

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**11159** *Resolución de 30 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Petra, 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, porque en el folio de dicha finca no consta declarada ninguna edificación.*

En el recurso interpuesto por doña C. R. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Petra, don Emilio Esteban-Infantes Fernández, 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, porque en el folio de dicha finca no consta declarada ninguna edificación.

#### Hechos

I

Con fecha 29 de agosto de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Petra una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

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

«Calificado el documento con arreglo a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el registrador que suscribe ha acordado suspender la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

#### Hechos

Se presenta Instancia solicitando el número de Alquiler de Corta Duración, de la finca registral CRU 07029000396978 del término de Petra. En el folio de dicha finca no consta declarada ninguna edificación.

#### Fundamentos de Derecho

I. Arts. 31 y 38.1 de la Ley Hipotecaria.

II. La reciente resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de julio de 2025 confirmó la denegación del Número de Registro de Alquiler porque en el folio de la finca figuraba la existencia de una edificación pero, en construcción, manifestándose en los siguientes términos:

“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 1 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 1 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 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".

A fortiori, si no puede darse el NRA si no consta en el Registro la terminación de la obra, menos aún podrá darse si ni siquiera consta en el Registro el inicio de la misma.

Acuerdo.

Suspender la inscripción del documento, en base a los fundamentos de derecho indicados. Prorrogado el asiento por un plazo de 60 días hábiles a contar desde el día de la notificación del defecto antes relacionado, artículos 18, 65 y 66 de la Ley Hipotecaria; y no practicada nota marginal de suspensión por no haberse solicitado, artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta nota (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emilio Esteban-Infantes Fernández registrador/a titular de Petra a día dieciocho de septiembre del dos mil veinticinco».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, doña Montserrat Bernaldo de Quirós y Fernández, quien emitió, el día 7 de octubre de 2025, la siguiente nota confirmando en todos sus términos la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Petra:

«Calificación sustitutoria.

Referencia del documento objeto de calificación sustitutoria: n.º entrada: 6623/2025.–Clase: instancia.–Objeto: asignación de numero de registro de alquiler de corta duración.–Firmante: doña C. R. L.–Fecha del documento: 29 de agosto de 2.025.

#### I. Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 30 de septiembre de 2.025 se solicitó por parte de Doña C. R. L., en calidad de presentante del documento, calificación sustitutoria relativa a la instancia para la asignación de numero de registro de alquiler de corta duración (expediente 2025/779 del cuadro de sustituciones), habiéndose señalado como registrador sustituto al Registrador de la Propiedad que suscribe, titular del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca Número 4.

El motivo aducido en su solicitud es la revisión, por vía de calificación sustitutoria, de la calificación negativa de la mencionada instancia emitida por el Registrador del Registro de la Propiedad de Petra, Don Emilio Esteban-Infantes Fernández, en relación

con el procedimiento registral iniciado bajo el asiento de presentación 1556 del Libro Diario 2025 de dicho Registro de la Propiedad de Petra.

Con fecha 1 de octubre de 2.025 vía telemática se presentó la solicitud de calificación sustitutoria, junto con el documento objeto de calificación, en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca Número 4, requiriéndose la inscripción de las operaciones formalizadas en dicho título, dando lugar a la entrada 6623/2025 de este Registro. El día 2 de octubre de 2.025 fue solicitada al Registrador sustituido la información registral completa necesaria para el adecuado ejercicio de la función calificación, la cual me fue remitida el mismo día.

Segundo. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por vía de sustitución por el Registrador competente apreciando la existencia de defectos que impiden la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

II. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos los Artículos 3, 18, 19, 19 Bis, 142 y 145 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946 (LH); 1880 del Código Civil (CC); el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto, resulta la siguiente calificación:

El Registrador que suscribe acuerda confirmar en todos sus términos la nota de calificación negativa emitida por el Registrador titular del Registro de la Propiedad de Petra, Don Emilio Esteban-Infantes Fernández, en relación con el procedimiento registral iniciado bajo el asiento de presentación 1556 del Libro Diario 2025. Los argumentos y fundamentos jurídicos esgrimidos por el Registrador se consideran ajustados a Derecho.

Sobre la finca en cuestión, únicamente consta una mera mención de la existencia de una edificación (“tierra llamada [...], situada en término de la villa de Petra con casa en la misma existente y cuantas dependencias y anexos contenga”), sin que refiera términos descriptivos y superficies construidas del edificio, es decir, no resulta inscrita sobre la finca la declaración de obra en los términos que requieren el artículo 28 de la Ley del Suelo y 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, y por consiguiente, no habiendo accedido la obra nueva al Registro, es necesario que se proceda a su previa inscripción para poder dar el número de registro único de alquiler (NRUA), ya que lo que es elemental para la seguridad jurídica es que conste en los asientos del Registro la edificación que se pretende comercializar.

Parte dispositiva.

Doña Montserrat Bernaldo de Quirós Fernández, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca Número 4, acuerdo:

- 1.º Calificar, por vía sustitutoria, el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.
- 2.º Confirmar en todos sus términos la nota de calificación impugnada (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Montserrat Bernaldo de Quirós y Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Palma n.º 4 a día siete de octubre del dos mil veinticinco».

#### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña C. R. L. interpuso recurso el día 16 de octubre de 2025 mediante escrito en el que alegaba, en síntesis, lo siguiente:

- i) Que el día 12 de agosto de 2025, el registrador de Petra certificó, entre otros aspectos, lo siguiente: «Finca: 8761; Municipio: Petra; CRU 07029000396978; Tipo:

Secano; Estado constructivo: No es obra nueva; VPO: No; Superficie terreno total: 30.081 m2. Linderos: (...); Descripción literal de la finca: Rústica: Tierra llamada (...), situada en el término de la villa de Petra con la casa en la misma existente y cuantas dependencias y anexos contenga (...) Localización: Otra tierra (...) Municipio Petra. Nombre finca: (...); Datos catastrales: 07041A001002010000IO; Coordinación de la finca con el catastro: Estado de coordinación: No coordinada.; Titularidad: Datos titular: Titular: C. R. L. (...) Porcentaje: 100,00%. Tipo derecho: Pleno dominio. Título: Donación. Asiento: Inscripción 3 de fecha 04/04/2024. Fecha documento: 22/12/2023. Notario: Álvaro Obando Viada. (.).».

ii) Que, en la calificación negativa, se alega que en el folio de dicha finca no consta declarada ninguna edificación. Sin embargo, en la referida certificación expedida el día 12 de agosto, se observa que consta inscrita una «casa en la misma existente y cuantas dependencias y anexos contenga». Señala la recurrente que, «según el Diccionario de la lengua española la palabra “casa” tiene un primer significado “1.f Edificio para habitar.” y el segundo significado es “2.f. Edificio de una o pocas plantas destinado a vivienda unifamiliar, en oposición a piso.” Por lo tanto, no es que en la finca no conste declarada ninguna edificación, sino que, según la inscripción registral, desde el 26/03/1920 hasta hoy, o sea, durante 105 años, en la finca existe inscrita una casa y cuantas dependencias y anexos contenga, entendiéndose actualmente por casa un edificio para habitar o un edificio de una o pocas plantas destinado a vivienda unifamiliar».

iii) Que, conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria: «“A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.” En aplicación de esta norma, podemos decir que la casa así entendida existe y me pertenece».

iv) Que «la nota de calificación negativa no se refiere en ningún momento a los requisitos establecidos por el artículo 9.2 del RD 1312/2024 y que se han presentado junto a la solicitud de asignación del NRACD (...) por lo que, en aplicación del artículo 258 de la ley Hipotecaria que estable que la calificación del Registrador debe ser global y unitaria, debe entenderse que la calificación negativa no les afecta».

v) Y que «la nota de calificación, en su Fundamento de Derecho II recoge la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de julio de 2025 que confirma la denegación del NRACD porque en el folio de la finca figuraba la existencia de una edificación en construcción, pero consideramos que esta resolución no es aplicable en nuestro caso pues, como exponemos en los antecedentes, se trata de una casa con sus dependencias y anexos ya construidos, cuya antigüedad es de al menos 105 años si atendemos a su inscripción registral e igual o anterior a 1900 si atendemos a la información catastral. Por estos motivos, la nota de calificación negativa que da el Registrador a nuestra solicitud de asignación del NRACD de la finca registral CRU 07029000396978, cuando manifiesta que no consta declarada ninguna edificación, está negando la existencia de la casa, e incumple lo establecido en el artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria».

vi) Subsidiariamente, se indica que «la información catastral de la casa entró, contenida en (una) escritura pública, en el Registro de la Propiedad con fecha 17/07/2025, aunque no quedó anotada por falta de coordinación, con indicación de su fecha de construcción, superficie, etc.». Asimismo, se hace referencia a la posibilidad de que el registrador consulte de oficio la información catastral relativa a la parcela, con cita de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril de 2014, de acuerdo con la cual, «si la certificación catastral aportada ofrece algunas dudas sobre un determinado dato, no hay inconveniente en que si el registrador puede acceder fácilmente a los datos del Catastro pueda tenerlos en cuenta en el procedimiento registral para determinar la suficiencia o insuficiencia de la certificación catastral aportada». Y, por último, se indica que «la autoridad competente en relación con

la normativa sectorial y material aplicable a los arrendamientos turísticos es el Consell Insular de Mallorca, el cual, mediante la expedición de la cédula de habitabilidad reconoce la aptitud de una vivienda para ser habitada, siendo obligatorio para su ocupación o alquiler. Para disipar cualquier duda que pueda haber sobre la existencia y condiciones de habitabilidad de la casa que hemos solicitado la asignación del NRACD que ha motivado la nota de calificación negativa, y dada la caducidad de la cédula que se presentó en el organismo autónomo correspondiente en su momento, adjuntamos, como hemos dicho en los Hechos, segundo, H.2, la cédula de habitabilidad de renovación de la vivienda situada en el polígono 1 parcela 201, concedida por resolución del Consejero Ejecutivo del Territorio, Movilidad e Infraestructuras de fecha 22/09/2025».

V

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 21 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, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto y 2 de septiembre 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 sobre una finca cuya descripción registral es la siguiente: «Tierra llamada (...), situada en el término de la villa de Petra con la casa en la misma existente y cuantas dependencias y anexos contenga». El registrador suspende la asignación, argumentando que «en el folio de dicha finca no consta declarada ninguna edificación». Este criterio se confirma en la calificación sustitutoria. Por su parte, la recurrente sostiene:

a) que la edificación sí está declarada, pues desde el 26 de marzo de 1920 consta inscrita en el folio real de la finca, «la casa en la misma existente y cuantas dependencias y anexos contenga», y, «según el Diccionario de la lengua española la palabra “casa” tiene un primer significado “1.f Edificio para habitar.” y el segundo significado es “2.f. Edificio de una o pocas plantas destinado a vivienda unifamiliar, en oposición a piso.”».

b) que el registrador pudo conocer la descripción actual de la edificación mediante la escritura presentada en el Registro el día 17 de julio de 2025, que no llegó a inscribirse «por falta de coordinación», o bien mediante consulta de la información catastral. Asimismo, se indica que «la autoridad competente en relación con la normativa sectorial y material aplicable a los arrendamientos turísticos es el Consell Insular de Mallorca, el cual, mediante la expedición de la cédula de habitabilidad reconoce la

aptitud de una vivienda para ser habitada, siendo obligatorio para su ocupación o alquiler. Para disipar cualquier duda que pueda haber sobre la existencia y condiciones de habitabilidad de la casa que hemos solicitado la asignación del NRACD que ha motivado la nota de calificación negativa, y dada la caducidad de la cédula que se presentó en el organismo autónomo correspondiente en su momento, adjuntamos, como hemos dicho en los Hechos, segundo, H.2, la cédula de habitabilidad de renovación de la vivienda situada en el polígono 1 parcela 201, concedida por resolución del Consejero Ejecutivo del Territorio, Movilidad e Infraestructuras de fecha 22/09/2025».

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. El mismo Reglamento Europeo regula 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 de 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».

En consecuencia, 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, como recuerda la Resolución de 11 de julio de 2025, «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, en aras de la perfecta identificación en el Registro de la Propiedad de la unidad que será objeto del correspondiente arrendamiento. Directamente relacionado 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». Con base en esta argumentación, la Dirección General viene exigiendo, como requisito necesario para la asignación de número de registro único de alquiler, la inmatriculación de la finca y la constancia registral de la edificación terminada sobre la que se pretende dicha asignación.

5. En consecuencia, la resolución del presente recurso exige, en primer lugar, determinar si la descripción contenida en el folio real desde el año 1920 («Tierra llamada [...], situada en el término de la villa de Petra con la casa en la misma existente y cuantas dependencias y anexos contenga») equivale a una verdadera declaración de obra nueva o solo constituye una mera mención registral, como señala la calificación sustitutoria.

En este sentido, cabe recordar, como principio general de nuestro Derecho consagrado en el artículo 2, apartado 3 de nuestro Código Civil, que: «Las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren lo contrario». Es por ello doctrina reiterada de este Centro Directo que los requisitos para practicar una inscripción son los vigentes al tiempo de la presentación. A mayor abundamiento, en el ámbito de las escrituras de declaración de obra por antigüedad, se ha subrayado la distinción entre normas procedimentales y materiales, señalando las Resoluciones de 7 de septiembre de 2023 y 1 de abril de 2025 que la norma registral aplicable siempre será la vigente al tiempo de la presentación en el Registro, mientras que los requisitos sustantivos a que se refiere dicha norma registral serán aplicables o no, en función del régimen transitorio de cada norma material.

En el supuesto que motiva expediente y, por lo que a la inscripción de la obra se refiere, debe notarse que nos encontramos ante un asiento ya practicado, cuya validez, extensión y vigencia han de analizarse conforme a la legislación bajo la cual se extendió. Máxime si tenemos en cuenta que, conforme al párrafo tercero del artículo 1 del Código Civil, «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Precisamente en aplicación de este criterio, la Resolución de 27 de septiembre de 2016 declaró que no es posible hablar de mención si el asiento (que recoge el derecho cuya cancelación se pretende) se practicó con arreglo a la legislación vigente en ese momento. Concretamente, figuraba inscrita una vivienda en cuya segunda inscripción, fechada en el año 1931, se hizo constar que a espaldas de la misma existía una habitación que expresamente se excluía de la transmisión (situación especial que se hizo constar en las posteriores inscripciones). Explica el Centro Directivo, para rechazar la pretensión de cancelación por tratarse de una mención, que dicha inscripción no puede calificarse de mención, pues la legislación vigente en el año 1931 admitía la posibilidad de abrir folio registral independiente a «toda finca urbana o todo edificio, aunque pertenezca en porciones señaladas, habitaciones o pisos, a diferentes dueños».

Incluso en el supuesto de omisión de algún dato descriptivo esencial en la inscripción ya practicada –como pudiera ser la superficie de la finca–, esta Dirección General ha reiterado que «una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro

lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie» (cfr. Resoluciones de 25 de junio de 2015 y 13 de diciembre de 2016).

Por lo tanto, tiene razón la recurrente cuando señala que el registrador no puede degradar a mera mención la inscripción de la obra, practicada en el año 1920, por mucho que su descripción no reúna ninguno de los requisitos técnicos exigidos en la legislación actual. El asiento practicado en el año 1920 queda bajo la salvaguardia de los tribunales, tal y como establece el citado artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria y, consecuentemente, goza de la legitimación registral y presunción de exactitud consagradas en los artículos 38 y 97 de la misma ley, de modo que solo puede rectificarse con consentimiento del titular registral, por orden de la autoridad judicial, mediante sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido parte, o bien mediante los procedimientos de rectificación consagrados en los artículos 40 y 211 a siguientes de la Ley Hipotecaria. Pues es precisamente el Registrador quien ha de ser el principal valedor de la vigencia e inmutabilidad del asiento, no procediendo su cancelación, rectificación o modificación sino con los requisitos, garantías y procedimientos prescritos en la legislación, dirigidos a evitar la indefensión del titular registral en cuyo favor (y no solo del titular dominical, sino de cualquier titular de derechos o cargas sobre el mismo) se establecen una serie de presunciones y efectos favorables como los establecidos en los artículos 1, párrafo tercero, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria.

Tal es la doctrina permanente e inequívoca de este Centro Directivo, consagrada, entre otras, en la Resolución de 18 de marzo de 1999: «Es doctrina inequívoca la de que el título adecuado para cancelar una inscripción practicada en virtud de escritura pública, a falta de consentimiento del interesado, es la sentencia que declare el efecto cancelatorio por cualquiera de las causas previstas en el art. 79 LH, sin que baste al efecto un simple mandamiento». Podría añadirse asimismo lo recogido en la Resolución de 31 de julio de 2014 que incluso al contemplar la cancelación por declaración de la ley o por estar así previsto en el título que motivó la inscripción insiste en que «la cancelación prevista en el art. 82.2 LH no puede ser practicada de oficio por el registrador, sino que ha de ser pedida por el interesado, por mucho que dicha petición pueda consistir en una mera solicitud; pues ésta es necesaria para que el registrador pueda comprobar la concurrencia de los requisitos legales para proceder a la extinción (de ahí que, en los casos de extinción por confusión de derechos, el art. 190 RH exija la solicitud del interesado)».

6. A la luz de lo expuesto, debe concluirse que la obra terminada sí consta declarada en el registro. No se trata una mera mención sin transcendencia real, sino de una inscripción ya practicada con arreglo a la legislación vigente en el momento de su extensión, es decir, en el año 1920.

Partiendo de la existencia registral de la declaración de la obra, estudiamos a continuación la posibilidad de practicar el asiento que hoy se solicita: esto es, la nota marginal de asignación de número de registro único de alquiler, cuyos requisitos deben igualmente analizarse conforme a la normativa vigente en el momento de su presentación, es decir, en el año 2025.

Esta normativa está constituida por la legislación hipotecaria, urbanística, y, muy especialmente, el Real Decreto 1312/2024, cuyo artículo 2 define la unidad como «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 el «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». Como ya se ha señalado supra, de los artículos citados se deduce que el objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado y que el número de registro único ha de permitir la

identificación exacta de la unidad en cuestión. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios, conforme a la Exposición de Motivos del Real Decreto y al artículo 8 del mismo.

Por este motivo, recuerda la ya citada Resolución de 11 de julio de 2025 que «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, en aras de la perfecta identificación en el Registro de la Propiedad de la unidad que será objeto del correspondiente arrendamiento».

El problema objeto de debate no es, por tanto, la inexistencia registral de la obra, sino la falta de adecuación de esa descripción histórica a las exigencias técnicas del Real Decreto 1312/2024 para la asignación del número de registro único de alquiler. Y es que, como recuerda la Resolución de 10 de julio de 2025, tal necesidad de identificación registral de las unidades de alojamiento con un número de registro no sólo pretende llevar a cabo una contabilización de las habitaciones turísticas ofertadas, sino también, como indica la Exposición de Motivos, «evitar 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». En consecuencia, no es posible proceder a la asignación del número de registro único de alquiler en tanto no conste perfectamente determinada en el Registro la unidad de alojamiento amueblado que pretende ser arrendada mediante su comercialización en plataformas en línea. Y, en el supuesto que motiva este expediente, no cabe duda de que la vaga descripción de la unidad alojativa, que aparece en el registro como mera «casa en la misma existente y cuantas dependencias y anexos contenga» no está perfectamente determinada ni permite una adecuada calificación de su aptitud para alojar al número de huéspedes indicados en la solicitud en condiciones aptas para el arrendamiento turístico de corta duración.

Como apoyo a este argumento, cabe citar la Resolución de 10 de julio de 2025. Recuerda el Centro Directivo que el Registro de la Propiedad es una institución que ha de garantizar, en sus vertientes estática y dinámica, la seguridad jurídica del tráfico; que sin duda ha de ser facilitado, evitándose su entorpecimiento innecesario. Ahora bien, es también doctrina reiterada que dicha seguridad jurídica necesariamente ha de pivotar sobre la determinación registral; principio esencial, pues sin él la garantía y control preventivo no son operativos ni adecuados. Por tal razón, la descripción de la finca siempre ha de ser clara y unívoca (cfr. Resolución de 6 de septiembre de 2013), habiendo proclamando también la Resolución de 2 de noviembre de 2018 que el principio de especialidad, o determinación, exige que los títulos que vayan a acceder al Registro contengan de manera precisa todos los contornos del objeto de inscripción, de tal forma que quien adquiera el derecho –o en el caso de los alquileres vacacionales lo disfrute–, lo haga confiando que los pronunciamientos tabulares contienen toda la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. En consonancia con este principio de determinación y especialidad, el propio 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, en su artículo 9.2 (sobre el procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro) exige expresar en la solicitud: «a) Para cada unidad: 1.º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral». Lo cual no es sino un ejemplo más derivado de la exigencia del lógico funcionamiento registral. Y es que el Registro no está para aclarar lo confuso, sino para precisar y controlar lo específico; y no debe suplir con labores interpretativas, por no decir especulativas, lo que obedezca a una falta de precisión, bien del interesado al presentar la solicitud de asignación de número de registro, o bien del propio registro debido a la existencia de descripciones antiguas e inadecuadas para la asignación de número de registro único de alquiler en la actualidad.

Así, en el supuesto –antes referido– de finca inscrita sin que conste su superficie, la Dirección General, como hemos visto, ha declarado que esta omisión no convierte la finca en no inmatriculada (al igual que la vaga descripción de la obra objeto de este expediente no la convierte en una mención), pero sí impide inscribir su transmisión en tanto no se acredite e inscriba dicha superficie, previa tramitación de los procedimientos correspondientes. En este sentido se pronuncia la Resolución de 13 de diciembre de 2016, que dispone: «En cuanto a la suspensión de la inscripción respecto de la finca 3.677, por falta de la expresión de la extensión superficial de la misma, es doctrina de este Centro Directivo que se debe exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. La completa descripción de la finca en el título es indispensable para que el registrador pueda llegar a la convicción de que el mismo tiene por objeto una determinada finca registral. Y, sin duda, uno de los elementos esenciales a este respecto es el de la superficie, que habrá de expresarse en todo caso, aunque no aparezca previamente en el historial registral. Como ha señalado la Resolución de 25 de junio de 2015, “una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción” (...) Centrados en el supuesto de este expediente, respecto a la falta de constancia de extensión superficial de la finca 3.667, si bien es cierto que en la escritura se dice que la finca «según reciente medición es de 131 metros cuadrados de superficie», tal como ha dicho la doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones en “Vistos”) la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotado de las debidas garantías. De ahí, que no sea posible acceder sin más a la constatación registral de la superficie ahora alegada “ex novo”, sino que se deba acreditar cuál es la ubicación y delimitación geográfica que definen dicha superficie, y todo ello con las debidas garantías de notificación a los propietarios colindantes potencialmente afectados, utilizando para ello, tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, bien el procedimiento registral que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal».

Asimismo, la Resolución de 13 de marzo de 2024 señala que «la incorporación de una georreferenciación es potestativa para el interesado cuando existe una discordancia con la realidad física, es decir, cuando no se cumplen los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Esta se puede producir, como declaró esta Dirección General en Resoluciones como la de 9 de enero de 2024, porque con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que pudiera incorporarse su georreferenciación para completar la descripción de la finca, acreditando su ubicación, localización y delimitación física de la finca, que se individualizaba con una descripción meramente literaria, que resiste cierta imprecisión. Pero, tras la entrada en vigor de la citada ley, no puede mantenerse la práctica de asientos relativos a fincas, que no pueden identificarse sobre el territorio, siquiera relativamente».

Idéntico criterio debe regir en el supuesto de hecho que motiva este expediente: sin negar la existencia de una obra declarada sobre la finca objeto del mismo, la asignación de número de registro único de alquiler a la misma exige la previa rectificación de la descripción de dicha obra, cumpliendo todos los requisitos sustantivos aplicables al tiempo de su terminación y todos los requisitos procedimentales hoy vigentes, pues, como recuerdan las citadas Resoluciones de 7 de septiembre de 2023 y 1 de abril de 2025, la norma registral aplicable siempre será la vigente al tiempo de la presentación en el Registro, mientras que los requisitos sustantivos a que se refiere dicha norma registral serán aplicables o no, en función del régimen transitorio de cada norma material.

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