

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17476 *Resolución de 14 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Talavera de la Reina n.º 2, respecto de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. M. G. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2, don Luis Manuel Benavides Parra, respecto de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2, se solicitó la de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para la finca registral número 5.729 del municipio de Cazalegas, código registral único 45016000065317.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Datos de presentación:

- Asiento/Diario: 540/2026.
- Fecha entrada: 23/02/2026.
- Entrada: 1167.
- Presentante: M. G., M. A.

Datos del documento:

- Instancia.
- Fecha: 23/02/2026.

Que, calificado el documento presentado, no procede acceder a la práctica de los asientos solicitados por advertirse los siguientes defectos:

1. No se puede comprobar la autenticidad de la Resolución de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Toledo por la que se inscribe el citado establecimiento en el Registro de Empresas y Establecimientos turísticos de Castilla La

Mancha por resultar el CSV ilegible. Es necesaria su aportación para el otorgamiento del número de registro de alquiler.

2. La finca respecto de la que se solicita la concesión de número de registro de alquiler no figura inscrita a nombre de la solicitante:

Efectivamente, la finca registral 5729 del municipio de Cazalegas con CRU 45016000065317, casa sita en calle (...), figura inscrita, según la inscripción 1.ª, a nombre de la mercantil Casas Rurales Toledo S.L., y aunque se aporta un documento privado de venta, este documento no es medio hábil para causar asiento alguno en el registro de la propiedad y, por tanto, la obtención del NRU por aplicación del principio de tracto sucesivo registral del art. 20 de la Ley Hipotecaria según el cual 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.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los siete 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 de acceso a ellos.

Contra esta nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Manuel Benavides Parra registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Talavera 2 a día dieciséis de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. M. G. interpuso recurso el día 26 de marzo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 20 de marzo de 2026, le fue notificada nota de calificación desfavorable relativa al asiento de presentación n.º 540/2026, entrada 1167, de fecha 23/02/2026, por la que se. deniega la expedición del Número de Registro de Alquiler (NRU) respecto de la finca registral 5729, CRU 45016000065317, sita en Cazalegas, por los motivos que constan en citada nota.

Dentro del plazo de un mes, interpone recurso contra dicha calificación, con apoyo en los siguientes hechos:

Primero. La recurrente suscribió con el anterior propietario de la finca –la mercantil Casas Rurales. Toledo, S.L.–, contrato privado de compraventa, satisfaciendo íntegramente el precio pactado y tomando posesión material y pacífica de la vivienda (...)

Segundo. Tras la compraventa, el vendedor falleció sin que se hubiera otorgado escritura pública, lo que ha obligado a la recurrente a interponer procedimiento judicial frente a los herederos con el fin de obtener la elevación a público del contrato, estando dicho procedimiento actualmente en tramitación (...)

Tercero. Pese a la falta de elevación a público –debida a causas ajenas a la voluntad de la compradora– la Sra. M. G. actúa como propietaria poseedora, asumiendo todas las cargas del inmueble, abonando el IBI, tasas, suministros y demás obligaciones inherentes al dominio (...)

Cuarto. La solicitud presentada ante el Registro no tenía por objeto inscribir la transmisión del dominio, sino únicamente la obtención del NRU exigido por la normativa autonómica de Castilla-La Mancha para el ejercicio de actividad turística. La normativa

autonómica no exige que la finca esté inscrita a nombre del solicitante, sino únicamente que se acredite título legítimo de disponibilidad del inmueble, cuya copia adjunto a este escrito.

Quinto. En cuanto al CSV supuestamente ilegible de la resolución administrativa aportada, la recurrente ha verificado su validez y puede aportar copia nuevamente sin dificultad, sin que se trate de defecto insubsanable (...)

Sexto. La resolución no recoge el recurso que se puede interponer, lo que la afecta de nulidad por indefensión a esta parte.

Fundamentos de Derecho:

1. Sobre el defecto relativo a la titularidad registral (art. 20 LH).

Inaplicabilidad al caso.

La nota de calificación deniega el NRU por aplicación del principio de tracto sucesivo del art. 20 LH.

Sin embargo:

- No se pretende inscripción ni anotación alguna relativa a transmisión, gravamen o modificación del dominio.

- Se trata de una instancia administrativa accesoria, Vinculada a la actividad turística, que no causa operación registral sobre el dominio.

- La Dirección General ha declarado reiteradamente que la falta de coincidencia entre el titular registral y el interesado no impide la constancia registral de datos o circunstancias que no afecten al contenido del derecho inscrito (entre otras, Resoluciones DGRN: 27-3-1999; 5-5-2014; 2-11-2018).

Además, el art. 20 LH exige tracto solo cuando se tratan de inscribir o anotar actos dispositivos, no cuando se pretende una actuación no constitutiva de derechos reales, como es la mera incorporación o acreditación documental asociada a un expediente de actividad turística.

2. La normativa autonómica de Castilla-La Mancha permite acreditar el “título de disponibilidad” sin necesidad de inscripción registral.

El Decreto 34/2020 de 9 de junio, que regula los alojamientos de uso turístico en Castilla-La Mancha, exige como requisito que el solicitante ostente:

“cualquier título valido en derecho que le atribuya la disponibilidad del inmueble”.

La DGSJyFP ha reiterado que el Registro no puede exigir más que la normativa sectorial, especialmente cuando no se pretende inscripción inmobiliaria.

La recurrente aporta:

- Contrato privado de compraventa.
- Posesión acreditada.
- Pago de IBI y suministros.

Estos documentos constituyen título suficiente de disponibilidad, plenamente válido en el ámbito administrativo.

3. Doctrina sobre el contrato privado como título válido a efectos administrativos.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina administrativa permiten el contrato privado como título de disponibilidad para actividades económicas (STS 5-10-1998; STSJ C-La Mancha 22-3-2017).

El Registro de la Propiedad no puede negar efectos administrativos a un contrato privado, pues solo queda privado de eficacia registral, no de eficacia jurídica.

4. Sobre el CSV ilegible. Defecto meramente formal y subsanable.

El propio Registrador reconoce que la falta de legibilidad impide su verificación, pero este defecto:

- No es insubsanable,
- No afecta al fondo,
- Y puede corregirse sólo aportando otra copia o la validación en línea.

La denegación total no respeta los arts. 18 LH y 19 bis LH, que obligan a permitir la subsanación de defectos formales.

5. Sobre la exigencia de requisitos adicionales a lo legalmente previsto.

En la reciente Resolución de 10 de diciembre de 2025, la DGRN anuló la calificación que exigía al solicitante aportar declaración responsable urbanísticas no exigidas por la normativa sectorial para poder continuar un expediente registral.

La DGRN sostuvo que:

- “El principio de legalidad registral impide exigir requisitos no previstos en norma con mango suficiente.”
- El Registrador debe calificar conforme a lo exigido por la normativa aplicable, no puede imponer exigencias adicionales que no resulten de las normas sectoriales o del propio Reglamento Hipotecario.

Este criterio respalda tu posición: el Registrador no puede denegar el NRU exigiendo que la titularidad registral coincida con quien solicita el trámite cuando la norma turística no lo impone, ni puede imponer requisitos distintos de los que el ordenamiento administrativo sectorial exige.

6. Doctrina de la DGRN sobre prestaciones o asientos no constitutivos de derechos reales.

Aunque la línea de la DGRN más habitual se da en contextos de inscripciones, también es relevante encontrar que cuando se trata de actos no constitutivos de derechos reales (como solicitar un número para actividad administrativa), el registrador no puede condicionar la constancia de hechos o situaciones que no afecten al propio contenido del derecho inscrito.

La DGRN ha dictado diversas resoluciones relativas a solicitudes de número de registro de alquiler de corta duración en 2025, en las que se deniega calificación por motivos formales o de titularidad, y la DGRN insiste en que la negativa debe fundarse estrictamente en la norma que regula la materia (por ejemplo, Resolución de 13 de junio de 2025 sobre solicitudes de NRU).

Este criterio es importante porque:

- El NRU es un requisito administrativo sectorial, no un asiento registral tradicional.
- Su denegación debe ajustarse al contenido y exigencias de la normativa de actividad turística, no ampliarse a una interpretación automática del principio del tracto sucesivo de la Ley Hipotecaria.

7. Sobre la elevación a público de contratos privados y la intervención de herederos.

La DGRN ha confirmado recientemente (5 de junio de 2025) en expediente relacionado con la elevación a público de documento privado de compraventa que:

- Aun cuando exista contrato privado, la elevación a público no puede ser denegada por una mera discrepancia formal si el procedimiento permite la subsanación.
- Los herederos del causante deben intervenir para la conversión del documento privado en escritura pública, pero la calificación registral no puede negar por defecto de titularidad sin considerar el procedimiento en curso ni la eficacia del contrato.

Este precedente es aplicable en tu caso porque:

- Aun sin inscripción, el contrato privado es título válido frente a terceros en el ámbito administrativo y judicial.
- La situación de fallecimiento del vendedor y la intervención de sus herederos en el procedimiento pendiente no impiden que la DGRN reconozca la posibilidad de que aquel contrato despliegue efectos en trámites conexos.

8. Doctrina administrativa reciente de la DGRN.

1. Exigencia de requisitos no previstos en norma.

La DGRN ha establecido de forma reciente que el Registro no puede añadir exigencias que no deriven de normas con rango suficiente, de modo que la calificación que impone requisitos adicionales (como coincidencia de titularidad o declaraciones responsables urbanísticas no exigidas por la normativa de referencia) es contraria a derecho.

2. Ámbitos extrarregistrales y actos no constitutivos de derechos reales.

La DGRN, en múltiples resoluciones de junio de 2025 sobre solicitudes de número de alquiler de corta duración (NRU), ha insistido en que la calificación debe atenerse estrictamente a la normativa sectorial aplicable, sin imponer condicionamientos derivados del tracto sucesivo cuando no existe pretensión de inscripción registral del dominio.

3. Elevación a público de contrato privado y actuación de herederos.

En resoluciones referidas a la elevación a público de contratos privados, la DGRN ha confirmado que no puede denegarse por defectos formales o de titularidad que pueden ser subsanados mediante intervención de las partes (incluidos herederos), lo que refuerza que el contrato privado constituye título válido para actuar en procedimientos conexos, aunque carezca de eficacia registral.

Conclusión:

De los hechos y fundamentos expuestos resulta que:

1. El principio de tracto sucesivo no es aplicable, al no solicitarse inscripción de dominio.
2. La solicitante acredita título válido de disponibilidad, suficiente según la normativa autonómica.
3. El defectuoso CSV es subsanable y no justifica la denegación.

Por todo ello,

Suplica, que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se admita el recurso, y previos los trámites legales, se revoque íntegramente la nota de calificación, ordenando la práctica del asiento solicitado o, en su caso, la continuación del procedimiento para la expedición del NRU solicitado de forma definitiva.»

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, 20, 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; 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, 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, 9 de mayo, 13, 18 y 19 de junio y 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 número 2 de Talavera de la Reina, se solicitó la de asignación de número de registro de alquiler de corta duración (turístico, finca completa) para la finca registral 5.729 del municipio de Cazalegas, código registral único 45016000065317.

Se denegó la asignación solicitada en base a: «(...) 1. No se puede comprobar la autenticidad de la Resolución de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Toledo por la que se inscribe el citado establecimiento en el Registro de Empresas y Establecimientos turísticos de Castilla La Mancha por resultar el CSV ilegible. Es necesaria su aportación para el otorgamiento del número de registro de alquiler. 2. La finca respecto de la que se solicita la concesión de número de registro de alquiler no figura inscrita a nombre de la solicitante: Efectivamente, la finca registral 5729 del municipio de Cazalegas con CRU 45016000065317, casa sita en calle (...), figura inscrita, según la inscripción 1.ª, a nombre de la mercantil Casas Rurales Toledo S.L., y aunque se aporta un documento privado de venta, este documento no es medio hábil para causar asiento alguno en el registro de la propiedad y, por tanto, la obtención del NRU por aplicación del principio de tracto sucesivo registral del art. 20 de la Ley Hipotecaria (...).».

La solicitante recurre la calificación, concluyendo:

«1. El principio de tracto sucesivo no es aplicable, al no solicitarse inscripción de dominio.

2. La solicitante acredita título válido de disponibilidad, suficiente según la normativa autonómica.

3. El defectuoso CSV es subsanable y no justifica la denegación.

Por todo ello,

Suplica, que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se admita el recurso, y previos los trámites legales, se revoque íntegramente la nota de calificación, ordenando la práctica del asiento solicitado o, en su caso, la continuación del procedimiento para la expedición del NRU solicitado de forma definitiva».

2. Así las cosas y antes de entrar a analizar el fondo del recurso, ha de reiterarse que aquel ha de recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo (y por lo que se refiere a la alegación sobre ilegibilidad del código seguro de verificación), este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que no es tampoco el recurso, medio hábil para subsanar los defectos puestos de manifiesto en la nota calificación; sin perjuicio de que una vez subsanados, puedan ser objeto de nueva presentación y calificación.

Aclarado lo anterior, la legislación que aplica el registrador a la hora de asignar el número de registro único de alquiler es, básicamente, 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. Y su artículo 9.2.a).5.º, impone al registrador un deber de calificación en aras a verificar entre otros, pero primordialmente, los obstáculos que pudieran derivarse del registro: «(...) 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». Y el artículo 10 dispone: «(...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio (...) 7. El régimen aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria».

Por tanto, 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. La calificación expresa con total claridad los defectos que impide la asignación: «(...) 1. No se puede comprobar la autenticidad de la Resolución de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Toledo por la que se inscribe el citado establecimiento en el Registro de Empresas y Establecimientos turísticos de Castilla La Mancha por resultar el CSV ilegible. Es necesaria su aportación para el otorgamiento del número de registro de alquiler. 2. La finca respecto de la que se solicita la concesión de número de registro de alquiler no figura inscrita a nombre de la solicitante: Efectivamente, la finca registral 5729 del municipio de Cazalegas con CRU 45016000065317, casa sita en calle (...), figura inscrita, según la inscripción 1.^a, a nombre de la mercantil Casas Rurales Toledo S.L., y aunque se aporta un documento privado de venta, este documento no es medio hábil para causar asiento alguno en el registro de la propiedad y, por tanto, la obtención del NRU por aplicación del principio de tracto sucesivo registral del art. 20 de la Ley Hipotecaria (...)».

Abstracción hecha del primer defecto, pues como ya hemos indicado no es el recurso medio para subsanarlo, resulta evidente que hasta la fecha no ha tenido lugar la inscripción de la cadena de títulos hasta llegar a la solicitante de la asignación (recurrente ahora); que alega ser propietaria material en base a un documento privado de compraventa, pero que únicamente devendría titular registral tras la práctica de la inscripción correspondiente. Es por consiguiente ineludible, inscribir la cadena de transmisiones en aplicación del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que acertadamente ha aplicado el registrador en su calificación.

Resulta de todo ello que la necesaria salvaguardia de los reseñados principios, y la aplicación de las determinaciones del citado Real Decreto 1312/2024, impide la

asignación solicitada para el ámbito de comercialización que regula dicha norma reglamentaria (no se cuestionan su haz de derechos como propietario, si acreditara debidamente su derecho). Y es que, para acceder a la solicitud de asignación, ha de existir correspondencia –e identidad– entre titular registral, titular de la licencia administrativa y solicitante de la asignación del número de registro único de alquiler, pues no ha de olvidarse que, en su Preámbulo, el Real Decreto citado 1312/2024 indica: «(...) se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor del Registro de la Propiedad y del de Bienes Muebles 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». A lo que cabe añadir, conforme dispone su artículo 8: «(...) 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».

Inciso, este último, que sin duda marca la pauta para resolver este recurso y que en modo alguno cabe aquí obviar o eludir.

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