

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11133 *Resolución de 23 de enero de 2026, 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 Posadas, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inmatriculada la finca ni inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.*

En el recurso interpuesto por doña A. P. P. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Posadas, doña Marta Ruiz Rocamora, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inmatriculada la finca ni inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.

Hechos

I

Con fecha 21 de septiembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Posadas una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

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

«Presentada telemáticamente en este Registro con fecha 21 de septiembre de 2025 bajo el asiento 2665 del Diario 2025 por doña A. P. P. G., con DNI (...), solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, la Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación desfavorable del mismo, y de conformidad con los artículos 18 de la L.H. y el artículo 100 del R.H. extiende la siguiente nota de calificación:

Hechos:

Se presenta solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por doña doña [sic] A. P. P. G., con DNI (...), por la que solicita le sea asignado el Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, para una finca no inmatriculada en este Registro de la Propiedad, sita en (...) Almodóvar del Río, Córdoba, España.

Fundamentos de Derecho:

Según artículo 9 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de Diciembre, en el que se desarrolla el procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro, el procedimiento será iniciado a solicitud del interesado, presentando su solicitud junto a toda la documentación preceptiva. Es imprescindible que la finca se encuentre inmatriculada en el Registro de la Propiedad e inscrita la edificación en la que se encuentra integrado el alojamiento, por cuanto constituye el objeto sobre el que recae el contrato y resulta esencial para su identificación, objetivo fundamental del Reglamento

Europeo. El art. 2 letra f) señala que el procedimiento se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, “donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento”.

Teniendo en cuenta los anteriores hechos y fundamentos de Derecho la registradora que suscribe resuelve:

Denegar la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitada por resultar del Registro la inexistencia de vivienda alguna en la finca que se pretende destinar a fines turísticos, no siendo posible dicha asignación, por el defecto insubsanable antes expresado, mientras que no se proceda a aportar dicha documentación en la que se proceda a la inmatriculación de la vivienda objeto de arrendamiento en este Registro. En consecuencia, transcurridos 7 días hábiles desde esta calificación negativa sin haberse subsanado el defecto manifestado, quedará sin validez alguna el número de registro provisional asignado.

El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar desde la última de las notificaciones de la presente calificación negativa, conforme al artículo 323 de la L.H.

El día de la firma de la presente calificación, se remite asimismo copia de la misma a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, en cumplimiento del apartado 3 del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de Diciembre; a fin de que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

Se advierte a los interesados (...)

La registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Ruiz Rocamora registrador/ a titular de Registro de la Propiedad de Posadas a día uno de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. P. P. interpuso recurso el día 4 de octubre de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que interpone recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la calificación negativa de fecha 01.10.2025 de la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Posadas (Córdoba), por la que se deniega la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitada.

Hechos:

1. Con fecha 21.09.2025 la interesada solicitó la asignación del número de registro de alquiler para alquileres de corta duración sobre vivienda rural, no inscrita en el Registro de la Propiedad.

La finca rústica en la que se encuentra enclavada la vivienda rural sí está inscrita en el Registro de la Propiedad, a nombre de la solicitante.

En la propia solicitud se hizo constar la descripción y coordenadas geográficas de la dirección de la vivienda rural, así como la referencia catastral de la finca rústica, como información que permita su identificación.

2. A la solicitud se incorporó la siguiente documentación que identifica la vivienda:

– Información registral de la finca rústica (CRU 14012000004868) en la que se encuentra enclavada la vivienda.

– Resolución de fecha 15.04.2010 de la Delegación Provincial de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de Córdoba de la Junta de Andalucía, por la que se anota en el Registro de Turismo de Andalucía el inmueble sito en (...) Almodóvar del Río (Córdoba) con el número VTAR/CO/(...) como Vivienda Turística de Alojamiento Rural.

– Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica del inmueble rústico (Referencia Catastral 14005 A014000010000KD), con su localización en (...) Almodóvar del Río, en

la que consta la construcción con destino a vivienda con una superficie de 175 m² y año de construcción 2005.

3. La nota de calificación fecha 01.10.2025 de la titular del Registro de la Propiedad de Posadas deniega la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitada, por resultar del Registro la inexistencia de vivienda alguna en la finca que se pretende destinar a fines turísticos, no siendo posible dicha asignación mientras no se proceda a aportar documentación en la que se proceda a la inmatriculación de la vivienda objeto de arrendamiento en el Registro.

Fundamentos de Derecho:

Uno. La titular del Registro de la Propiedad de Posadas fundamenta la calificación negativa en que:

“Según artículo 9 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de Diciembre, en el que se desarrolla el procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro, el procedimiento será iniciado a solicitud del interesado, presentando su solicitud junto a toda la documentación preceptiva. Es imprescindible que la finca se encuentre inmatriculada en el Registro de la Propiedad e inscrita la edificación en la que se encuentra integrado el alojamiento, por cuanto constituye el objeto sobre el que recae el contrato y resulta esencial para su identificación, objetivo fundamental del Reglamento Europeo. El art. 2 letra f) señala que el procedimiento se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, “donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento”.

Dos. La inmatriculación de la finca en el Registro de la Propiedad e inscripción de la edificación en la que se encuentra integrado el alojamiento no es imprescindible ni resulta esencial para su identificación.

El Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11.04.2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, en su Considerando (11) dice:

“A fin de que la unidad pueda ser identificada con precisión, debe exigirse información específica al anfitrión, como el número de apartamento y de buzón, la planta en la que se encuentra la unidad o la referencia catastral.”

Y el artículo 5.1 del Reglamento (UE) 2024/1028 dice:

“Cuando un anfitrión se registre con arreglo a un procedimiento de registro mencionado en el artículo 4, presentará una declaración que incluya la información siguiente:

a) para cada unidad:

i) la dirección específica de la unidad, incluidos, en su caso, su número, el número de buzón, si fuera diferente, la planta en la que se encuentra la unidad, la referencia catastral o cualquier otro tipo de información que permita identificarla con precisión.”

Por lo que conforme al Reglamento (UE) 2024/1028, no es imprescindible la inmatriculación de la finca e inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad.

La interesada ha identificado con precisión la unidad para la que solicita la asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, en los términos exigidos por el Reglamento (UE) 2024/1028, mediante la expresión en su solicitud de la descripción y coordenadas geográficas de la dirección de la vivienda rural, así como la referencia catastral de la finca rústica en la que se halla enclavada.

Tres. El Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11.04.2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, en su Considerando (12) dice:

Los Estados miembros deben poder exigir a los anfitriones que presenten información y documentación adicionales que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Derecho nacional, como los requisitos de higiene y seguridad y de protección de los consumidores. (.). No obstante, todos los requisitos deben ajustarse a los principios de no discriminación y proporcionalidad, es decir, ser adecuados y necesarios para alcanzar un objetivo regulador legítimo, así como al Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y a la Directiva 2006/123/CE. El requisito de presentar información y documentación adicionales no debe emplearse para eludir las normas aplicables a los regímenes de autorización con arreglo a la Directiva 2006/123/CE.

La exigencia del requisito de inmatriculación e inscripción en el Registro de la Propiedad es contraria al Reglamento (UE) 2024/1028 porque:

– Discrimina a los titulares de Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural debidamente inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía que no cumplan el requisito, impidiéndoles el acceso a las plataformas en línea de alquiler de corta duración.

– Es un requisito desproporcionado, ya que la inmatriculación e inscripción de las fincas en el Registro de la Propiedad no es obligatoria, y su cumplimentación supone un importante coste económico para el interesado y lo que le exija la normativa para alcanzar dicha inscripción.

– No es un requisito adecuado para la identificación de las fincas, por su carácter voluntario y el formalismo inherente al Registro de la Propiedad; existiendo otros medios más adecuados señalados expresamente en el Reglamento (UE) 2024/1028, como la referencia catastral.

– No es un requisito necesario para alcanzar un objetivo regulador legítimo, ya que si lo que se pretende es -según la Exposición de Motivos del Real Decreto 1312/2024 de 23.12.2024, que regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos- que “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”:

a) Que la vivienda no se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad no supone de por sí ninguna irregularidad.

b) Tampoco se justifica la necesidad de expulsar del mercado a las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural no inscritas, enclavadas en el medio rural donde por su propia naturaleza (despoblamiento, aislamiento y falta de servicios urbanos) no hay demanda de arrendamiento de larga duración. Además de que constituyen de los pocos yacimientos de empleo y dinamismo económico de las zonas rurales.

Por lo que,

Solicita se tenga por presentado este escrito, por interpuesto recurso contra la calificación negativa de la titular del Registro de la Propiedad de Posadas, y estimándolo, se asigne el Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 7 de octubre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38, 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 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; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16, 17, 24 y 30 de julio de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración y practicar la correspondiente nota marginal sin que conste inmatriculada la finca ni inscrita la obra nueva de la edificación para la que se solicita dicho número.

2. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de

esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo». Como veremos, al referirse dicho artículo 2 al «Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble», presupone la existencia de una inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. 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».

En este sentido, el artículo 2 del Real Decreto nos facilita los conceptos de unidad y número de registro único de alquiler: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de éste 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». Idéntico concepto de unidad y de número de registro único se desprenden del Reglamento Europeo, que 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 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 consecuencia, la unidad objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que debe constar perfectamente identificado. Por este motivo, dado que el número de registro único de alquiler ha de permitir la identificación exacta de la unidad objeto de arrendamiento, no es posible asignar dicho número en tanto la finca no conste inmatriculada e inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de comercialización. En relación con esta necesidad de identificación de la unidad, las Resoluciones de este Centro Directivo de 11, 24 y 30 de julio de 2025 ya exigieron, como requisito previo para la concesión de número de registro único de alquiler, la constancia registral de la terminación de la obra; motivo por el cual ahora, con mayor razón, debe exigirse la previa inmatriculación de la finca sobre la que dicha obra ha de asentarse.

5. De igual modo, su sujeción al procedimiento registral determina la aplicación de los principios hipotecarios a la asignación del número de registro único. 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».

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 consecuencia, es necesaria la previa inmatriculación de la finca y declaración de obra nueva de la edificación para la perfecta identificación en el Registro de la Propiedad de la unidad que será objeto del correspondiente arrendamiento. 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».

Idéntica conclusión se desprende del artículo 2.f) del Real Decreto 1312/2024, el cual exige que el procedimiento se tramite «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». Esta referencia a la inscripción del inmueble no es meramente formal, pues implica que el Registro debe ser el soporte donde se identifique plenamente el inmueble, lo cual solo sucede si la finca está inmatriculada.

6. En consecuencia, y como señala la registradora en su nota de calificación, no puede asignarse un número de registro único de alquiler ni practicarse asiento alguno relativo al uso turístico mientras la vivienda no esté inmatriculada. La declaración responsable exigida por la normativa turística parte de que la edificación existe jurídicamente y es apta, extremo que el Registro no puede comprobar si la finca no figura inscrita. Hasta que se inscriban la finca y la obra terminada (artículos 202 de la Ley Hipotecaria y 28.4 de la Ley de Suelo), la registradora carece de base para expedir el número de registro único de alquiler y extender la correspondiente nota marginal, pues no puede verificar que la vivienda cumple los requisitos de habitabilidad, salubridad, seguridad y adecuación técnica previstos en el artículo 6 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las

viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La obligación de que la vivienda esté amueblada y equipada para un «uso inmediato» supone, además, su completa terminación conforme a la normativa sectorial, circunstancia que tampoco consta acreditada ante el Registro. Publicitar registralmente la actividad de vivienda vacacional sin la previa inscripción comprometería la coherencia interna del sistema y frustraría la función garantista del folio real.

El registrador, en ejercicio del control de legalidad que impone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe verificar que el acto objeto de inscripción no encubre infracción urbanística ni contradice normas imperativas. En este sentido, tanto el Real Decreto 1312/2024, como la normativa autonómica, exigen que la vivienda cumpla todas las condiciones legales, técnicas y urbanísticas que exigen la normativa estatal, autonómica y local, antes de poder ser comercializada como vacacional. Mientras no se acredite mediante la inscripción de obra terminada que la edificación está plenamente habilitada, no puede el registrador llevar a cabo la verificación de su aptitud para el uso pretendido.

7. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación de la registradora objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa inmatriculación de la finca, así como la constancia registral de la declaración de obra nueva de la edificación.

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