

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17138 *Resolución de 6 de mayo 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 Granada n.º 6, por la que se deniega la presentación del depósito de información de arrendamiento de corta duración.*

En el recurso interpuesto por don F. A. A. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que se deniega la presentación del depósito de información de arrendamiento de corta duración.

Hechos

I

Con fecha 30 de marzo de 2026, produjo en el Registro de la Propiedad de Granada número 6 la entrada de un documento remitido por don F. A. A. A. para el depósito de actividad de arrendamiento de corta duración.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 3561.

Fecha: 30/03/2026 Hora: 18:18:04.

Naturaleza: Documento Privado.

N.º Protocolo: /.

Notario:

Presentante: F. A. A. A.

Hechos: El depósito de actividad asociado a la entrada está fuera de plazo de presentación.

Contra la denegación del asiento de presentación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 6 - Granada a día treinta y uno de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. A. A. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Expone.

Recibida Notificación Identificador: (...) del Registro de la Propiedad de Granada n.º 6 al que pertenece la finca objeto de Presentación de documento de Depósito Informativo de Arrendamientos de Corta Duración, en ella se deniega registro del

documento por haber sido presentada fuera de plazo, sin ofrecer ningún tipo de alternativa al respecto.

Solicita.

Se admita la presentación del Documento de Depósito Informativo de Arrendamientos de Corta Duración sin ningún tipo de penalización, dado el complicado sistema de presentación, en el que no hay modo posible de realizar para muchas personas, como es mi caso.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos 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; 2 de la Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre, por la que se aprueba el modelo informativo para cada categoría y tipo de arrendamientos sujetos al artículo 10.4 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, y la Resolución de 24 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles relativa al procedimiento a seguir en la aplicación 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, y de la Orden Ministerial VAU/1560/2025 de 22 de diciembre, por la que se aprueba el modelo informativo para cada categoría y tipo de arrendamientos sujetos al artículo 10.4 del citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

1. La presente Resolución tiene por objeto la calificación negativa del asiento de presentación de la solicitud de depósito de la información de un arrendamiento de corta duración, por haber tenido entrada el día 30 de marzo de 2026.

El registrador califica negativamente dicha solicitud por estar fuera de plazo de presentación.

El recurrente manifiesta resumidamente que no se le ha concedido ningún tipo de alternativa al respecto.

2. Como cuestión previa, y en relación con el posible carácter extemporáneo del recurso debe manifestarse, en primer lugar, que no es suficiente la indicación contenida en la nota de calificación según la cual «contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, conforme establece el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria». La nota de calificación debe expresar el plazo para la interposición del recurso, no bastando la remisión genérica al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria.

Por otra parte, también debe tenerse en cuenta que no consta en el expediente la forma en que se ha realizado la notificación del defecto, así como la fecha de su recepción.

3. La Resolución de este Centro Directivo de fecha 24 de febrero de 2026, resolviendo consulta del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles dispuso:

«Primero. Procedimiento a seguir por las Registradoras y Registradores de la Propiedad y Bienes Muebles cuando el anfitrión no realiza el depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración durante el plazo habilitado legalmente para ello.

1./ Dispone el artículo 10, apartado 4, del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que “cada doce meses deberá aportarse el modelo informativo de arrendamientos de corta duración aprobado por orden de la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para cada categoría y tipo de arrendamiento, y que recogerá, al menos, un listado anonimizado de los arrendamientos constituidos, así como la identificación de una de las finalidades descritas en el artículo 4.2.a) y que haya justificado el tipo de arrendamiento”. No establece este apartado las consecuencias o el procedimiento a seguir por parte de los registradores cuando dicho depósito no ha sido realizado por el anfitrión.

El siguiente apartado del mismo precepto señala que “Se producirá la retirada del número de registro relativo a una unidad por incumplimiento de los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad o al de Bienes Muebles (...) que determinará la cancelación de la nota marginal en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles donde radique la unidad y su notificación al interesado”.

No señala expresamente el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, ni la Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre, que la no presentación del modelo informativo de alojamientos de corta duración implique la suspensión del NRUA previamente asignado, pero sí ordena la retirada del número ante el incumplimiento de los “requisitos de acceso”.

Para resolver esta cuestión se debe realizar un estudio interpretativo de todos los textos legales susceptibles de aplicación, incluido 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 cual establece normas armonizadas sobre el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de corta duración para facilitar el acceso por parte de las autoridades públicas a información fiable sobre estos servicios, con el objetivo de que puedan evaluar su impacto real, así como elaborar y aplicar respuestas regulatorias adecuadas y proporcionadas. Dicho Reglamento entró en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de la Unión Europea y será aplicable a partir del 20 de mayo de 2026.

El citado Reglamento (UE) 2024/1028 no sólo constituye norma directa aplicable a cada estado miembro, sino que habrá que acudir a él para una eficaz interpretación de sus disposiciones, teniendo en cuenta, a la hora de valorar la norma nacional, que los operadores jurídicos nacionales están obligados a interpretar el derecho interno a la luz del texto y la finalidad de las normas de la Unión Europea para garantizar su efecto útil.

En el mismo sentido se pronuncia el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en su Exposición de Motivos.

2./ El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, atribuye a los Registradores el procedimiento de registro único de arrendamientos. Mientras que la Ventanilla se residencia en el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el procedimiento de registro único se residencia en el Registro de la Propiedad y en el de Bienes Muebles. Dicho procedimiento ha sido asignado a los Registradores en calidad de “autoridad competente” conforme a su artículo 12. En consecuencia, las remisiones que la norma europea hace a la “autoridad competente” deben entenderse por tanto referidas a los Registradores de la Propiedad y Bienes Muebles.

3./ Tanto el Reglamento (UE) 2024/1028, como el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, hablan expresamente de la asignación de un número de registro, pero solo

este último, en su artículo 10, regula el posterior depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración, desarrollado en la Orden Ministerial VAU/1560/2025.

Así (véanse considerandos 9 y 12), el Reglamento comunitario menciona la posibilidad de exigir la aportación de información actualizada o adicional por los anfitriones a la autoridad competente. En línea con lo anterior, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, señala que el procedimiento único de registro de alquiler de corta duración se basa en la necesaria incorporación al Registro de la información relativa a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y dentro de esta información se considera especialmente relevante para controlar los arrendamientos de corta duración el depósito del modelo informativo en el Registro de la Propiedad o Registro de Bienes Muebles.

El artículo 6 del Reglamento (UE) 2024/1028 dispone en su apartado 1: “1. En cualquier momento tras la expedición del número de registro, las autoridades competentes podrán verificar la declaración y cualquier documentación justificativa presentada por un anfitrión con arreglo al artículo 5, apartados 1 y 2”. Dicho apartado 1 se refiere a la información aportada para la asignación del número de registro y el apartado 2 señala que “los Estados miembros podrán exigir que la información presentada con arreglo al apartado 1 vaya acompañada de la documentación justificativa adecuada”.

El depósito del modelo informativo regulado en el Real Decreto español se enmarcaría dentro de esta “documentación acreditativa adecuada” para la necesaria comprobación, justificación o acreditación de que el inmueble ha sido utilizado de conformidad a la categoría o tipo de arrendamiento asignado, como exige el Reglamento (UE) 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

En este sentido, interpretar que la no presentación del depósito no tiene ninguna consecuencia supondría dejar vacía la norma, pues no podría comprobarse la finalidad del arrendamiento tal y como exige el Real Decreto y la Orden Ministerial VAU/1560/2025, de 22 de diciembre.

En efecto, el artículo 6.2 del Reglamento Europeo dispone que “cuando una autoridad competente, previa verificación realizada (...) considere que la información o la documentación presentada con arreglo al artículo 5, apartados 1 y 2, es incompleta o incorrecta, estará facultada para pedir al anfitrión que rectifique la información y la documentación facilitadas” y “cuando un anfitrión no rectifique la información o la documentación solicitada con arreglo al apartado 2, la autoridad competente estará facultada para suspender la validez del número o números de registro afectados” (artículo 6, apartado tercero). Añadiendo el apartado 6 del mismo precepto: “cuando el anfitrión, actuando con dolo o negligencia grave, no rectifique la información solicitada con arreglo al apartado 3 o facilite información que carezca de autenticidad o validez con arreglo al apartado 4, las autoridades competentes estarán facultadas para retirar uno o varios números de registro y emitir una orden en la que se solicite a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que eliminen los anuncios relativos a la unidad o unidades en cuestión o inhabiliten el acceso a ellos sin demora indebida”.

En consecuencia, equiparando la información actualizada del Reglamento con el depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración, el Registrador deberá proceder a retirar el número de registro hasta que se presente por el anfitrión el modelo informativo que le exige el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

El propio Real Decreto reconoce la facultad del registrador como autoridad competente en el procedimiento de registro para suspender la validez o retirar el número de registro, siempre que notifique previamente su decisión al anfitrión, le otorgue un plazo razonable de subsanación y se fundamente estrictamente en motivos que puedan considerarse calificables dentro del reducido marco del procedimiento registral, que no permite contradicción.

Dicha competencia del registrador en el procedimiento de registro se entiende sin perjuicio de las competencias sustantivas que ostentan las administraciones públicas autonómicas o municipales en el procedimiento administrativo sancionador o de

restablecimiento de legalidad que resulte de aplicación -artículo 12 d)-, pudiendo solicitar la retirada y cancelación en virtud de “la correspondiente resolución firme en vía administrativa por la que con intervención del titular del derecho se hubiera acordado”.

Por tanto, partiendo de la necesaria interpretación del Reglamento (UE) 2024/1028 como norma interpretativa vinculante, la falta de depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración debe llevar consigo la retirada del NRUA, lo que se debe reflejar en el Registro mediante la correspondiente nota marginal de cancelación, siendo necesario previamente realizar la comunicación al anfitrión en los términos que se señalan a continuación.

4./ Señala el artículo 6, apartado 5, del Reglamento comunitario que “cuando una autoridad competente tenga la intención de suspender la validez de uno o varios números de registro con arreglo a los apartados 3 o 4, o de retirar uno o varios números con arreglo al apartado 6, lo notificará por escrito al anfitrión indicando los motivos de dicha intención. Se dará al anfitrión la oportunidad de ser oído y, en su caso, de rectificar la información o documentación en cuestión en un plazo razonable que deberá especificar la autoridad competente. Cuando, tras oír al anfitrión, la autoridad competente confirme su intención de suspender la validez de uno o varios números de registro o de retirarlos, le notificará por escrito la decisión de suspensión de la validez de uno o varios números de registro, a las plataformas en línea de alquiler de corta duración, o la decisión de retirada de uno o varios números de registro, acompañada de una copia de la orden de conformidad con el apartado 6”.

Por tanto, antes de la suspensión o retirada del número de registro, es necesaria una notificación por escrito al anfitrión indicando los motivos de dicha intención, es decir, comunicando que hay calificación negativa y que se puede acceder a la sede para su conocimiento y subsanación.

Esta notificación podrá realizarse por correo electrónico puesto que tanto el Reglamento (UE) 2024/1028 como el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, establecen esta forma de comunicación al anfitrión. Señala el artículo 5 del Reglamento comunitario, relativo a “Información que han de presentar los anfitriones”, que se deberá aportar necesariamente la dirección de correo electrónico para que la autoridad competente la utilice en la comunicación por escrito (tanto para personas físicas como jurídicas).

Por su parte, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en su artículo 9, “Procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro”, también exige una dirección de correo electrónico “para la comunicación por escrito”. En la comunicación que el Registrador haga al anfitrión será imprescindible advertir “de las razones que justifican dicha suspensión”, esto es, la no realización del depósito del modelo informativo en el plazo habilitado legalmente.

Señala el artículo 6.5 del Reglamento comunitario antes mencionado, que es necesario, ante una eventual suspensión o retirada del número de registro, que se dé la posibilidad al anfitrión de rectificar la información o documentación, esto es, realizar el depósito del modelo informativo, durante “un plazo razonable que deberá especificar la autoridad competente”.

La norma española también ha obviado determinar expresamente este “plazo razonable”, por lo que entiende esta Dirección General que es aplicable por analogía el plazo de siete días hábiles previsto para cuando existen defectos en la solicitud o en la documentación aportada para la asignación inicial del NRUA (artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre).

Transcurrido este “plazo razonable” sin que el anfitrión haya procedido a realizar el depósito del modelo informativo entendemos que corresponde al Registrador retirar el número de registro único, cancelar la nota marginal de asignación del NRUA y proceder a notificar a los interesados y a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

En cualquier caso, debe tenerse presente que, practicada la nota marginal que publica la asignación del número de registro, el mismo no puede ser revocado sin cancelar previamente dicha nota marginal. El objeto no es otro que el de que la

publicidad registral de la finca solo refleje los números de registro que calificados positivamente se encuentren vigentes para las distintas unidades de alojamiento que pueda contener la finca en cuestión (...)»

En su conclusión primera se manifiesta lo siguiente:

«1) La falta de depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración debe llevar consigo la retirada o revocación del NRUA, lo que se debe reflejar en el Registro mediante la correspondiente nota marginal de cancelación, si bien previamente se dará al anfitrión la posibilidad de presentar el modelo informativo a depósito durante el plazo de siete días hábiles siguientes a la notificación, plazo igual al previsto para cuando existen defectos en la solicitud o en la documentación aportada para la asignación inicial del NRUA.»

Consecuentemente, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 6 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.