

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11153 *Resolución de 30 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 10, respecto de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. C. L. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 10, doña María de las Mercedes Núñez Navarro, respecto de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 10, se solicitó la de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 2.388, código registral único 41033000333189.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado con el numero 5060 del Diario: 2025.
Entrada n.º: 9595.
Presentante: C. L., M. A.
Notario: Protocolo N.º/
CMO.

Suspendida la inscripción por los siguientes:

Hechos:

Se presenta instancia por la que solicita la asignación de número de registro de alquiler sobre la finca 2/2388, que ya fue objetó de calificación con fecha 23/10/2025, calificación en la que se decía que “en el formulario presentado figura como interesado doña M. A. C. L., con NIF (...), firmante del documento, que no es el titular registral de la finca. La finca aparece inscrita a nombre de doña T. L. G.”. De la documentación ahora presentada se aporta el certificado de defunción de dicha señora, así como su testamento y una escritura de renuncia, de la que se supone la adjudicación de esta finca a favor de doña M. A. C. L. por título de herencia. Por tanto, será necesario la presentación de la escritura de herencia de doña T. L. G., y su inscripción a favor de doña M. A. C. L. –principio de tracto sucesivo– para que así, el titular registral preste su conformidad a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9 y 10 del Real Decreto 1312/24, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de arrendamiento 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. Artículo 38 de la Ley 13/2022, de 23 de diciembre y artículo 4 del Decreto 28/2016 de la Consejería de Turismo y Deporte de 2 de febrero, modificado por decreto 31/2024 de 29 de enero, reguladora las viviendas de uso turístico. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 1.954. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Artículo 112 de la Ley 24/2001.

El plazo para la subsanación de los defectos indicados es de siete días hábiles contados desde la notificación.

De conformidad con el artículo 10.3 del Decreto 1312/24 de 23 de diciembre, se advierte que, transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido a la subsanación de los defectos, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de Registro, que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Sevilla, fecha indicada en el código de verificación de la firma electrónica. El Registrador.

Contra la presente nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mercedes Núñez Navarro registrador/a titular de Registro de la Propiedad Sevilla número diez a día doce de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. C. L. interpuso recurso el día 13 de noviembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«(...) por medio del presente escrito se interpone el presente recurso gubernativo contra la nota de calificación de 12 de noviembre de 2025, de acuerdo a las siguientes,

Alegaciones.

1. Resolución recurrida y defectos alegados. La calificación recurrida acuerda la suspensión de la inscripción correspondiente a la solicitud de asignación del número de registro único de alquiler de corta duración sobre la Finca Registral 2/2388 de Sevilla, relativa al Asiento de Presentación n.º 9595 del Diario 2025, teniendo por defecto principal y único la exigencia de la presentación e inscripción previa de la escritura de herencia completa de D.ª T. L. G., a favor de D.ª M. A. C. L., conforme al principio de tracto sucesivo (Art. 20 LH).

Se argumenta qué esta inscripción previa es necesaria para que la solicitante adquiriera la cualidad de titular registral y, por ende, pueda “prestar su conformidad a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler”,

Los fundamentos de derecho citados por el Registrador incluyen, además de la normativa turística (artículos 9 y 10 del RD 1312/24 y normativa andaluza), el artículo 3 y el artículo 112 de la Ley Hipotecaria; normas que rigen, principalmente, los actos de disposición y gravamen.

2. Descripción de la finca y titularidad registral previa. La controversia se centra en la Finca Registral 2/2388, sita en Sevilla, que figura inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 10 de Sevilla, a nombre de D.ª T. L. G., hoy fallecida.

3. Legitimación de la recurrente. La recurrente es D.ª M. A. C. L., ostenta plena legitimación activa conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, al haber sido notificada de la calificación negativa y ser la solicitante del acto registral e interesada; una vez acredita su condición de sucesora y propietaria de Ja finca mediante.

Efectivamente, D.^a M. A. C. L., presentó ante el Registro instancia solicitando la asignación del número de registro de alquiler de corta duración sobre la referida finca 2/2388. Dicha solicitud se enmarca en la nueva regulación establecida por el Real Decreto 1312/24, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

Para acreditar su legitimación para llevar a cabo este acto de aprovechamiento económico y gestión, se acompañó la siguiente documentación:

- (i) Certificado de defunción de D.^a T. L. G., titular registral fallecida.
- (ii) Testamento de la causante.
- (iii) Liquidación del Impuesto de Sucesiones.
- (iv) Escritura otorgada por D. E. V. L. de renuncia de herencia de D.^a T. L. G., autorizada por el Notario de Sevilla, D. José María Sánchez-Ros Gómez, número 2571 de su protocolo.

4. Fondo del asunto. La calificación suspensiva incurre en un triple error jurídico fundamental: (i) primero, desconoce la plena legitimación material de la recurrente derivada de la aceptación tácita de la herencia; (ii) segundo, aplica indebidamente, de manera rigorista, el principio de tracto sucesivo (art 20 LH) a un acto que, por su naturaleza, es de mera administración, y (iii) tercero, falta de racionalidad de la calificación en relación a la finalidad del acto solicitado.

- (i) Sobre la aceptación tácita de la herencia y naturaleza jurídica del acto solicitado.

El Registrador considera que la documentación aportada (certificado de defunción, testamento y una escritura de renuncia) solo supone la adjudicación a favor de la recurrente, exigiendo el título formal inscrito. Esta postura ignora la eficacia sustantiva que la ley civil otorga a la forma en que se ha producido la aceptación (tácita) de la herencia.

Efectivamente, El artículo 999.3 del Código Civil establece que la herencia se entiende aceptada tácitamente cuando el llamado a la herencia realiza “actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero”. La aceptación de la herencia pues no requiere necesariamente una declaración formal y expresa, sino que puede ser tácita y se puede hacer prueba de la cualidad de heredero mediante actos de gestión.

El propio acto de solicitar la asignación de un número de registro para alquiler turístico, con el objetivo de explotar económicamente la finca, es en sí mismo un acto de gestión y aprovechamiento que excede la mera conservación y que, por tanto, puede interpretarse como un claro acto de pro herede gestio, que demuestra la voluntad de D.^a M. A. C. L. de adquirir la herencia y suponen necesariamente la voluntad de aceptar la herencia o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero.

Adquirido pues la cualidad de heredera, la recurrente es titular material de la Finca Registral 2/2388 desde el fallecimiento de la causante (art. 657 CC), sin necesidad de inscripción previa, para actos de mera administración y la solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración es un acto de mera administración y no de disposición ni gravamen. Así lo establece la Resolución de la DGSJFP de 29 de julio de 2025, que permite dicha inscripción incluso en presencia de prohibiciones de disponer.

Exigir la inscripción de la herencia para un mero acto de administración implica desconocer la eficacia constitutiva de su aceptación tácita.

- (ii) Sobre la necesaria aplicación flexible del principio de tracto sucesivo para actos de mera administración.

El segundo error fundamental de la calificación reside en la asimilación del acto de solicitud del número de registro de alquiler a un acto de disposición o gravamen, con la consecuente sujeción a la rigidez del principio de tracto sucesivo.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige inscripción previa solo para actos de disposición; esto es, que "...declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles" y así, la doctrina admite su aplicación flexible en actos de gestión, como el presente.

Exigir inscripción de la herencia para este trámite administrativo supone un exceso formalista y una barrera injustificada al ejercicio legítimo del derecho de propiedad.

Así es. La solicitud de asignación del número de registro único de alquiler de corta duración (RD 1312/24) es un acto de cumplimiento de un requisito administrativo regulatorio exigido por la normativa autonómica andaluza (Decreto 31/2024, que modifica el Decreto 28/2016) 1 y la legislación estatal, con el objetivo de control y publicidad ante las plataformas digitales. En ningún caso implica la transmisión, modificación o gravamen de un derecho real.

La doctrina consolidada de la DGSJFP establece que el arrendamiento de corta duración, es decir, el que no excede del plazo fijado por la ley como límite para los actos de administración» es un acto de mera administración. Si el acto final (el arrendamiento) es de administración, el acto preparatorio y de control administrativo (la asignación del número de registro) lo es con mayor razón.

Así es que DGSJFP ha mantenido históricamente una postura flexible respecto a la aplicación estricta del artículo 20 LH en relación con actos que no suponen una transmisión o un gravamen.

Cuando se trata de actos de mera administración o gestión, se ha aceptado la suficiencia de la legitimación material o ínter partes del solicitante, sin exigir la previa inscripción formal de su título de dominio.

En el caso de la herencia, si bien la inscripción de la adjudicación es necesaria para que el heredero pueda disponer o gravar la finca a favor de terceros, no es indispensable para realizar actos de conservación o aprovechamiento. Máxime cuando el título sucesorio ya ha sido acreditado inter partes mediante el testamento y su aceptación tácita; incluida renuncia traslativa del otro heredero, lo cual le confiere la plena facultad de gestionar la finca, incluido su aprovechamiento a través del alquiler turístico.

La Resolución de la DGSJEE de 29 de julio de 2025 zanja ese extremo. Resuelve un recurso contra una calificación que suspendía la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración y establece que dicho acto no requiere capacidad dispositiva. Declara que el acto de asignación puede ser practicado incluso cuando existen inscritas sobre la finca medidas cautelares tan severas como una prohibición de disponer, ya que la finalidad de la prohibición (impedir actos que afecten la disponibilidad del bien) no se ve comprometida por un acto de uso y aprovechamiento racional, como es el alquiler de corta duración.

Si la Dirección General permite la asignación del número de registro a pesar de la existencia de una prohibición de disponer (que formalmente impide cualquier acto que comprometa la disponibilidad del bien), resulta manifiestamente desproporcionado y contrario a esta doctrina suspender la inscripción por la simple falta de la inscripción formal del título, cuando la finalidad primordial del principio de tracto sucesivo es garantizar la seguridad del tráfico jurídico y proteger a terceros,

(iii) Falta de racionalidad de la calificación en relación a la finalidad del acto solicitado.

El Registrador alega la necesidad de la inscripción de la herencia para que el "titular registral preste su conformidad a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler".

Este requisito carece de sentido lógico: la titular registral (D.^a T. L. G.) está fallecida, y la recurrente (D.^a M. A. C. L.), es ya la titular material de los derechos sucesorios.

El verdadero requisito que subyace en la calificación es la falta de inscripción de la sucesión, no la falta de conformidad.

Exigir a la recurrente la formalización e inscripción de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia completa como requisito indispensable para un mero registro

administrativo (cuya única trascendencia es el control administrativo de una actividad económica) implica una imposición de costes y formalidades (gastos notariales y registrales) desproporcionados en relación con el acto solicitado y que la interesada no está legalmente obligada a soportar.

En conclusión, que el Derecho Hipotecario, si bien busca la seguridad, debe interpretarse funcionalmente y no debe convertirse en un obstáculo infranqueable para el ejercicio legítimo del derecho de propiedad y el aprovechamiento económico del bien. La suspensión de la inscripción por esta causa interrumpe la capacidad de la recurrente para operar en el mercado de alquiler de corta duración, con la advertencia expresa de la Nota de Calificación de comunicar la suspensión a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la eliminación o inhabilitación de anuncios en plataformas en línea. Esta consecuencia inmediata y gravosa refuerza la necesidad de que el acto administrativo de registro se califique con flexibilidad, atendiendo a la suficiencia de la legitimación material ya probada por el título sucesorio aportado.

5. Plazo. La interposición del presente Recurso Gubernativo se efectúa en el plazo legal de un mes desde la notificación del acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria (LH).

6. Competencia. El órgano competente para conocer y resolver este recurso es la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), tal como se recoge en el propio tenor de la nota de calificación.

Por todo lo expuesto, pido que tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, se admita todo y en su razón, se tenga por interpuesto el presente recurso gubernativo contra la Nota de Calificación de 12 de noviembre de 2025, dictada por el Registrador de la Propiedad n.º 10 de Sevilla, y previa la tramitación legalmente establecida, se sirva dictar resolución por la que (i) se revoque íntegramente la Nota de Calificación impugnada por considerarla contraria a la doctrina civil y registral de esa Dirección General» (ii) se reconozca el derecho de D.^a M. A. C. L., como sucesora y titular inter partes de la finca, a la asignación del número de registro único de alquiler de corta duración sobre la Finca Registral 2/2388 y (iii) se acuerde lo procedente para la asignación y comunicación del Número de Registro Único de Alquiler de Corta Duración a favor de D.^a M. A. C. L., sobre la Finca 2/2388, de conformidad con lo solicitado en el Asiento 9595.»

IV

La registradora 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; 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; el 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; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso

turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 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 10 de Sevilla, se solicitó la de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 2.388, código registral único 41033000333189.

Se denegó la asignación solicitada en estos términos: «(...) La finca aparece inscrita a nombre de doña T. L. G.". De la documentación ahora presentada se aporta el certificado de defunción de dicha señora, así como su testamento y una escritura de renuncia, de la que se supone la adjudicación de esta finca a favor de doña M. A. C. L. por título de herencia. Por tanto, será necesario la presentación de la escritura de herencia de doña T. L. G., y su inscripción a favor de doña M. A. C. L. –principio de tracto sucesivo– para que así, el titular registral preste su conformidad a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler (...)».

La solicitante recurre la calificación, y concluye en su escrito: «(...) El verdadero requisito que subyace en la calificación es la falta de inscripción de la sucesión, no la falta de conformidad.

Exigir a la recurrente la formalización e inscripción de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia completa como requisito indispensable para un mero registro administrativo (cuya única trascendencia es el control administrativo de una actividad económica) implica una imposición de costes y formalidades (gastos notariales y registrales) desproporcionados en relación con el acto solicitado y que la interesada no está legalmente obligada a soportar.

En conclusión, que el Derecho Hipotecario, si bien busca la seguridad, debe interpretarse funcionalmente y no debe convertirse en un obstáculo infranqueable para el ejercicio legítimo del derecho de propiedad y el aprovechamiento económico del bien. La suspensión de la inscripción por esta causa interrumpe la capacidad de la recurrente para operar en el mercado de alquiler de corta duración, con la advertencia expresa de la Nota de Calificación de comunicar la suspensión a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la eliminación o inhabilitación de anuncios en plataformas en línea. Esta consecuencia inmediata y gravosa refuerza la necesidad de que el acto administrativo de registro se califique con flexibilidad, atendiendo a la suficiencia de la legitimación material ya probada por el título sucesorio aportado (...)».

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). En especial, aquellos documentos que, presentados en unión del escrito de recurso, no lo hubieran sido al iniciarse el procedimiento registral y, por consiguiente, no se hubieran podido tener en cuenta a la hora de emitir la 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: «1. (...) 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 el defecto que impide la asignación: «(...) La finca aparece inscrita a nombre de doña T. L. G.". De la documentación ahora presentada se aporta el certificado de defunción de dicha señora, así como su testamento y una escritura de renuncia, de la que se supone la adjudicación de esta finca a favor de doña M. A. C. L. por título de herencia. Por tanto, será necesario la presentación de la escritura de herencia de doña T. L. G., y su inscripción a favor de doña M. A. C. L. –principio de tracto sucesivo– para que así, el titular registral preste su conformidad a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler (...)».

Es decir, que hasta la fecha no ha tenido lugar la inscripción de la cadena de títulos sucesorios hasta llegar a la solicitante de la asignación (recurrente ahora); quien alega ser propietaria material, pero que únicamente devendría titular registral tras la práctica de las inscripciones pendientes (artículo 14 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento), para lo cual deberá aceptar en forma la herencia de la titular registral y acreditar debidamente esa condición de única heredera que alega (repárese que entre los documentos que aporta no figura el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad); siendo su alegación de aceptación tácita –en este caso– una mera suposición que no puede ser tenida en cuenta.

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 la registradora en su calificación.

Resulta por tanto evidente, 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 que, 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 aquí cabe obviar ni 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, 30 de enero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.