

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17145 *Resolución de 7 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, finca completa, no turístico, solicitado para una finca.*

En el recurso interpuesto por don D. G. F. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Jené, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, finca completa, no turístico, solicitado para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, don D. G. F. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, finca completa, respecto de la finca con código registral único 28091000492823.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de entrada: 2074/2026

Número de asiento: 947 Número de diario: 2026

Hechos

Primero. G. F., D. presenta una instancia privada solicitando la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, sobre una finca perteneciente a este Registro, haciendo constar que es sobre la «finca completa» con la categoría del arrendamiento «no turístico». El solicitante no es titular registral de ningún derecho sobre la finca, y acompaña a su solicitud un «contrato de arrendamiento de piso y opción de compra» de fecha 21.09.2018, sin legitimación de las firmas que constan en el mismo.

Segundo. La finca sobre la que se solicita operación es un elemento de la división horizontal de la total casa, finca registral 326 de la sección 3.^a de este Registro, en cuya inscripción 23.^a, practicada con fecha 12 de abril de 1967, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid don Manuel Amorós Gozálvarez el 4 de febrero de 1966, constan los estatutos de la Comunidad de Propietarios, y resultando de su artículo cinco: «los propietarios dedicarán a viviendas o al ejercicio profesional de sus titulares u ocupantes».

Fundamentos de Derecho

Primero. finca inscrita a favor de otro titular

En cuanto al tracto. Establecen los dos primeros párrafos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven,

modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.»

Por lo que resulta de la instancia presentada la operación no está suscrita por los titulares registrales. Hay que inscribir previamente en el Registro el título o títulos de adquisición de la finca a favor del solicitante para poder operar sobre la misma, o bien acreditar debidamente que se actúa en nombre del titular registral.

En cuanto al escrito denominado «contrato de arrendamiento de piso y opción de compra», de fecha 21.09.2018, que nominalmente está en principio suscrito como parte arrendadora por una anterior titular registral de la finca, carece de la legitimación de las firmas que constan extendidas en el mismo que puedan verificarse para acreditar su autenticidad y por tanto, al resultar una mera imagen o fotocopia, no puede ser objeto de calificación, sin perjuicio de que se observa en su cláusula segunda «duración» que «el presente contrato de arrendamiento y opción de compra, tiene una duración hasta el 21 de abril de 2019». Por lo tanto no puede dar cobertura a una actividad de arrendamiento de corta duración en el año 2026.

Estando la finca inscrita a favor de persona distinta de la que suscribe el contrato como arrendadora, y teniendo como fecha de terminación abril de 2019, aportarlo carece de cualquier virtualidad.

Segundo. Limitación estatutaria

Existe una limitación explícita en los Estatutos que rigen la Comunidad de Propietarios respecto al uso de la finca -vivienda o ejercicio profesional- que impide la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta duración solicitada, criterio que así confirma la resolución de 18 de junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: «En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario 'hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión (...)'. Y qué duda cabe que la expresión 'hogar de sus propietarios o inquilinos' tiene el sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo «hogar»); y no puede extenderse a un supuesto de uso por temporada, ni tampoco dedicarse a hospedería, hotel o pensión.»

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,
He resuelto

Suspender la inscripción del título presentado.

A tal efecto, se advierte que conforme los artículos 10.2 y 10.3 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 Arrendamiento (...) que: «2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior.»

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

El Registrador. Francisco Javier Gómez Jené Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Jené registrador/a titular de Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid a día cuatro de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. F. interpuso recurso el día 17 de marzo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero. Con fecha 21 de septiembre de 2018, D. D. G. F. suscribió con Dña M. D. C. L. (...), propietaria registral de la finca sita en calle (...), Madrid, inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 4 de Madrid al Tomo 2135, Libro 1023, Folio 120, Finca 23413, un contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra, en virtud del cual el recurrente entregó a la parte arrendadora la cantidad de (...) en concepto de fianza y parte del precio de compraventa, siendo el precio total pactado de (...)

Segundo. El citado contrato incluye en su cláusula decimoprimera el reconocimiento expreso de que la vivienda tiene concedida licencia de actividad como Vivienda Turística (VT-[...]) por parte del Ayuntamiento de Madrid, comprometiéndose la vendedora a ceder dicha licencia al comprador.

Tercero. Durante la vigencia del contrato y estando el recurrente en posesión del inmueble, la parte arrendadora procedió a la venta del inmueble a un tercero, sin respetar el derecho de opción de compra pactado contractualmente, lo que motivó la interposición de demanda judicial por parte de D. D. G. F., actualmente en tramitación como Juicio Ordinario n.º 434/2020 ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 14 de Madrid, y en fase de Recurso de Casación ante el Tribunal Supremo, habiendo sido objeto de Rollo de Apelación n.º 184/2024 ante la Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid.

Cuarto. El recurrente mantiene en la actualidad la posesión real y efectiva del inmueble, habiendo continuado en el mismo de forma ininterrumpida desde el año 2018, con conocimiento y sin oposición formal del actual titular registral, quien no se ha personado en el procedimiento judicial.

Quinto. Con fecha 4 de marzo de 2026, el Registro de la Propiedad N.º 4 de Madrid emitió Nota de Calificación Negativa suspendiendo la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRUA) solicitado por el recurrente, basándose en dos fundamentos: (i) falta de tracto sucesivo por no ser el recurrente titular registral, y (ii) limitación estatutaria de la Comunidad de Propietarios.

Fundamentos de Derecho

Primero. Sobre la legitimación del recurrente: posesión continuada y procedimiento judicial pendiente.

La Nota de Calificación Negativa ignora que el recurrente ostenta un título posesorio legítimo sobre el inmueble, derivado de un contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito en 2018, cuya vigencia y efectos están siendo objeto de pronunciamiento judicial en el Juicio Ordinario n.º 434/2020.

El artículo 441 del Código Civil establece que «en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello». El recurrente es poseedor legítimo en concepto de arrendatario con opción de compra ejercitada, y el procedimiento judicial pendiente tiene por objeto precisamente la declaración de sus derechos sobre el inmueble.

La existencia de un procedimiento judicial pendiente ante el Tribunal Supremo (Recurso de Casación, Rollo de Apelación n.º 184/2024, Sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid) constituye una cuestión prejudicial que impide al Registrador calificar definitivamente la situación jurídica del inmueble, pues el resultado del litigio puede alterar sustancialmente la titularidad registral.

Segundo. Sobre el contrato original de 2018: tácita reconducción y vigencia.

La Nota de Calificación señala que el contrato de 2018 tenía duración hasta el 21 de abril de 2019. Sin embargo, el recurrente ha permanecido en posesión del inmueble de forma ininterrumpida desde 2018 hasta la actualidad, con el conocimiento y sin oposición del titular registral actual, lo que determina la existencia de una tácita reconducción conforme al artículo 1566 del Código Civil.

Asimismo, el contrato original incluye una opción de compra cuyo ejercicio fue comunicado a la parte arrendadora y cuya validez y efectos están siendo objeto del procedimiento judicial citado. La opción de compra no tiene fecha de caducidad independiente de la resolución judicial, por lo que el contrato sigue produciendo efectos jurídicos.

Tercero. Sobre la limitación estatutaria: el alquiler de temporada es uso residencial.

La Nota de Calificación invoca los estatutos de la Comunidad de Propietarios (inscripción 23.^a, de 12 de abril de 1967) que establecen que «los propietarios dedicarán a viviendas o al ejercicio profesional de sus titulares u ocupantes», para denegar la asignación del NRUA.

Sin embargo, la solicitud presentada por el recurrente es para la categoría «no turístico», es decir, para arrendamientos de temporada destinados a estudiantes, trabajadores desplazados y profesionales, regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), Ley 29/1994, en su artículo 3.2, como «arrendamiento para uso distinto del de vivienda».

El arrendamiento de temporada para estudiantes y trabajadores no es una actividad de hospedería, hotel o pensión. Es un uso residencial amparado por la LAU. Los estatutos de 1967 permiten expresamente el uso de «vivienda», y el arrendamiento temporal a estudiantes y trabajadores es, por definición, un uso de vivienda.

Cuarto. sobre el agravio comparativo: otros vecinos del mismo edificio tienen NRUA concedido.

El recurrente tiene conocimiento fehaciente de que otros propietarios del mismo edificio sito en calle (...), Madrid, con idénticos estatutos de la Comunidad de Propietarios, han obtenido la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRUA) para la misma categoría de arrendamiento.

La denegación al recurrente bajo los mismos estatutos y en el mismo edificio genera una situación de inseguridad jurídica y arbitrariedad que vulnera el principio de igualdad en la aplicación de la norma (artículo 14 de la Constitución Española) y el principio de confianza legítima (artículo 3 de la Ley 40/2015).

Quinto. Sobre los plazos y la solicitud de suspensión de efectos.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado por 60 días hábiles desde la última notificación. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Se solicita expresamente que, durante la tramitación del presente recurso, no se proceda a la comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos prevista en el artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, hasta que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública resuelva el presente recurso.

Suplico

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales oportunos, lo eleve a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que dicte resolución por la que:

1.º Estime el presente recurso gubernativo y revoque la Nota de Calificación Negativa de fecha 4 de marzo de 2026 (N.º Entrada 2074/2026, C.S.V.: [...]).

2.º Ordene al Registro de la Propiedad N.º 4 de Madrid la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRUA) solicitado, en la categoría «no turístico», para la finca sita en calle (...), Madrid.

3.º Subsidiariamente, en caso de no estimarse la revocación íntegra, se suspenda la comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos hasta la resolución definitiva del procedimiento judicial pendiente ante el Tribunal Supremo (Rollo de Apelación n.º 184/2024)».

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

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; 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 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 y 23 de mayo, 13 de junio y 16, 17, 24, 28 y 29 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, don D. G. F. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración (no turístico, finca completa), respecto de una finca sita en Madrid, código registral único 28091000492823.

Se deniega la asignación alegándose:

– «(...) la instancia presentada la operación no está suscrita por los titulares registrales. Hay que inscribir previamente en el Registro el título o títulos de adquisición de la finca a favor del solicitante para poder operar sobre la misma, o bien acreditar debidamente que se actúa en nombre del titular registral».

– «En cuanto al escrito denominado «contrato de arrendamiento de piso y opción de compra», de fecha 21.09.2018, que nominalmente está en principio suscrito como parte

arrendadora por una anterior titular registral de la finca, carece de la legitimación de las firmas que constan extendidas en el mismo que puedan verificarse para acreditar su autenticidad y por tanto, al resultar una mera imagen o fotocopia, no puede ser objeto de calificación, sin perjuicio de que se observa en su cláusula segunda «duración» que «el presente contrato de arrendamiento y opción de compra, tiene una duración hasta el 21 de abril de 2019» (...) Estando la finca inscrita a favor de persona distinta de la que suscribe el contrato como arrendadora, y teniendo como fecha de terminación abril de 2019, aportarlo carece de cualquier virtualidad».

– «Existe una limitación explícita en los Estatutos que rigen la Comunidad de Propietarios respecto al uso de la finca –vivienda o ejercicio profesional– que impide la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta duración solicitada, criterio que así confirma la resolución de 18 de junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública».

Se recurre la calificación alegándose:

– «La Nota de Calificación Negativa ignora que el recurrente ostenta un título posesorio legítimo sobre el inmueble, derivado de un contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito en 2018, cuya vigencia y efectos están siendo objeto de pronunciamiento judicial en el Juicio Ordinario n.º 434/2020 (...) La existencia de un procedimiento judicial pendiente ante el Tribunal Supremo (Recurso de Casación, Rollo de Apelación n.º 184/2024, Sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid) constituye una cuestión prejudicial que impide al Registrador calificar definitivamente la situación jurídica del inmueble, pues el resultado del litigio puede alterar sustancialmente la titularidad registral».

– «La Nota de Calificación señala que el contrato de 2018 tenía duración hasta el 21 de abril de 2019. Sin embargo, el recurrente ha permanecido en posesión del inmueble de forma ininterrumpida desde 2018 hasta la actualidad, con el conocimiento y sin oposición del titular registral actual, lo que determina la existencia de una tácita reconducción conforme al artículo 1566 del Código Civil. Asimismo, el contrato original incluye una opción de compra cuyo ejercicio fue comunicado a la parte arrendadora y cuya validez y efectos están siendo objeto del procedimiento judicial citado. La opción de compra no tiene fecha de caducidad independiente de la resolución judicial, por lo que el contrato sigue produciendo efectos jurídicos».

– «La Nota de Calificación invoca los estatutos de la Comunidad de Propietarios (inscripción 23.ª, de 12 de abril de 1967) que establecen que «los propietarios dedicarán a viviendas o al ejercicio profesional de sus titulares u ocupantes», para denegar la asignación del NRUA. Sin embargo, la solicitud presentada por el recurrente es para la categoría «no turístico», es decir, para arrendamientos de temporada destinados a estudiantes, trabajadores desplazados y profesionales, regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), Ley 29/1994, en su artículo 3.2, como «arrendamiento para uso distinto del de vivienda». El arrendamiento de temporada para estudiantes y trabajadores no es una actividad de hospedería, hotel o pensión. Es un uso residencial amparado por la LAU. Los estatutos de 1967 permiten expresamente el uso de «vivienda», y el arrendamiento temporal a estudiantes y trabajadores es, por definición, un uso de vivienda».

2. Así las cosas, 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. En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en lo siguiente:

– «(...) la instancia presentada la operación no está suscrita por los titulares registrales. Hay que inscribir previamente en el Registro el título o títulos de adquisición de la finca a favor del solicitante para poder operar sobre la misma, o bien acreditar debidamente que se actúa en nombre del titular registral. En cuanto al escrito denominado «contrato de arrendamiento de piso y opción de compra», de fecha 21.09.2018, que nominalmente está en principio suscrito como parte arrendadora por una anterior titular registral de la finca, carece de la legitimación de las firmas que constan extendidas en el mismo que puedan verificarse para acreditar su autenticidad y por tanto, al resultar una mera imagen o fotocopia, no puede ser objeto de calificación, sin perjuicio de que se observa en su cláusula segunda «duración» que «el presente contrato de arrendamiento y opción de compra, tiene una duración hasta el 21 de abril de 2019». Por lo tanto no puede dar cobertura a una actividad de arrendamiento de corta duración en el año 2026. Estando la finca inscrita a favor de persona distinta de la que suscribe el contrato como arrendadora, y teniendo como fecha de terminación abril de 2019, aportarlo carece de cualquier virtualidad».

– «Existe una limitación explícita en los Estatutos que rigen la Comunidad de Propietarios respecto al uso de la finca -vivienda o ejercicio profesional- que impide la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta duración solicitada, criterio que así confirma la resolución de 18 de junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública».

El recurso no puede prosperar.

5. En cuanto al primer defecto, este Centro Directivo declaró en su Resolución de 28 de julio de 2025 que, si bien el principio de tracto sucesivo se flexibiliza en actos de mera administración y en los que solo implican la rectificación de datos descriptivos de la finca, y también en la solicitud del número de registro único de alquiler; lo que no cabe es desnaturalizar el principio por lo que debe solicitarse por, al menos, alguno de los titulares registrales o quien acredite su representación 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.

Es indudable, por consiguiente, que la nota centra adecuadamente la cuestión, cuando indica que «(...) la instancia presentada la operación no está suscrita por los titulares registrales. Hay que inscribir previamente en el Registro el título o títulos de adquisición de la finca a favor del solicitante para poder operar sobre la misma, o bien acreditar debidamente que se actúa en nombre del titular registral.

En cuanto al escrito denominado «contrato de arrendamiento de piso y opción de compra», de fecha 21.09.2018, que nominalmente está en principio suscrito como parte arrendadora por una anterior titular registral de la finca, carece de la legitimación de las firmas que constan extendidas en el mismo que puedan verificarse para acreditar su autenticidad y por tanto, al resultar una mera imagen o fotocopia, no puede ser objeto de calificación (...)).».

6. Y en cuanto al segundo defecto, también ha de confirmarse la calificación con base en la Resolución que cita, de 18 de junio de 2025 (cabría también aludir a la de 10 de julio de 2025), a cuyo tenor: «(...) En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario «hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión (...)». Y qué duda cabe que la expresión «hogar de sus propietarios o inquilinos» tiene el sentido de necesaria

dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo «hogar»); y no puede extenderse a un supuesto de uso por temporada, ni tampoco dedicarse a hospedería, hotel o pensión».

Sin duda, la cláusula estatutaria alegada en la calificación tiene el sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos, lo que impide asignar el número de registro único de alquiler para el alquiler de temporada, pues ello sería contrario, y se opondría, a la exigencia estatutaria de destino de los pisos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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