

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 14979** *Resolución de 20 de marzo 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 Caldas de Reis, por la que se suspenden doce asignaciones de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no resultar de la instancia que aquél que la suscribe actúa en nombre de la sociedad titular registral y por la falta congruencia entre el título que motiva la operación registral solicitada y la descripción de la finca registral objeto de la instancia.*

En los recursos interpuestos por don F. A. C. G., en nombre y representación de «Sena y Rede Rivas, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, doña Sara Rodríguez Vega, por la que se suspenden doce asignaciones de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no resultar de la instancia que aquél que la suscribe actúa en nombre de la sociedad titular registral y por la falta congruencia entre el título que motiva la operación registral solicitada y la descripción de la finca registral objeto de la instancia.

Hechos

I

Los días 30 de junio y 1 de julio de 2025, se presentaron en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis doce solicitudes de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, causando los asientos de presentación número 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 946, 955 y 956 del Diario 2025.

II

Presentadas las referidas solicitudes en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis, fueron objeto de idénticas notas de calificación negativa, emitidas el día 21 de julio de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos y fundamentos de Derecho

1. Falta de tracto sucesivo.

Se solicita la asignación de NRUA para (...) integrante de la división horizontal no inscrita sobre la finca registral (...) de Caldas de Reis.

Dicha finca consta inscrita a favor de la entidad "Sena y Rede Rivas, Sociedad Limitada" según la inscripción (...)

La instancia solicitando la asignación es suscrita por don A. C. como representante de la entidad AFYT Gestoría, S.L. que actúa a su vez en nombre de la entidad Apartamentos Rúa Vella, S.L., persona distinta del titular registral por lo que no existe tracto sucesivo, no resultando de la instancia que aquel que la suscribe actúa en nombre de la entidad "Sena y Rede Rivas, Sociedad Limitada", requisito este sujeto a calificación por parte del registrador en el caso de documentos administrativos, tal y como resulta del art. 99 RH y de los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones como las de 13 de marzo de 2017, Vd. art. 1259 CC.

Esta falta de tracto afecta igualmente al documento por el que se autoriza al presentante la gestión de la tramitación del NRUA toda vez que no emana del titular registral de la finca.

2. Falta congruencia entre el título que motiva la operación registral solicitada (el VUT de 10 de septiembre de 2020) y la descripción de la finca registral objeto de la instancia.

La finca (...) de Caldas de Reis consta inscrita como: casa (...)

En la instancia se hace constar que la dirección del inmueble es: (...), y que le corresponde la referencia catastral (...) que se refiere a una parcela en los números (...)

El VUT que se acompaña se refiere a un Edificio situado en (...)

Así, vista la discordancia entre el VUT y la finca registral (...) de Caldas de Reis en lo que se refiere a la dirección de la finca, no resulta indubitado que dicha resolución se refiera (...) de Caldas de Reis que se ha indicado en la solicitud.

Téngase en cuenta en este sentido, que en general, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario es requisito indispensable para calificar los documentos presentados que las fincas registrales objeto de los mismos sean identificadas de forma indubitada.

Como declaró la Resolución de 14 de noviembre de 2017 reiterando doctrina de la DG al respecto y la Resolución de 5 de diciembre de 2018: "Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. En base a ello, para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados. Doctrina matizada en cuanto a los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge los requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario en estos casos, por lo que la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que sea objeto del título", que es precisamente lo que sucede en este supuesto por las razones arriba expuestas en base a las cuales la falta de consignación de la letra A en la autorización del Xunta compromete que se refiera a esta finca, la registral 13447, y no a la letra b. que es otra finca registral distinta.

Específicamente, el art. 9.2 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 señala que 2. La solicitud deberá incluir, al menos: a) Para cada unidad: 1.º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral. En el caso de buques, embarcaciones o artefactos navales, alternativamente, el Número de Identificación del Buque (NIB), la matrícula o el Código Registral Único del bien. 2.º 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, o si se trata de una embarcación u otro tipo de alojamiento sujeto al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. 3.º Si la unidad se ofrece como una parte o la totalidad de la residencia principal o secundaria de la persona arrendadora, o para otros fines. 4.º El número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad. 5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación

aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Por su parte, conforme al artículo 437 del Reglamento Hipotecario “Los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias.

Los interesados podrán solicitar, verbalmente o por escrito, la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciéndose referencia al número y legajo en que estuviere archivado” (...)

Por todo lo expuesto y teniendo lo reseñado en los hechos y fundamentos de derecho se suspende la práctica de la inscripción solicitada. No se toma anotación de suspensión al no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

El/la Registrador/a Sara Rodríguez Vega Registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Caldas de Reis Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sara Rodríguez Vega registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Caldas de Reis a día veintiuno de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra las anteriores notas de calificación, don F. A. C. G., en nombre y representación de «Sena y Rede Rivas, S.L.», interpuso recurso el día 26 de agosto de 2025 alegando lo siguiente:

«Que habiendo recibido comunicación de calificación negativa con CSV (...) relativa al Numero de Registro de Alquiler de Corta Duración, hemos de exponer que, contra el primero de los reparos, aportamos autorización del titular registral de la finca Sena y Rede Rivas, SL hacia el presentador AFYT Gestoría SL y con la constancia de la arrendataria de la finca Apartamentos Rúa Vella SL, cuyo hecho se hace constar en el contrato de arrendamiento de viviendas formalizado en 2020 y vigente a día de hoy entre ambas entidades.

De esta manera, tal y como indica textualmente el contrato, de ser destinadas (las viviendas objeto de valoración) a actividad turística, serán de cuenta de la arrendataria la obtención de las licencias pertinentes. Es por ello que la entidad Apartamentos Rúa Vella, SL, quien realiza la actividad de Explotación de apartamentos privados, aparece como titular de la licencia emitida por Turismo de Galicia, pues aun no siendo la titular registral de la finca, es la que explota económicamente los 12 apartamentos situados en la misma, y por tanto es la principal interesada en obtener el Numero de Registro de Alquiler de Corta Duración.

Por otro lado, y en lo que respecta al segundo de los defectos señalados en la comunicación, hemos de exponer que la entidad Sena y Rede Rivas, SL otorgó el día 10 de agosto de 2020 ante Notario escritura pública de agrupación, declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal para las fincas sitas en Rúa (...) del municipio de Caldas de Reis, por ser colindantes entre sí. Que, si bien es cierto que la parcela desde ese momento agrupa tres edificaciones y sus correspondientes tres números de calle, la realidad es que en la actualidad toda la superficie de los inmuebles

es dedicada a la actividad turística que desarrolla Apartamentos Rúa Vella, SL, y la misma manifiesta que el único portal de acceso a los mencionados 12 apartamentos objeto de valoración es a través del portal n.º (...), número de casa que se usa en todos los documentos privados y oficiales, como así consta en el contrato de alquiler vigente, en la licencia de Turismo de Galicia o en otras pruebas gráficas tales como la imagen que se aporta al final del contrato de arrendamiento, la cual muestra la fachada principal de los inmuebles con su acceso por el portal (...)

Por ello, esta parte considera que no existe discordancia entre el VUT y la finca registral señalada en lo que se refiere a la dirección de la finca, y esperamos así que indicando el Código Registral Único de las fincas, las referencias catastrales de los inmuebles y la documentación notarial y privada mencionada sea suficiente para quedar indubitada la relación directa entre la resolución administrativa emitida por Turismo y las fincas y apartamentos indicados en cada solicitud».

IV

La registradora la Propiedad emitió un único informe el día 9 de septiembre de 2025 ratificando sus notas de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General. Dicho informe se reproduce a continuación para justificar la acumulación de todos los expedientes en una sola Resolución:

«El día treinta de junio de 2025 y el día 1 de julio del mismo año se presentaron en este Registro los títulos calificados dando lugar a los asientos 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 946, 955 y 956 del Diario 2025.

Dichos títulos consisten en sucesivas instancias por la que se solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler-Unidades Arrendadas No Inscritas de una División Horizontal, para diferentes establecimientos ubicados en los respectivos pisos integrantes de la división horizontal no inscrita sobre las fincas registrales 317 y 2813 de Caldas de Reis.

Calificados todos ellos conforme al artículo 18 de la ley hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se extendió calificación negativa el 21 de julio de 2025, debidamente notificada y contra la cual la entidad Sena y Sede Rivas SL ha interpuesto recurso el 22 de agosto de 2025 ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Con todo, a la vista de los títulos, nota de calificación y escrito de recurso formo expediente que remitiré a la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública en relación con todos los asientos arriba citados pues el supuesto de hecho de los expedientes recurridos obedece a un denominador común y presenta en lo que interesa a este recurso idénticos defectos.

Ciertamente de los reseñados en sus respectivas notas de calificación la entidad recurrente refiere en su texto a dos defectos:

- 1) Que quien suscribe la instancia no es el titular registral de la misma y no se acredita en tal sentido la pertinente representación.
- 2) Que no es posible identificar la finca inscrita con la que es objeto de la licencia aportada toda vez que las fincas 317 y 2813 de Caldas de reis constan inscritas como casas, sitas en la calle (...), en tanto en cuanto el VUT que se acompaña se refiere a un Edificio situado en (...) Se aprecian además otras incongruencias descriptivas pues algunos de los establecimientos identificados en las licencias aportadas se ubican en plantas cuya existencia no consta en el Registro.

En el escrito de recurso básicamente señala el recurrente:

- 1) En cuanto al defecto primero que se aporta autorización de la titular registral al presentante con la constancia de otra entidad arrendataria que es la que aparece en la licencia como titular de la misma.
- 2) En relación con el defecto segundo, que el día diez de agosto de 2020 se otorgó escritura pública de agrupación, obra nueva y división horizontal para las fincas sitas en

la calle (...) de Caldas de Reis, que son colindantes pero como el único portal de acceso a los elementos es a través del portal (...) es dicho número el que recoge la licencia para la actividad turística. Se aporta dicha escritura.

Pues bien, vistos los recursos presentados en relación con las notas de calificación de 21 de julio de 2025, resuelvo confirmar dichas notas y remitir los recursos en bloque y la documentación complementaria a la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública toda vez que, más que contra argumentar o rebatir los defectos señalados en aquellas, la entidad recurrente se limita a aportar fotocopias de nueva documentación que permitiría subsanar los defectos o cuanto menos determinar una calificación diferente de la motivada en su día por la documentación que se presentó en este Registro y que genero las notas ahora recurridas.

Recordar en este sentido la reiterada doctrina de la Dirección relativa a que no es el recurso gubernativo el trámite adecuado para subsanar el defecto alegado por el registrador, sino que lo que ha de hacer el interesado es aportar al Registro la documentación subsanatoria, con el fin de obtener una nueva calificación. (R. 8-1-2010, R. 18-1-2010, R. 23-12-2010, R. 23-1-2019, R. 30-1-2019 y R. 5-11-2020.

Todo lo cual expongo a los efectos oportunos».

En consecuencia, procede resolver sobre tales cuestiones en este único expediente, dada la íntima conexión entre las mismas (cfr., Resoluciones de 22 de diciembre de 1998, 23 y 24 de octubre de 2002, 11 de febrero y 11 de junio de 2004, 20 de enero de 2012 y 8 de octubre de 2013).

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, 2, 3, 4 y 11 de septiembre y 11 de diciembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: los días 30 de junio y 1 de julio de 2025 se presentaron el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis doce instancias de asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico para diferentes establecimientos ubicados en los respectivos pisos integrantes de la división horizontal no inscrita sobre las fincas registrales 317 y 2.813 de Caldas de Reis, dando lugar a los asientos 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 946, 955 y 956 del Diario 2025.

Dicha documentación fue objeto de sendas notas de calificación negativas, con base a los dos defectos siguientes:

- a) que quien suscribe la instancia no es el titular registral de la misma y no se acredita en tal sentido la pertinente representación.
- b) que no es posible identificar la finca inscrita con la que es objeto de la licencia aportada, toda vez que las fincas 317 y 2.813 de Caldas de Reis constan inscritas como casas, sitas en una calle, número (...), en tanto en cuanto «el VUT que se acompaña se refiere a un Edificio» situado en esa calle número (...). Se aprecian además otras incongruencias descriptivas, pues algunos de los establecimientos identificados en las licencias aportadas se ubican en plantas cuya existencia no consta en el Registro.

Por su parte, el recurrente contraargumenta que:

a) Al escrito de recurso se acompaña «autorización del titular registral de la finca Sena y Rede Rivas, SL hacia el presentador AFYT Gestoría SL y con la constancia de la arrendataria de la finca Apartamentos Rúa Vella SL, cuyo hecho se hace constar en el contrato de arrendamiento de viviendas formalizado en 2020 y vigente a día de hoy entre ambas entidades (...) Es por ello que la entidad Apartamentos Rúa Vella, SL, quien realiza la actividad de Explotación de apartamentos privados, aparece como titular de la licencia emitida por Turismo de Galicia, pues aun no siendo la titular registral de la finca, es la que explota económicamente los 12 apartamentos situados en la misma, y por tanto es la principal interesada en obtener el Numero de Registro de Alquiler de Corta Duración».

b) Que la entidad «Sena y Rede Rivas, S.L.» «otorgó el día 10 de agosto de 2020 ante Notario escritura pública de agrupación, declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal para las fincas sitas en Rúa (...) del municipio de Caldas de Reis, por ser colindantes entre sí. Que, si bien es cierto que la parcela desde ese momento agrupa tres edificaciones y sus correspondientes tres números de calle, la realidad es que en la actualidad toda la superficie de los inmuebles es dedicada a la actividad turística que desarrolla Apartamentos Rúa Vella, SL, y la misma manifiesta que el único portal de acceso a los mencionados 12 apartamentos objeto de valoración es a través del portal n.º (...), número de casa que se usa en todos los documentos privados y oficiales, como así consta en el contrato de alquiler vigente, en la licencia de Turismo de Galicia o en otras pruebas gráficas tales como la imagen que se aporta al final del contrato de arrendamiento, la cual muestra la fachada principal de los inmuebles con su acceso por el portal (...) Por ello, esta parte considera que no existe discordancia entre el VUT y la finca registral señalada en lo que se refiere a la dirección de la finca, y esperamos así que indicando el Código Registral Único de las fincas, las referencias catastrales de los inmuebles y la documentación notarial y privada mencionada sea suficiente para quedar indubitada la relación directa entre la resolución administrativa emitida por Turismo y las fincas y apartamentos indicados en cada solicitud».

Con carácter previo, debe señalarse lo siguiente respecto a la documentación aportada en sede de recurso. Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador. La doctrina de este Centro Directivo establece de forma taxativa que no pueden ser tomados en consideración documentos no presentados en tiempo y forma para la calificación inicial, pues el recurso no es el cauce adecuado para valorar documentos aportados de forma extemporánea. A mayor abundamiento, la aportación de simples fotocopias en el escrito de recurso es, por sí misma, insuficiente e improcedente, conforme al principio de titulación auténtica consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que establece lo siguiente: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los

reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos». En este sentido, véanse las Resoluciones de 8 de enero de 2002, 4 y 10 de noviembre de 2008 y 14 de agosto de 2024.

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, el primer defecto alegado se refiere a la falta de tracto sucesivo. Señala la registradora que: «Dicha finca consta inscrita a favor de la entidad “Sena y Rede Rivas, Sociedad Limitada” según la inscripción (...) La instancia solicitando la asignación es suscrita por don A. C. como representante de la entidad AFYT Gestoría, S.L. que actúa a su vez en nombre de la entidad Apartamentos Rúa Vella, S.L., persona distinta del titular registral por lo que no existe tracto sucesivo, no resultando de la instancia que aquel que la suscribe actúa en nombre de la entidad “Sena y Rede Rivas, Sociedad Limitada”, requisito este sujeto a calificación por parte del registrador en el caso de documentos administrativos, tal y como resulta del art. 99 RH y de los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones como las de 13 de marzo de 2017, Vd. art. 1259 CC. Esta falta de tracto afecta igualmente al documento por el que se autoriza al presentante la gestión de la tramitación del NRUA toda vez que no emana del titular registral de la finca».

A este respecto, no cabe sino citar la Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 2025 que estableció lo siguiente: «Debe recordarse que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, invocado por el propio recurrente, se flexibiliza en el caso de actos de mera administración, (como demuestran, entre otros, los artículos 93 y 94 del Reglamento Hipotecario y 47.2.b) 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 aún más en aquellos actos que, sin suponer disposición o gravamen, solo implican una rectificación de los datos descriptivos de la finca (véase, por ejemplo, la expresión “titular registral de cualquier derecho inscrito” contenido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 199 de la misma y 437 de su Reglamento). Dicha flexibilización del requisito de tracto sucesivo implica que el número de registro único de alquiler pueda solicitarse por cualquier titular de la finca, aunque no ostente el pleno dominio de la misma, por ejemplo, por tratarse de un condómino en el caso de comunidad de bienes, o por uno solo de ambos cónyuges en el supuesto de finca inscrita con carácter ganancial. Sin embargo, este menor rigor en la aplicación del principio de tracto sucesivo no puede conducir a una completa desnaturalización del mundo, por lo que siempre resultará exigible que se haga constar la representación del titular registral mediante apoderamiento, contrato de gestión, arriendo o subarriendo con facultad de explotar, admitiéndose incluso el documento privado con firma electrónica, firma OTP o firma legitimada ante el registrador del titular

registral. Por tanto, en el supuesto que motiva este expediente, se ha incumplido el principio de tracto sucesivo, pues la documentación correspondiente debe concederse a favor de y solicitarse por, al menos, alguno de los titulares registrales o quien acredite su representación o gestión por medio de cualquiera de los medios mencionados, lo cual no ha ocurrido en el presente caso».

En consecuencia, este primer defecto debe confirmarse, pudiendo subsanarse por los medios indicados en el párrafo anterior, esto es, acreditando la representación del titular registral mediante apoderamiento, contrato de gestión, arriendo o subarriendo con facultad de explotar, admitiéndose incluso el documento privado con firma electrónica, firma OTP o firma legitimada ante el registrador del titular registral.

5. El segundo defecto indicado en la nota de calificación se refiere a la imposibilidad de identificar la finca inscrita con la que es objeto de la licencia aportada, toda vez que las fincas 317 y 2.813 de Caldas de Reis constan inscritas como casas, sitas en una calle, número (...), en tanto en cuanto «el VUT que se acompaña se refiere a un Edificio» situado en esa calle número (...). Se aprecian además otras incongruencias descriptivas, pues algunos de los establecimientos identificados en las licencias aportadas se ubican en plantas cuya existencia no consta en el Registro. Todas las solicitudes se refieren, además, a la «finca completa».

De lo expuesto se deduce, en primer lugar, que existe una discrepancia entre la descripción registral de la finca y la descripción resultante de las instancias y 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».

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».

6. 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, si bien, como señala el recurrente, la escritura de división horizontal ya se otorgó en el año 2020.

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, esta 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 inscribiendo previamente la correspondiente división horizontal de la finca, ya otorgada, 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.

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