

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**15522** *Resolución de 8 de abril 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 Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no ser coincidentes los datos registrales de identificación de la finca con los contenidos en el título administrativo habilitante.*

En el recurso interpuesto por don R. M. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Diego Palacios Criado, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no ser coincidentes los datos registrales de identificación de la finca con los contenidos el título administrativo habilitante.

##### Hechos

###### I

Con fecha 20 de octubre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 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 Chiclana de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la instancia privada para la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, emitida el día 20/10/2025, por don R. M. G., en unión a Resolución de la Delegación Territorial de Cádiz por la que se inscribe en el Registro de Turismo de Andalucía con el Código VTAR/CA/(...)»

##### Hechos

Primero.—Con fecha veinte de Octubre del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 5865 del Diario 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual don R. M. G., solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico sobre la finca registral número 75.722 del municipio de Chiclana de la Frontera.

Segundo.—Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, se ha observado la existencia de los siguientes defectos que impide la inscripción del Número del Registro de Alquiler solicitados en base a lo siguiente:

1.º) La referencia catastral que se acompaña, número 5593001QA5259S0001BY, corresponde a una parcela construida sin división horizontal, perteneciente a varias personas, en la que existen construidas varias viviendas cuya dirección es (...), Chiclana de la Frontera y sin embargo, la finca registral 75.722, con CRU 11025000737806, sobre la que se solicita la asignación de numero de registro de alquiler de corta duración para

uso turística, no dispone de número de referencia catastral, además se formó por división horizontal y tiene la siguiente descripción: "Urbana: número uno. Departamento (...), integrante en régimen de propiedad horizontal del edificio construido sobre una parcela al sitio denominado (...), en el término municipal de Chiclana de la Frontera. Tiene una superficie total construida de ciento quince metros y veintinueve decímetros cuadrados. Está convenientemente distribuida en varias dependencias y servicios. Linda mirándola desde su puerta de entrada: frente y derecha entrando, con zonas comunes; izquierda, departamento señalado con la letra B; y fondo, departamento señalado con la letra C. Cuota: 29,6919%."

Por todo ello, al no ser coincidentes los datos de identificación de la vivienda que resulta de la Resolución de Inscripción de inicio de actividad aportada, con los datos identificativos de la finca Registral sobre la que se solicita la citada asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turística, siendo preciso que la citada Resolución de Inscripción de inicio de actividad, contenga los datos identificativos necesarios para la perfecta identificación de forma indubitada de la finca registral a la que se refiere la Resolución que se acompaña.

#### Fundamentos de Derecho

I.—Conforme al principio de especialidad registral, artículo 9 de la Ley Hipotecaria, es preciso la perfecta identificación y concreción de la finca sobre la que se solicita y se aporta la Resolución, para la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico [sic]. Además, el artículo 9.2 letra a) 5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, dispone: "Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, debe aportarse el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable."

#### Plazo de subsanación

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

#### Parte dispositiva

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su asignación de número de registro de corta duración para uso turística por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

#### Contra esta calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Diego Palacios Criado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Chiclana n.º 2 a día catorce de noviembre del dos mil veinticinco».

#### III

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

#### «Expongo

Que con fecha 14 de Noviembre de 2025 me ha sido notificada la denegación del Número de Registro de Alquiler Turístico de Corta Duración correspondiente a la vivienda

situada en (...), motivada en que la referencia catastral 5593001QA5259S0001BY, corresponde a una parcela construida sin división horizontal, dado que dicha división horizontal aún no figura en el catastro.

Dentro del plazo legal, interpongo recurso, al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y con base en las siguientes alegaciones:

Primera. Existencia de división horizontal formalmente constituida.

Mi finca cuya inscripción solicito si se encuentra jurídicamente individualizada mediante la escritura de división horizontal debidamente otorgado ante notario y en la que se indica textualmente que soy propietario con carácter privativo, en pleno dominio, de la siguiente finca, constituida en división horizontal e inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Chiclana de Frontera al tomo 2.410, libro 1.653, folio 96, finca número 75722, inscripción primera, según escritura pública, que dicha finca consta con identificación registral inequívoca, incluyendo su Código Registral Único (CRU) 11025000737806, coincidente con el que figura en la solicitud presentada.

Que la vivienda con referencia catastral 5593001QA5259S0001BY está plenamente individualizada en el Registro de la Propiedad, con descripción completa y diferenciada, inscrita en propiedad horizontal como: Urbana: número uno.—Departamento (...), integrante en régimen de propiedad horizontal del edificio construido sobre una parcela al sitio denominado (...), en el término municipal de Chiclana de la Frontera. Tiene una superficie total construida de ciento quince metros y veintinueve decímetros cuadrados; siendo apta para su explotación como vivienda de uso turístico para alquiler de corta duración, conforme a la normativa vigente e inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía.

Dicha división tiene pleno efectos legales conforme al artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y al Código civil, independientemente de que no esté incorporada al Catastro.

Segunda. La discrepancia catastral no afecta a la existencia jurídica de la finca.

El Catastro Inmobiliario no tiene carácter constitutivo, tal como establece el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La referencia catastral que se indica agrupa a tres fincas 75722, la 75723 y la 75724, cada una de ellas identificada y con su cuota de participación, por lo que, ello no altera la realidad jurídica inscrita en el Registro.

Como es sabido, el Catastro tiene carácter descriptivo y fiscal, mientras que el Registro de la Propiedad tiene carácter constitutivo y prevalente en la acreditación de derechos reales.

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de la propia Dirección General, la discordancia entre Catastro y Registro no puede impedir la inscripción ni el reconocimiento de un derecho cuando la finca está claramente individualizada en el Registro, como sucede en el presente caso.

En caso de discrepancia entre la información catastral y la escritura registrada, prevalece la descripción registral, que es la que tiene efecto jurídico sobre la titularidad y configuración de la propiedad, además, estas discrepancias son frecuentes.

No obstante, la normativa no exige que el Catastro esté actualizado para otorgar el registro turístico, bastando con acreditar la existencia jurídica de la finca, cosa que ya se ha hecho.

Tercera. La unidad de alojamiento cumple los requisitos exigidos por la normativa turística.

La vivienda constituye una unidad independiente, con acceso propio y condiciones de habitabilidad acreditadas, cumpliendo los requisitos materiales y jurídicos previstos en la normativa autonómica para el ejercicio de la actividad de alquiler turístico de corta duración e inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía.

No existe impedimento urbanístico, registral ni estructural que justifique la denegación.

Por todo lo anteriormente expuesto, solicito:

Que la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turística se efectúe de acuerdo con los datos inscritos en el Registro de la Propiedad, reflejando la división horizontal y los datos de mi vivienda individual, en virtud de la plena identificación registral ya existente.

Que se tengan por presentadas estas alegaciones.

Que se revoque la denegación previamente emitida».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 30 de diciembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; 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; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 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, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración y practicar la correspondiente nota marginal respecto una finca registral integrada en una propiedad horizontal no siendo coincidentes los datos registrales de identificación de la finca registral con los contenidos el título administrativo habilitante. En particular, en la resolución de inscripción de inicio de actividad aportada se identifica la unidad de alojamiento con una referencia catastral que se corresponde con la parcela sobre la que se encuentra una edificación sin división horizontal, mientras que la finca registral para la que se solicita el número de alquiler no dispone de referencia catastral alguna incorporada y se formó por división horizontal de la edificación existente sobre la parcela.

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, el principio de especialidad 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.

Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, puesto que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la perfecta identificación de la finca sobre la que se solicita, así como la aportación del correspondiente título administrativo habilitante para dicha unidad. Por lo tanto, es necesario aclarar las incongruencias existentes entre los datos identificativos de

la parcela catastral a la se refiere el título habilitante y la finca registral para la que se solicita la asignación de número de registro único de alquiler.

En este sentido, 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».

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.

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, 8 de abril de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.