrituras públicas de donación y herencia presentadas previamente, ni se dicta en procedimiento en el que sus otorgantes hayan sido parte procesal».

En consecuencia, se concluyó que, en aplicación de la legislación vigente, en particular del principio de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y de la doctrina de este Centro Directivo reseñada más arriba, procede aplicar estrictamente el principio de prioridad registral, conforme al cual, la calificación y en su caso inscripción de la titulación presentada en primer lugar, no puede ni debe tener en cuenta ni ser obstaculizada por la presentación posterior de un título de dominio contradictorio, ni siquiera tratándose en este caso de una sentencia judicial, ya que ésta última no es «una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado», sino que estamos, pues, ante un simple conflicto entre dos títulos de dominio incompatibles (según uno de ellos alguien adquiere por donación y según otro alguien distinto adquiere por usucapión), presentados bajo distintos asientos de presentación, de modo que, como se ha dicho más arriba, «si son incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha» (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

En el supuesto que motiva el presente expediente, las solicitudes sucesivas de asignación de número de registro único de alquiler para uso no turístico sobre la misma finca completa no determinan necesariamente la ineficacia de la primera solicitud. Refiriéndose todas ellas a la misma unidad alojativa (la finca registral completa) y al mismo uso (no turístico), la solicitud de asignación del primer número de registro único de alquiler (asiento 3.923), si prosperase, determinaría la imposibilidad de asignar el solicitado en segundo lugar, pero no necesariamente a la inversa, conforme al artículo 9.5 del Real Decreto 1312/2024: «Cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento conforme a lo recogido en el apartado 2.A.f). De esta manera, una unidad sólo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística».

Por lo tanto, la solicitud presentada con posterioridad –de asignación de número de registro único de alquiler para la misma unidad alojativa y el mismo uso no turístico, pero con diferente titulación administrativa– no es un título del que resulte necesariamente la falta de validez del primero, sino que se trata de un título contradictorio respecto del cual procede aplicar estrictamente el principio de prioridad registral, conforme al cual, la calificación y en su caso inscripción de la titulación presentada en primer lugar, no puede ni debe tener en cuenta ni ser obstaculizada por la presentación posterior de un título contradictorio.

5. Dicho esto, existen, sin embargo, defectos adicionales, correctamente señalados por la registradora en su calificación, que impiden la asignación del número de registro único de alquiler solicitado en la instancia con asiento 3.926, todo ello con base en el principio de especialidad registral. Como ya se ha explicado, la solicitud se realiza para

la finca registral 3.023, sita en Madrid, «en las calles de (...) y (...), señalada por la primera con el número veinticinco y por la segunda, con el diecisiete». La descripción registral de dicha finca, indica, en lo que aquí interesa, que «consta la casa de planta [sic] de sótanos, bajo con dos tiendas, un piso de alquiler y habitación del portero, plantas principal, primera segunda y tercera, cada una con tres pisos o habitaciones». De lo expuesto se deduce, en primer lugar, que existe una discrepancia entre la descripción registral de la finca y la descripción resultante de la titulación administrativa concedida, tanto en su superficie como en su numeración.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de la necesidad de identificación exacta de la unidad en cuestión, en los términos establecidos en la propia normativa reguladora. En particular, el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024 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».

Por lo tanto, 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».

En consecuencia, como señala 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. 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.

Asimismo, la Resolución de 29 de julio de 2025 se refiere a la existencia de discrepancias entre el número habitaciones que constan en la descripción registral de la finca y el número de habitaciones para que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler, hemos de partir de 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».

Tal necesidad de identificación registral de las unidades de alojamiento con un número de registro no sólo pretende llevar a cabo una contabilización de las habitaciones turísticas ofertadas, sino también, como indica la Exposición de Motivos, «evitar 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». En consecuencia, concluyó la Resolución citada que «no es posible proceder a la asignación del número de registro único de alquiler en tanto no conste perfectamente determinada en el Registro la unidad de alojamiento amueblado que pretende ser arrendada mediante su comercialización en plataformas en línea».

En el supuesto que ahora nos ocupa, existe una indeterminación en cuanto a la unidad alojativa cuya asignación de número de registro único de alquiler se pretende, ya que en la solicitud se indica que esta se realiza para la «finca completa», mientras que en la titulación administrativa parece referirse solo a una parte de dicha finca, que aparentemente ha sido objeto de una división material no inscrita. Debe notarse que la mera asignación de número de registro único de alquiler a parte de finca no requiere la correspondiente segregación o división horizontal, dado que: a) el propio Real Decreto 1312/2024 permite la asignación de número de registro único de alquiler a una unidad, entendiendo por esta un «alojamiento amueblado, afecto o no a la totalidad de este», como ya se ha indicado, y b), que el apartado 2 del artículo 6 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, permite la inscripción de arrendamiento sobre parte de finca, sin necesidad de previa segregación o división horizontal, en los siguientes términos: «No será obstáculo que suspenda la inscripción del contrato la circunstancia de que la finca arrendada no forme folio registral independiente en el Registro, siempre que el edificio en su conjunto o la totalidad de la finca figuren inscritos a nombre del arrendador. Bastará en este caso, sin necesidad de segregación o de constitución previa de la propiedad horizontal, que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos», datos estos que no han quedado suficientemente delimitados en la solicitud de número de registro único de alquiler, que se limita a indicar el código registral único de la finca registral y especificar que se solicita para la finca completa. La aportación adicional de la certificación catastral no obsta a esta conclusión, pues, en todo caso, reflejaría una discrepancia entre el contenido de la solicitud (que alude a la finca completa) y la planimetría de la unidad alojativa supuestamente integrada en la misma resultante del Catastro. Continúa señalando el citado artículo 6 que: «La inscripción se practicará entonces en el folio abierto para la totalidad del edificio o de la finca». Como recuerda la Resolución de 28 de septiembre de 2017, la Dirección General ha insistido en numerosas ocasiones sobre lo imperativo de la correcta descripción de la finca sobre la que se solicita la inscripción. En concreto, y en relación a la inscripción de arrendamientos en el Registro de la Propiedad, la Resolución de 16 de diciembre de 2015, establece: «Por tanto, los artículos 3.2 y 6.2 habilitan expresamente un supuesto especial en el que se permite el acceso registral del derecho de arrendamiento sobre una porción material de finca registral, sin previa segregación de dicha porción ni de división en régimen de propiedad horizontal. Pero, en todo caso, el principio de especialidad registral exige la perfecta identificación de la porción material sobre la que se constituye el derecho de arrendamiento (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.3 de su Reglamento)».

En este sentido, la Resolución de 18 de septiembre de 2012 señala que: «las Resoluciones de este Centro directivo de 8 y 9 de junio de 2000, entre otras, aluden a la exigencia de claridad y precisión de los asientos registrales en función del alcance “*erga omnes*” de sus pronunciamientos, para evitar que se generen todo tipo de dudas sobre el contenido del derecho y del asiento registral. La Resolución de 1 de diciembre de 2008 (2.^a) señala que el contenido del documento debe quedar claramente determinado, sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones. La Resolución de 18 de

diciembre de 2010 (1.^a) incide igualmente en la necesidad de claridad del documento sin que se produzcan dudas en el mismo, sin que puedan trasladarse al Registro responsabilidades por decidirse en consignar una u otra fecha de las dos posibles. No puede olvidarse tampoco la función del Registro de la Propiedad, ya recogida en sus primeros antecedentes, de evitar que se generen pleitos derivados de la confusión padecida en los documentos y en los asientos».

En el presente caso, no puede entenderse que la unidad alojativa haya quedado suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia y la habilitación administrativa, y debido también a la omisión de especificación alguna en la solicitud en cuanto a qué parte de la finca registral completa pretende ser objeto de cada asignación sucesiva, en los términos establecidos en los Reales Decretos 1312/2024 y 297/1996 recién citados.

Este defecto puede subsanarse, bien otorgando e inscribiendo previamente la correspondiente división de la finca, con todos los requisitos necesarios para ello; o bien delimitando adecuadamente en la solicitud la parte de finca para la que se solicita el número de registro único de alquiler, en lugar de realizarse para la finca completa, siempre y cuando ello se permita por la normativa aplicable.

6. Por último, en cuanto a la alegación del recurrente acerca de la existencia de dos calificaciones sustitutorias que han optado por la concesión del número de registro único de alquiler, debe subrayarse que la calificación del mismo documento en otro registro no es en absoluto vinculante para el registrador, debido a los principios de independencia y responsabilidad, ex artículo 18 de la Ley Hipotecaria, como ya señaló la Resolución de 18 de junio de 1960 (reiterada en las Resoluciones de 30 de junio de 1992, 13 de enero de 2010, 9 de mayo de 2011, 5 de julio de 2011, 19 de abril de 2017 y 13 de noviembre de 2017, entre otras muchas). En particular, como recuerda la reciente Resolución de 20 de febrero de 2025, «el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación; ello, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador, aunque haya sido inscrito».

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