

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12258 *Resolución de 4 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 Toledo n.º 3, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar presentados en el mismo día y sobre la misma finca, dos asientos relativos a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico, todos ellos referidos a la finca completa.*

En el recurso interpuesto por doña M. B. S. N. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Toledo número 3, doña Cristina Rueda Sánchez, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar presentados en el mismo día y sobre la misma finca, dos asientos relativos a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico, todos ellos referidos a la finca completa.

Hechos

I

El día 30 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Toledo número 3 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Toledo número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 4172 del año: 2025
Asiento N.º: 2084 Diario: 2025
Presentado el 30/06/2025 a las 13:03:26
Presentante: S. N., M. B.
Interesados: Hermanos (...) Cb, M. B. S. N.
Naturaleza: Instancia
Objeto: asignación número de registro de alquileres de corta duración
N.º Protocolo: / de 29/06/2025
Notario:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la Registradora que suscribe, ha calificado el precedente documento y ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Antecedentes de hecho

Se presenta instancia por la que se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca 19.231 de Toledo. Sobre la finca existe presentado otro asiento 2085 del diario 2025, por el que igualmente se solicita la asignación de un número de registro de alquiler para uso turístico.

Conforme al artículo 9.5 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, cada finca solo podrá tener un número por categoría, por lo que no podrá solicitarse dos nra turísticos para una misma finca. Y por lo tanto, en el caso de que, según parece resultar de la documentación aportada, existan dos viviendas diferentes resultantes de una división o segregación de la finca, deberá presentarse la correspondiente escritura de segregación con los requisitos establecidos por la correspondiente ley.

Fundamentos de Derecho

El artículo 9.5.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre establece que “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”.

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa al notario autorizante y al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación. Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Toledo, veinticuatro de septiembre del año dos mil veinticinco. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Rueda Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Toledo n.º 3 a día quince de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. B. S. N. interpuso recurso el día 14 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que se alegaba, en síntesis, lo siguiente:

(i) Que, de acuerdo con la nota de calificación, «cada finca solo podrá tener un número por categoría». Sin embargo, el artículo 9.5 del Real Decreto 1312/2024, que se alega como fundamento jurídico, establece que «cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento». Señala por ello la recurrente que existe una fundamental contradicción, al confundirse el concepto de finca registral con el de unidad de alojamiento, y que «resulta perfectamente compatible la necesaria constancia de un número de inscripción registral de una finca registral en este caso conformada por una vivienda independiente de una comunidad constituida en régimen de división horizontal, con la necesidad de que cada unidad de alojamiento turístico incluida dentro de aquella finca registral disponga de un número de registro de alquiler de corta duración a los efectos del mencionado RD 1312/2024».

(ii) Que el alcance formal de la comprobación registral autorizada por la normativa estatal ha de ser conforme con la normativa aprobada por la Administración territorial autonómica. Y que el concepto de «unidad» aludido en el artículo 9.5 del Real Decreto se define en el artículo 2 del mismo como «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». Asimismo, el artículo 4 dispone que los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración pueden recaer sobre la totalidad de una finca o parte de ella, siempre que, de acuerdo a la normativa aplicable, sea posible. Y el artículo 9 indica en su punto segundo que en la solicitud debe precisarse «el tipo de unidad, incluyendo si se trata de una finca completa,

una habitación o en general una parte de una finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible». En el presente caso, la normativa aplicable es el Decreto 36/2016, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha. El artículo 2.b) de dicho Decreto define la unidad de alojamiento como «Pieza independiente de un apartamento turístico para uso exclusivo y privativo del turista, compuesto como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño».

(iii) Que, en el presente caso, no es necesaria la división horizontal para la obtención de un número de alquiler para cada unidad de alojamiento turística, conforme a la normativa estatal, autonómica y la Sentencia del Tribunal Supremo, sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, número 999/2024, de 6 de junio.

IV

La registradora la Propiedad emitió informe el día 28 de noviembre 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 30 de junio de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Toledo número 3 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico. Del historial registral de dicha finca resulta que la misma es un elemento resultante de una división horizontal situada en (...), situada en la planta segunda, única vivienda en dicha planta y con una superficie de 126,41 metros cuadrados construidos y una cuota de un 2,442% en la citada división horizontal. Sobre la citada finca fueron presentados el mismo día dos asientos relativos a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, asientos 2.084 y 2.085 del Diario 2025. Todos ellos se refieren a la asignación de un número para la finca completa y para uso turístico, en ningún caso se identifican partes de la misma, ni habitaciones. De la documentación aportada a los dos asientos resulta que se han inscrito y concedido dos números de registro diferentes en el Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha. Igualmente, resulta la presentación de dos comunicaciones previas de aperturas de viviendas de uso turístico diferentes ante el Ayuntamiento de Toledo, relativas a las viviendas sitas en (...) Se determina además en las mismas la superficie total de cada una de ellas, que son 42,70 y 49,94 metros cuadrados respectivamente.

A la vista de los hechos expuestos, entiende la registradora que la citada finca ha sido objeto de división material, resultando dos unidades diferentes y solicitándose sobre cada una de ellas un número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico. Y añade que, si bien es cierto que, como señala el recurrente, en su artículo 9.6 el Real Decreto 1312/2024 establece la concesión de número de registro único de alquiler para «fincas, habitaciones o unidades parciales de finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, destinadas a alquiler de corta duración con finalidad turística», también lo es que el supuesto objeto de este expediente no versa sobre unidades dentro de una finca ni de habitaciones, si no que cada una de las instancias presentadas se refiere a la totalidad de la única finca registral que existe.

Por su parte, la recurrente contraargumenta que:

(i) Que, de acuerdo con la nota de calificación, «cada finca solo podrá tener un número por categoría». Sin embargo, el artículo 9.5 del Real Decreto 1312/2024, que se alega como fundamento jurídico, establece que «cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento». Señala por ello la recurrente que existe una fundamental contradicción, al confundirse el concepto de finca registral con el de unidad de alojamiento, y que «resulta perfectamente compatible la necesaria constancia de un número de inscripción registral de una finca registral en este caso conformada por una vivienda independiente de una comunidad constituida en régimen de división horizontal, con la necesidad de que cada unidad de alojamiento turístico incluida dentro de aquella finca registral disponga de un número de registro de alquiler de corta duración a los efectos del mencionado RD 1312/2024».

(ii) Que el alcance formal de la comprobación registral autorizada por la normativa estatal ha de ser conforme con la normativa aprobada por la Administración territorial autonómica. Y que el concepto de «unidad» aludido en el artículo 9.5 del Real Decreto se define en el artículo 2 del mismo como «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». Asimismo, el artículo 4 dispone que los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración pueden recaer sobre la totalidad de una finca o parte de ella, siempre que, de acuerdo a la normativa aplicable, sea posible. Y el artículo 9 indica en su punto segundo que en la solicitud debe precisarse «el tipo de unidad, incluyendo si se trata de una finca completa, una habitación o en general una parte de una finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible». En el presente caso, la normativa aplicable es el Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha. El artículo 2.b) de dicho Decreto define la unidad de alojamiento como «Pieza independiente de un apartamento turístico para uso exclusivo y privativo del turista, compuesto como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño».

(iii) Que, en el presente caso, no es necesaria la división horizontal para la obtención de un número de alquiler para cada unidad de alojamiento turística, conforme a la normativa estatal, autonómica y la Sentencia del Tribunal Supremo, sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, número 999/2024, de 6 de junio.

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. Entrado ya en el fondo de este expediente, debe dilucidarse, con carácter previo, la posibilidad de que el registrador, en su calificación, tome en consideración documentos presentados con posterioridad relativos a la misma finca, tal y como ha hecho la registradora calificante. Debe notarse que el principio de prioridad registral, uno de los esenciales de nuestro sistema registral, inspira y se recoge en gran medida en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «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».

Sobre esta cuestión ya se ha pronunciado este Centro Directivo en varias ocasiones (cfr. las Resoluciones de 5 de marzo y 24 de octubre de 2005, 29 de enero de 2007, 8 de febrero de 2019 y 20 de diciembre de 2024), con una doctrina según la cual, «cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ordena al registrador calificar los documentos presentados por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, los asientos que ha de tener en cuenta en su calificación son no sólo el título principal sino también los documentos complementarios, conexos o relacionados, por su presentación simultánea, del mismo asiento de presentación, o aportados después mediante un asiento vinculable (como pudiera ser, normalmente, una nota marginal) al asiento causado por el título principal. En el supuesto analizado por las Resoluciones de 24 de octubre de 2005 y 29 de enero de 2007, el documento presentado con posterioridad era una escritura de revocación de poder, y se estableció que «la copia de la escritura de revocación del poder alegado no sería, en este sentido, un documento presentado que, aportado después, pudiera reconducirse al mismo asiento que el título principal mediante otro asiento vinculable al mismo, dada su radical incompatibilidad. El asiento de presentación del título principal (igual que los demás asientos del Registro) está bajo la salvaguarda de los Tribunales y debe desplegar sus naturales efectos, sin que quepa su rectificación ni operación registral que lo desvirtúe sin consentimiento del beneficiado por dicho asiento o disposición judicial. Por ello, el asiento de presentación extendido con motivo de la presentación de la copia de la escritura de revocación del poder, no puede tener mayor alcance que el de un eventual asiento de presentación propio e independiente que fuera incompatible con el anterior relativo a la escritura de compraventa».

En un supuesto semejante, la Resolución 8 de febrero de 2019 añadió que «en la interpretación y aplicación del artículo 1738 del Código Civil, no parece razonable entender que el conocimiento por el apoderado de la revocación, que literalmente exige dicho artículo como fundamento de la eficacia de la misma en perjuicio del tercero de buena fe, pueda equipararse a la omisión de la diligencia exigible en general al notificado para conocer la notificación practicada. Más bien, parece que debe interpretarse que sea la buena fe subjetiva, es decir el hecho de que efectivamente el apoderado conociera la revocación, lo que determine la ineficacia del poder y por tanto la nulidad del contrato formalizado en uso del mismo. Y, si bien es cierto que en este supuesto como se ha apuntado parece haber una alta probabilidad de que el apoderado haya tenido conocimiento de la revocación a la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa, no existe al respecto una certeza absoluta (como ocurriría, por ejemplo, si el apoderado hubiera firmado la escritura misma de revocación dándose por notificado, como con frecuencia se hace), especialmente teniendo en cuenta que en la escritura de compraventa ha manifestado la subsistencia del poder (...) Ahora bien, respecto del principio de prioridad al que se refiere el recurrente, debe tenerse en cuenta que la

escritura de revocación de un poder no es ningún título “por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real”, por lo que no le resulta aplicable la literalidad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, como tampoco, y por la misma razón, le resulta aplicable el artículo 32 de la misma ley también invocado por el recurrente relativo a que “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2022, admitió que «aunque sea excepcional, el registrador, al realizar la calificación, puede tener en cuenta circunstancias o hechos ciertos, de los que tenga constancia registral, aunque no consten en virtud de documentos presentados en el Libro Diario por no ser títulos susceptibles de inscripción u otra operación registral o que hayan sido presentados después del documento objeto de calificación, de cuya autenticidad no quepa duda y que estén relacionados con el documento cuya inscripción se solicita, a fin de evitar la práctica de asientos ineficaces y en aplicación del principio de legalidad».

La posterior Resolución de 20 de diciembre de 2024, señaló que, aunque el principio de prioridad registral es uno de los esenciales de nuestro sistema registral, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero de 2014 y 11 de junio de 2024), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que 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 con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos. Ya la Resolución de 2 de octubre de 1981 afirmó que una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales –entre los que se incluyen los presentados en el Diario–, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado).

Esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo 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 citada 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 turístico sobre la misma finca completa no determinan necesariamente la ineficacia de la primera solicitud. Refiriéndose ambos a la misma unidad alojativa (la finca registral completa) y al mismo uso (turístico), la asignación del primer número de registro único de alquiler determina 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 en segundo lugar –de asignación de número de registro único de alquiler para la misma unidad alojativa y el mismo uso turístico, pero con diferente licencia– 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 de dominio contradictorio.

5. En cualquier caso, al margen de la presentación posterior de solicitudes de número de registro único de alquiler relativos a la misma finca, la instancia objeto de este expediente adolece de otros defectos adicionales que, como veremos, impiden la asignación. Debemos recordar que la solicitud se realiza para la finca registral 19.231, sita en (...), situada en la planta segunda, única vivienda en dicha planta y con una superficie de 126,41 metros cuadrados construidos y una cuota de un 2,442% en la citada división horizontal, indicándose expresamente que se pretende obtener número de registro único de alquiler para la «finca completa». De la documentación aportada a los dos asientos resulta que se han inscrito y concedido dos números de registro diferentes en el Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha. Igualmente, resulta la presentación de dos comunicaciones previas de aperturas de viviendas de uso turístico diferentes ante el Ayuntamiento de Toledo, relativas a las viviendas sitas en (...) Se determina además en las mismas la superficie total de cada una de ellas, que son 42,70 y 49,94 metros cuadrados respectivamente.

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 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». En lo que respecta a la normativa aplicable al presente caso, debe notarse que el artículo 1.2.c) del Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha excluye de su ámbito de aplicación «la cesión por estancias o habitaciones de las viviendas de uso turístico reguladas por este decreto».

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. 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. En el caso particular de Castilla-La Mancha, como se ha señalado, el artículo 1.2.c) del Real Decreto 36/2018 excluye de su ámbito de aplicación «la cesión por estancias o habitaciones de las viviendas de uso turístico reguladas por este decreto».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.