

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 24792** *Resolución de 4 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Órgiva-Ugíjar, por la que se suspende la validez del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.*

En el recurso interpuesto por don F. S. O. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Órgiva-Ugíjar, doña Matilde María Ros Berruezo, por la que se suspende la validez del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.

Hechos

I

Con fecha 9 de junio de 2025, don F. S. O. R. presentó en el Registro de la Propiedad de Órgiva-Ugíjar una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración de cuatro fincas.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Órgiva-Ugíjar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

I. Se ha presentado telemáticamente en este Registro por Don F. S. O. R., el día 09/06/25, bajo el asiento 2345 del Diario 2025, entrada: 4667/2025, instancia de solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración de cuatro fincas.

1.1 En la citada instancia se solicita la asignación del número de Registro Único de Alquiler sobre la finca registral 3451 de Dúrcal, propiedad de la entidad, Sociedad Benéfica La Esperanza, con CIF, número (...) que ha sido firmada por el presentante. La instancia de la solicitud tiene que venir firmada por el titular de la finca o derecho, su representante legal o apoderado.

La legitimación para la firma de la solicitud corresponde al titular registral o su representante, al no acreditarse derecho sobre la misma por el presentante de la calificada.

1.2 En la finca no consta declarada ninguna vivienda o casa, siendo necesario que acceda a la misma la declaración de obra nueva, para poder dar el referido N.R.A, debido a que lo que es elemental para la seguridad jurídica es que conste inscrita en los asientos del Registro, la edificación que se pretende comercializar.

Fundamentos de Derecho.

Se suspende la inscripción del NRA de la finca registral 3451 de Dúrcal, por tener los siguientes defectos subsanables:

2.1 La finca registral 3451 de Dúrcal consta inscrita a nombre de la Sociedad Benéfica La Esperanza, por ello la solicitud iniciación del procedimiento corresponde al titular registral o por el representante legal de dicha sociedad, o por el titular de algún derecho real sobre la misma, debidamente acreditado. Todo ello conforme al artículo 9 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre sobre procedimiento de inscripción y solicitud de número registro y principio de legitimación registral regulado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

2.2 Deberá constar en el Registro de la Propiedad la declaración de obra nueva, para poder dar el referido N.R.A, debido a que lo que es elemental para la seguridad jurídica es que conste en los asientos del Registro, la edificación que se pretende comercializar. Dicha finca tiene una extensión de 483 hectáreas, 43 áreas, 47 centíareas y 50 decímetros cuadrados en el término de Dúrcal y 5 hectáreas, 21 áreas y 41 centíareas en el término de Padul y no consta declarada obra alguna. Para la calificación deberá comprobarse la coherencia de la licencia con lo que consta inscrito. El número de registro permite la identificación de una unidad que es un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad, y que es objeto de un servicio de alquiler de alojamiento. Todo ello resulta del artículo 2 y 9 del Real Decreto antes citado, al principio de calificación artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

La declaración del [sic] obra nueva deberá de cumplir el artículo 28 Ley del suelo y artículo 202 de la Ley Hipotecaria. "Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto tijas como removibles de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referencia geográfica. Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto he acordado suspender la concesión del NRA documento presentado, en cuanto a la finca registral 3451 de Dúrcal, en razón a los hechos y fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación, sólo en cuanto al contenido del mismo que ha sido objeto de suspensión, por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Matilde Ros Berruezo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Órgiva-Ugíjar a día once de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, don F. S. O. R. interpuso recurso el día 16 de junio de 2025 mediante escrito en el que únicamente se impugnaba el segundo de los defectos alegados:

«Recurso de reposición [sic] contra acuerdo recaído con número de asiento 2345, entrada 4667 de fecha 9/06/2025.

Interpongo este recurso contra el punto segundo de la resolución, ya que en cuanto al punto primero telefónicamente A., tras yo insistirle en que mi pareja presentara la instancia para esta propiedad de nuevo y así poder presentar el documento que acredita a poder alquilar la vivienda, A. me dijo que no presentáramos otra instancia por el tema de asientos y tal y que una vez nos respondieran con el recurso en cuanto al punto segundo, si nos daban a razón, ya presentáramos toda la documentación correcta ya que si no, se iba a volver a denegar y no tenía ningún sentido.

Dicho esto en cuanto al punto segundo, se deniega la inscripción por no estar la vivienda inscrita en el registro y para ello alude a varios artículos de la Ley Hipotecaria, pues bien, en España no hay ninguna Ley que obligue a inscribir en el Registro de la propiedad una vivienda, y se puede alquilar legalmente sin estar la vivienda inscrita.

Para inscribir la casa en el registro de alquileres el RD 1312/2024 de 23 de diciembre que regula la inscripción de estos alquileres no exige que la vivienda esté inscrita obligatoriamente y no existe ninguna ley que obligue a inscribirla para hacer uso de la vivienda o alquilarla a terceras personas, ni tan siquiera para venderla es obligatorio y por supuesto tampoco para el registro de alquileres de corta duración. Cosa distinta es que sea recomendable, pero solo se trata de una recomendación, en ningún caso es una obligación, y por tanto no puede ser motivo para denegar una inscripción en el registro de alquileres, inscripción que si es obligatoria.

Por tanto y a la vista de la legislación existente debe de decaer el punto segundo, ya que no es obligatorio según el RD 1312/2024, ni en ninguna otra ley que la casa tenga que estar registrada previamente para poderla inscribir en el registro de alquileres de corta duración.

Nosotros llevamos varios años con nuestra licencia de la Junta de Andalucía alquilando la casa como vivienda turística y denegar una inscripción de alquileres de corta duración que es obligatoria nos haría perder nuestra fuente de ingresos, alegando algo que no es obligatorio para cumplir con dicha inscripción.»

IV

La registradora de la propiedad emitió informe el día 23 de junio de 2025, señalando que el recurso presentado es en realidad «potestativo» y no «de reposición» y ratificando su nota 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, 202 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; 28 de la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 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; los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 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, 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 y 11 de julio de 2025.

1. El presente recurso se ciñe al segundo de los defectos alegados en la nota de calificación, único impugnado por el recurrente. En particular, se debate si cabe la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración y practicar la correspondiente nota marginal respecto de una finca en cuyo historial registral no consta inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de arrendamiento.

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 cumplen 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. Aclarada la naturaleza jurídica del procedimiento de asignación del código de registro, es preciso enfatizar la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Así se desprende de la exposición de motivos del real decreto cuando afirma: «A través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración».

El mismo Reglamento Europeo define en su artículo 3 la «Unidad» como: «un alojamiento amueblado situado en la Unión que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración». Y continúa definiendo el legislador europeo el «número de registro» como: «un identificador único expedido por la autoridad competente que permite la identificación de una unidad en ese Estado miembro». En el mismo sentido, idéntico concepto de unidad y de número de registro único se desprenden del real decreto en cuanto que establece en su artículo 2: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración», 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».

5. Por lo tanto, el objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo, el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios. Así resulta de la ya citada Exposición de Motivos del real decreto, y del propio articulado del mismo, cuyo artículo 8 regula el proceso de registro único de arrendamientos y dispone que «para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del

Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Por este motivo, el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad. Directamente relacionado con 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.

Así, los principios registrales de especialidad y congruencia exigen que toda inscripción en el Registro de la Propiedad refleje de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En caso contrario, no sólo nos encontraríamos ante una quiebra de los principios registrales antes mencionados, sino ante la frustración de la propia finalidad del real decreto, que pretende aportar «seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas arrendatarias, ya que se relacionarán en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable».

Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada.

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, 4 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.