

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14968** *Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inmatriculada la finca sobre la que se solicita dicho número.*

En el recurso interpuesto por doña S. D. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don Manuel Mariano Crespo López, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inmatriculada la finca sobre la que se solicita dicho número.

#### Hechos

I

Con fecha 31 de octubre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

#### «Hechos

1.º– El día 31 de octubre de 2025 fue presentada en este Registro, con el número de asiento 5.558 del Libro Diario del año 2025, instancia privada por la que doña S. M. D. R. solicita, para una finca sita en el municipio de la Vega de San Mateo, la asignación de un Número de Registro de Alquiler para destinar tal finca a arrendamiento de uso turístico.

2.º– Se adjunta a la instancia documento acreditativo de inscripción en el Registro General Turístico, emitido por la Dirección General de Ordenación, Formación y Promoción Turística del Gobierno de Canarias.

3.º– No se indica número de finca registral, haciendo constar en la instancia que la finca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad. Realizada la búsqueda correspondiente en este Registro resulta que efectivamente la finca, al menos con los datos aportados, no consta inscrita.

#### Fundamentos de Derecho

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria: Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha considerado además que de la descripción de la finca registral ha de resultar que la misma resulta apta para la actividad turística, señalando así que no cabe asignar tal número si por ejemplo la

edificación está en construcción: Así en 3 resoluciones de 11 de julio de 2025 señala que la asignación del NRUA a una unidad exige la previa constancia registral de la terminación de la obra. El objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado y el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, aplicándose al procedimiento de registro único los principios hipotecarios –en el supuesto concreto, el de legitimación y legalidad–. Se desprende así de estas resoluciones que la solicitud ha de ser realizada por quien según el Registro sea dueño de la finca, y en los casos en que la finca no conste inscrita no existe titular registral alguno.

Finalmente indicar que el Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, establece en su artículo 10 párrafo 1 que: Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. Y la extensión de tal nota marginal no resulta posible si no consta inscrita la finca en la que la ha de practicarse tal nota.

#### Calificación

Se suspende la inscripción del precedente documento por no constar inscrita en este Registro la finca para la que se solicita la asignación de código.

Observaciones.–Con arreglo al artículo 10-2 del citado R.D. 1.312/2024, se hace constar que si en el plazo de 7 días hábiles desde la notificación de esta calificación no se subsana el defecto indicado se suspenderá la validez del número de registro asignado.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Mariano Crespo López registrador/a titular de Registro de la Propiedad Las Palmas 4 a día catorce de noviembre de del dos mil veinticinco».

#### III

Contra la anterior calificación, doña S. D. R. interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«En primer lugar, por aplicación del principio de legitimación registral y de tracto sucesivo (art, 20 Ley Hipotecaria) sería precise que la solicitud de número único de registro la presente quien sea (o acredite representarlo) titular registral y tenga previamente inscrito el derecho que habilite para concertar arrendamientos de corta duración, es decir, el propietario, o el usufructuario, o el arrendatario con facultad de subarrendar. Pero atendiendo al principio de voluntariedad de inscripción de nuestro sistema inmobiliario registral y solo por excepción, forzosa, esta última excepcionalidad y los principios arriba del párrafo descritos, dejan de tener sentido teniendo en cuenta que los propios registros de la propiedad hace meses habilitaron un procedimiento de solicitud de número de registro de alquiler para viviendas no inscritas en el Registro de la Propiedad de forma telemática al igual que el que ya existía para las inscritas, basándose en esa voluntariedad. Con lo que se hace patente por lo tanto que no puede ser causa de denegación del NRA el hecho de no figurar inscrita la propiedad de la que se pretende hacer uso turístico de corta duración. Además, a diferencia del procedimiento para las viviendas inscritas, este permite rellenar el formulario sin tener que añadir CRU y que tras marcar la casilla de: la finca no está inscrita en el Registro de la Propiedad se puede continuar con el procedimiento de solicitud.

Carece de sentido pues que ustedes implementen un procedimiento para viviendas no inscritas y habiliten los medios tecnológicos adecuados para su solicitud si luego va a ser denegado por no existir inscripción. Teniendo en cuenta que es difícil de entender, de que es una contradicción en sí misma, y por lo expuesto en la llamada que figura en los Hechos de este recurso, considero que podría tratarse de que el registrador Manuel

Mariano Crespo López esté actuando de forma arbitraria, decidiendo no conceder el NRA de facto a aquellas viviendas solicitantes que no estén inscritas.

Por otro lado, la consideración, dentro de la calificación emitida por el Registro de la Propiedad de las Palmas n.º 4, de que la descripción de la finca registral ha de resultar apta para la actividad turística, señalando así que no cabe asignar tal número si por ejemplo la edificación está en construcción, o no se encuentra amueblada, son cuestiones competencia de los ayuntamientos mediante certificados o informes de actividades clasificadas, que incluyen la entrega de documentos tales como planos, informes técnicos, licencias de primera ocupación, cédulas de habitabilidad etc. Como es en el caso del ayuntamiento del municipio en el que está sita mi vivienda (Vega de San Mateo). Por tanto, el 2512 Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias establece en su Anexo 2, apartado IV con respecto a la Declaración Responsable de inicio de actividad que “La persona que la suscriba ha de declarar bajo su responsabilidad, como mínimo los siguientes extremos:

1. Que la vivienda cuyos datos se han hecho constar, reúne los requisitos previstos en el Reglamento que regula las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, que dispone de la documentación que así lo acredita, y que se compromete a mantener el cumplimiento de estos requisitos durante el periodo que dedique la vivienda a esta actividad.

Y en su Anexo 3, apartado A, establece como declaraciones a presentar junto a la Declaración de inicio de actividad: “Declaración de ocupación de inmuebles o instalaciones, conforme establece el artículo 166-bis del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, o en su caso, la cédula de habitabilidad, o licencia de primera ocupación, en base a las condiciones establecidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas o norma que lo sustituya.”

Por lo que se considera ya aportada la documentación que indica que es una vivienda apta para la actividad turística mediante la Declaración responsable de inicio de actividad y por tanto aportada la declaración de que se dispone de lo indicado en el art 4. 2. b) del Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre.

Según el art. 148.1.18.<sup>a</sup> CE las Comunidades Autónomas son las competentes en materia de regulación y comprobación de los alojamientos turísticos por lo que considero que el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre contradice la Constitución Española toda vez que el Gobierno de España se irroga unas competencias que no les corresponde. Y en este caso son los registradores de la propiedad los que asumen la competencia de verificación de viviendas turísticas vulnerando competencias exclusivas de las Comunidades Autónomas, y que recoge el propio Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, en el apartado 21 de su artículo 30, atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de turismo.

Solicito

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en virtud del mismo, tenga por interpuesto recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria N.º 4 firmado el 14 de Noviembre de 2025 y se me otorgue Numero de Registro Único de arrendamiento para la vivienda sita en (...) termino municipal Vega de San Mateo».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe 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, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto, 2, 3, 4 y 11 de septiembre y 11 de diciembre de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración y practicar la correspondiente nota marginal respecto sin que conste inmatriculada la finca sobre la que se solicita dicho número.

2. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de

esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

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

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

4. El mismo Reglamento Europeo regula define en su artículo 3 la «Unidad» como: «un alojamiento amueblado situado en la Unión que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración». Y continúa de definiendo el legislador europeo el «número de registro» como: «un identificador único expedido por la autoridad competente que permite la identificación de una unidad en ese Estado miembro». En el mismo sentido, idéntico concepto de unidad y de número de registro único se desprenden del Real Decreto en cuanto que establece en su artículo 2: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración», y «Número de registro: el identificador único de una unidad expedido por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad».

En consecuencia, el objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios. Así resulta de la ya citada Exposición de Motivos del Real Decreto, y del propio articulado del mismo, cuyo artículo 8 regula el proceso de Registro único de arrendamientos y dispone que «para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Por este motivo, como recuerda la Resolución de 11 de julio de 2025, «el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad, en aras de la perfecta identificación en el Registro de la Propiedad de la unidad que será objeto del correspondiente arrendamiento. Directamente relacionado estos mismos principios está el de legalidad, a través de la calificación del registrador consagrada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica y preceptiva la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a Registro». Si la resolución citada exigió, como requisito previo para la concesión de número de registro único de alquiler, la constancia registral de la terminación de la obra; con más razón debe exigirse la previa inmatriculación de la finca sobre la que dicha obra ha de asentarse.

Tal y como señala el registrador 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), el registrador carece de base para expedir el número de registro único de alquiler y extender la correspondiente nota marginal, pues no puede verificar que la vivienda cumple los requisitos de habitabilidad, salubridad, seguridad y adecuación técnica previstos en el artículo 2 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. La obligación de que la vivienda esté amueblada y equipada para un «uso inmediato» supone, además, su completa terminación conforme a la normativa sectorial, circunstancia que tampoco consta acreditada ante el Registro. Publicitar registralmente la actividad de vivienda vacacional sin la previa inscripción comprometería la coherencia interna del sistema y frustraría la función garantista del folio real.

El registrador, en ejercicio del control de legalidad que impone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe verificar que el acto objeto de inscripción no encubre infracción urbanística ni contradice normas imperativas. En este sentido, tanto el Real Decreto 1312/2024 como la normativa autonómica exigen que la vivienda cumpla todas las condiciones legales, técnicas y urbanísticas que exigen la normativa estatal, autonómica y local, antes de poder ser comercializada como vacacional. Mientras no se acredite mediante la inscripción de obra terminada que la edificación está plenamente habilitada, no puede el registrador llevar a cabo la verificación de su aptitud para el uso pretendido.

Como señala el registrador calificador, la voluntariedad de la inscripción no obsta a que la falta de inscripción determine importantes efectos, como la imposibilidad de asignar número de registro único de alquiler a fincas no inscritas.

5. El requisito de perfecta identificación de la finca en el registro como requisito previo para la asignación de número de registro único de alquiler es, además, perfectamente coherente con el Reglamento (UE) 2024/1028. Como señala el considerando 9 del Reglamento: «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». Añade el considerando 10 que «es necesario establecer un enfoque común de los procedimientos de registro en los Estados miembros que se limite a la información básica que permita la identificación precisa de la unidad y del anfitrión». Por su parte, el artículo 3, apartados 7 y 8, definen el «número de registro» como «un identificador único expedido por la autoridad competente que permite la identificación de una unidad en ese Estado miembro», y el «procedimiento de registro» como «todo procedimiento mediante el cual los anfitriones deben facilitar información y documentación específicas a las autoridades competentes al objeto de obtener un número de registro que les permita ofrecer servicios de alquileres de alojamientos de corta duración a través de plataformas en línea de alquiler de corta duración».

De los preceptos citados se deduce que el Reglamento pretende resolver un problema de falta de información fiable sobre la identidad del anfitrión, las condiciones físicas del alojamiento y la duración de la actividad. No persigue, por lo tanto, una regulación armonizada sobre el control administrativo de la actividad turística, sino sobre la identificación, información, publicidad e intercambio de datos sobre la misma. En suma, no pretende autorizar la actividad, sino identificarla. Este criterio se confirma en el considerando 2, que dispone lo siguiente: «Las autoridades públicas de nivel nacional, regional y local están adoptando, cada vez más, medidas para obtener información de los anfitriones y las plataformas en línea de alquiler de corta duración mediante la imposición de sistemas de registro y otros requisitos de transparencia, también a las plataformas en línea de alquiler de corta duración. Sin embargo, las obligaciones jurídicas relativas a la generación y el intercambio de datos difieren considerablemente dentro de los Estados miembros y entre ellos en lo que respecta a su alcance y frecuencia, así como en lo que respecta a procedimientos conexos. La gran mayoría de las plataformas en línea que intermedian en la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración operan de manera transfronteriza y en todo el mercado interior. El hecho de que los requisitos de transparencia y de intercambio de datos difieran impide que se aproveche plenamente el potencial de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y afecta negativamente al correcto funcionamiento del mercado interior. A fin de garantizar que los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración se presten de manera justa, inequívoca y transparente en el mercado interior, como parte de un ecosistema turístico equilibrado que brinde oportunidades a las plataformas y, al mismo tiempo, respete los objetivos de las políticas públicas, debe establecerse un conjunto de normas uniformes y específicas a escala de la Unión».

A los efectos de dicha trazabilidad, el Reglamento vincula el «número de registro» a un mecanismo técnico muy concreto, estableciendo que las plataformas deben poder verificar un número de registro y retirar anuncios sin él. Así, el considerando 14 señala que: «Cuando se haya suspendido la validez del número de registro, o cuando se haya retirado, las autoridades competentes deben estar facultadas para emitir una orden en la que se solicite a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que eliminen el anuncio relativo a la unidad en cuestión o inhabiliten el acceso a este sin demora indebida»; el considerando 15 añade que: «Los Estados miembros deben garantizar que, cuando un procedimiento de registro sea de aplicación, el Derecho nacional permita a las

autoridades competentes ordenar a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que faciliten información adicional sobre una unidad específica y que eliminen los anuncios relativos a unidades ofrecidas sin número de registro o con un número de registro no válido, o en los casos de uso indebido de un número de registro». Según el artículo 4.3.g): «Los Estados miembros garantizarán que se disponga de medios técnicos que permitan a los anfitriones eliminar una unidad del registro mencionado en el apartado 5». Y de acuerdo con el artículo 5: «Los Estados miembros garantizarán que la información o la documentación presentada con arreglo al procedimiento de registro a que se refiere el artículo 4 se conserve de manera segura, solo durante el período necesario para la identificación de la unidad y durante un máximo de dieciocho meses después de que el anfitrión haya indicado, mediante la funcionalidad a que se refiere el artículo 4, apartado 3, letra g), que la unidad debe eliminarse del registro». Asimismo, el artículo 6.11 señala que: «Cuando se aplique un procedimiento de registro, los Estados miembros garantizarán que el Derecho nacional permita a las autoridades competentes ordenar a los prestadores de plataformas en línea de alquiler de corta duración que proporcionen la información solicitada y eliminen los anuncios relativos a unidades ofrecidas sin número de registro o con un número de registro no válido, o en casos de uso indebido de un número de registro».

De los preceptos citados se deduce, asimismo, que el Reglamento no remite al Derecho Nacional para la definición del «procedimiento de registro» y «número de registro» establecidos en el mismo. En su lugar, el procedimiento de registro referido en el Reglamento –y el número de registro resultante del mismo– cumplen una función de identificabilidad y trazabilidad, lo cual evidencia que el Reglamento utiliza un concepto autónomo de registro, diferente del de los Derechos Nacionales.

En consecuencia, frente al argumento de la recurrente de que posee la correspondiente habilitación autonómica, debe recordarse que, frente a las autorizaciones autonómicas, el procedimiento establecido por el Real Decreto 1312/2024 es el único diseñado con la finalidad específica del Reglamento (UE) 2024/1028, pues busca la recogida e intercambio de datos para que las autoridades evalúen el impacto de los servicios y garanticen la interoperabilidad con las plataformas, y genera un número de registro que no constituye sino el código destinado a ser mostrado en los anuncios de las plataformas, cumpliendo la función de identificador único nacional exigido por la Unión Europea. Esta función de identificación resulta especialmente clara a la luz de la Resolución de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2025, que establece lo siguiente: «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”. En consecuencia, dado que el número de registro único de alquiler ha de permitir la identificación exacta del alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración, no es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la terminación de la obra de –al menos– la unidad que pretende ser arrendada».

Asimismo, la Resolución de 24 de julio de 2025 pone también de relieve la importancia de la perfecta identificación de la unidad alojativa a través del procedimiento de registro establecido en el Reglamento y en el Real Decreto: «En relación con el

primero de los defectos, esto es, la existencia de discrepancias entre el número habitaciones que constan en la descripción registral de la finca (dos) y el número de habitaciones para que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler (tres), 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: (...). En consecuencia, 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».

6. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa inmatriculación de la finca, así como la constancia registral de la declaración de obra nueva de la edificación.

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

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

Madrid, 11 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.