

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14990** *Resolución de 27 de marzo 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 Palma de Mallorca n.º 10, 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 declarada la obra nueva de la unidad alojativa sobre la que se solicita dicho número.*

En el recurso interpuesto por don J. M. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10, don José Luis Jiménez-Herrera Burgaleta, 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 declarada la obra nueva de la unidad alojativa sobre la que se solicita dicho número.

#### Hechos

I

Con fecha 21 de enero de 2026, se presentó en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el presente documento con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y artículo 98 y concordantes de su Reglamento (en adelante, RH), y artículos 5 y 9 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, no ha sido inscrito el número de registro de alquiler, teniendo en cuenta los siguientes

Hechos:

Primero. Que con fecha veintidós de enero del año dos mil veintiséis fue presentada, bajo el asiento número 84 del diario 2026 una instancia suscrita el día 21/01/2026 por M. V. F. R. por la cual solicita la asignación del Número de Registro de Alquiler, de la finca con C.R.U.

Segundo. Según consta en el historial registral de la indicada finca, ésta consiste en una porción de terreno, sita en el (...) de Puigpunyent, sin que conste declarada obra de ningún tipo sobre la misma, por lo que no se cumplen los parámetros previstos en las definiciones del artículo 2 del RD 1312/2024 de 23 de diciembre, por no constituir la indicada porción de terreno una unidad consistente en un alojamiento amueblado objeto de prestación de un servicio de alquiler de corta duración.

No puede practicarse la inscripción de la nota marginal solicitada por los siguientes

Fundamentos pe [sic] Derecho:

Único. Artículo 2, dedicado a las Definiciones, 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; en cuyo apartado a- se indica que: “A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento -UE- 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: “Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3,2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos” y; en el apartado b- se indica: “Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o tío 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.”

Existiendo defectos en la solicitud o documentación aportada, de conformidad al artículo 10.2 del R.D. 1312/2024 de 23 de diciembre, si la persona interesada no procede a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de esta resolución negativa, el Registrador suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra esta calificación (...)

Palma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Jiménez-Herrera Burgaleta registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 10 a día veintisiete de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. A., interpuso recurso el día 16 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Que con fecha 21 de enero de 2026 se solicitó al registro de la propiedad n o 10 de Palma la asignación del número de registro de alquiler de corta duración a inscribir marginalmente sobre la finca registral CRU/Idufir 7032000157470 sita en Puigpunyent de mi propiedad, como requisito del RD 1312/2024 para dejar constancia del destino a uso turístico de la vivienda existente en la finca registral y poder operar en la promoción turística de la vivienda por internet. Se aportó junto a la solicitud la documentación exigida por la normativa aplicable.

Segundo. Que mediante nota de calificación de fecha 27 de enero de 2026, el registrador titular del registro de la propiedad n.º 10 de Palma denegó la inscripción solicitada, fundamentando la denegación en que en el registro de la propiedad únicamente figura “una porción de terreno, sita en (...) de Puigpunyent sin que conste declarada obra de ningún tipo sobre la misma” y manifestando “que la indicada porción de terreno no constituye una unidad consistente en un alojamiento amueblado objeto de prestación de un servicio de alquiler de corta duración”.

Es decir, que la resolución, en lugar de proceder de conformidad a la exposición de motivos del R.D. 1312/2024 y revisar la documentación pública y administrativa aportadas y asignar el número correspondiente a la finca registral para su correcta identificación, se extralimita en sus funciones y dicta una resolución que produce un

bloqueo injustificado a la legítima actividad de alquiler vacacional autorizada por las administraciones públicas competentes.

El sistema de registro de alquiler de corta duración se configura en la normativa como un instrumento de control administrativo de la actividad y de garantía de transparencia, no como un mecanismo de depuración o regularización registral de la descripción física de los inmuebles. La interpretación sostenida en la calificación impugnada, al supeditar la asignación del número a una previa inscripción no exigida por la norma, desnaturaliza la finalidad del sistema y lo convierte en una barrera formal que el legislador expresamente trató de evitar, produciendo un resultado contrario al perseguido por la norma. El legislador opta por un sistema declarativo y funcional, mientras que la resolución hoy recurrida impone uno constitutivo y formalista.

Tercero. Que la resolución denegatoria incurre en un manifiesto error de apreciación, pues junto con la solicitud se aportó documentación pública y administrativa plenamente acreditativa de la existencia real, física y jurídica de la vivienda, a saber: 1) Recibo del IBI correspondiente a la finca, con referencia catastral propia, en el que consta expresamente la existencia de edificación destinada a uso residencial y 2) Certificación y autorización administrativa de turismo, otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Illes Balears, que recae de forma expresa sobre la vivienda de uso vacacional existente en la finca, previa comprobación administrativa de su realidad material y adecuación legal.

Cuarto. Que el Catastro Inmobiliario, conforme a la normativa vigente, goza de presunción de veracidad, y sus datos descriptivos y gráficos acreditan indubitadamente la existencia de la edificación, sin que el registrador pueda desconocerlos de forma arbitraria ni exigir una previa rectificación registral cuando la edificación es real, efectiva y reconocida por la administración pública.

Quinto. Que la función calificadora del Registrador no puede convertirse en un obstáculo injustificado al ejercicio de derechos reconocidos por la normativa sectorial competente, es decir la Conselleria de Turisme de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, ni ampararse en un formalismo extremo que contradiga la realidad física, catastral y administrativa de la finca. La inscripción solicitada no altera la titularidad dominical ni la descripción registral, sino que se limita a la asignación de un número administrativo habilitante establecido por el RD 1312/2024 para aflorar a nivel estatal la actividad de alquiler temporal y dotarla de transparencia y trazabilidad.

Es difícil justificar cómo casa la resolución impugnada con la exposición de motivos del RD 1312/2024. Los objetivos claros de la norma son dotar de transparencia asignando un identificador único a cada unidad, verificable por plataformas de alquiler, consumidores y administraciones (se controla la actividad, no la edificación); controlar quién alquila, qué y en qué régimen (el foco está en el uso, no en la descripción registral del bien) y coordinar con la normativa europea (prevenir fraudes y economía sumergida, garantizar igualdad de reglas), evitar opacidad de plataformas, y por supuesto no crear barreras artificiales.

El supuesto actual del que suscribe es: el ejercicio de una actividad legal, que no va a desaparecer y que a partir de su no inscripción bajo un número reglado no podrá ser detectada por los cauces de control del RD 1312/2024, y que además reducirá ostensiblemente su rentabilidad económica por acción directa del acto administrativo, obstructivo, hoy impugnado. No hay soporte legal para la privación de mis derechos adquiridos como arrendador de corta duración de inmueble.

Sexto. Que la calificación impugnada parece partir de una concepción de la función atribuida al registro en este ámbito como si se tratara de un control constitutivo de la situación registral del inmueble, cuando la normativa configura el sistema como un instrumento administrativo de identificación de la actividad. Esta posible confusión en el alcance de una competencia novedosa le ha conducido al Registrador a exigir requisitos propios del régimen registral clásico que no resultan exigibles en el marco del sistema de registro de alquiler de corta duración.

La calificación impugnada incurre, además, en un formalismo extremo contrario a la finalidad de la norma, al negar la asignación del número solicitado sobre la base de un pretendido desconocimiento de la existencia de la vivienda, pese a que dicha existencia resulta plenamente acreditada mediante documentación administrativa fehaciente aportada al expediente, incluyendo referencia catastral con edificación, liquidación del IBI y autorización turística vigente. Tal razonamiento prescinde de toda valoración de la realidad acreditada y supedita el ejercicio de un derecho reconocido por la normativa sectorial a un requisito no exigido por ésta, lo que conduce a un resultado manifiestamente irrazonable.

Séptimo. En suma: la resolución impugnada condiciona la asignación del número de registro de alquiler de corta duración a una previa regularización registral completa que no exige la norma, e incluso la contraviene. Además genera costes y demoras al recurrente que no tiene la obligación de soportar.

#### Fundamentos de Derecho.

Párrafo 13 de la exposición de motivos del RD 1312/2024, de donde se desprende que La norma se centra en mejorar la transparencia y facilitar la labor de los inspectores de actividades, delimitando claramente las competencias de municipios y comunidades autónomas. Sin embargo, no contempla asignar al registro de la propiedad la obligación de ajustar la realidad registral a la situación física de los inmuebles durante las revisiones (lo hubiera podido hacer, pero no lo ha hecho). La función que se asigna al registro se limita a servir de vínculo entre la finca registral y la actividad, mediante la identificación de inmuebles, sin facultar a los registradores para asumir funciones adicionales. Así, el registro actúa como un mecanismo formal que permite verificar que cada inmueble o unidad se ofrece cumpliendo con la normativa vigente, pero no como un instrumento de control activo sobre la propiedad en sí.

“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, Esto aportará 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. Además, 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.”

Párrafo 16 de la exposición de motivos del RD 1312/2024: Si el real decreto no puede afectar invalidar ni modificar licencias o autorizaciones ya concedidas por las comunidades autónomas en ejercicio de sus competencias y por tanto plenamente patrimonializadas por el ciudadano, mucho menos puede imponer a un propietario la obligación de “regularizar” situaciones previas, como declarar obras antiguas, solo para obtener un número de registro. La función del registro estatal, articulado a través el registro de la propiedad es formal: identificar inmuebles y asignarles un número único de registro para cumplir con la normativa europea sobre alquileres de corta duración. No está concebido como un mecanismo de control retroactivo sobre la propiedad ni para forzar a los titulares a corregir la realidad física o registral de un inmueble.

“Este real decreto, permite la puesta en marcha en nuestro país del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, especificando el procedimiento de registro único estatal para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y asegurando lo dispuesto en la norma europea, que prohíbe la

coexistencia de procedimientos de registro duplicados para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, sin afectar a aquellos procedimientos de autorización o licencia que en ejercicio de sus competencias materiales, fundamentalmente turísticas o de vivienda, puedan haber regulado otras administraciones”.

En su virtud

Solicito. Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud:

1. Revoque la calificación negativa impugnada, dejando sin efecto la denegación acordada.
2. Proceda a la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado, al quedar plenamente acreditada la existencia y caracterización de la vivienda como una unidad con finalidad turística autorizada.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 20 de febrero de 2026 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 del 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, 2, 3, 4 y 11 de septiembre y 11 de diciembre 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 respecto sin que conste declarada la obra nueva sobre 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. 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». En consecuencia, la resolución citada exigió, como requisito previo para la concesión de número de registro único de alquiler, la constancia registral de la terminación de la obra.

Tal y como señala el registrador, no puede asignarse un número de registro único de alquiler ni practicarse asiento alguno relativo al uso turístico mientras la obra no esté declarada. 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 obra no figura inscrita. Hasta que se inscriban la obra terminada (artículo 202 de la Ley Hipotecaria y 28.4 de la Ley de Suelo), el registrador 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 la normativa correspondiente. 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.

5. El requisito de perfecta identificación de la finca en el registro como requisito previo para la asignación de número de registro único de alquiler es, además, perfectamente coherente con el Reglamento (UE) 2024/1028. Como señala el considerando 9 del Reglamento: «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». Añade el considerando 10 que «es necesario establecer un enfoque común de los procedimientos de registro en los Estados miembros que se limite a la información básica que permita la identificación precisa de la unidad y del anfitrión». Por su parte, el artículo 3, apartados 7 y 8, definen el «número de registro» como «un identificador único expedido por la autoridad competente que permite la identificación de una unidad en ese Estado miembro», y el «procedimiento de registro» como «todo procedimiento mediante el cual los anfitriones deben facilitar información y documentación específicas a las autoridades competentes al objeto de obtener un número de registro que les permita ofrecer servicios de alquileres de alojamientos de corta duración a través de plataformas en línea de alquiler de corta duración».

De los preceptos citados se deduce que el Reglamento pretende resolver un problema de falta de información fiable sobre la identidad del anfitrión, las condiciones físicas del alojamiento y la duración de la actividad. No persigue, por lo tanto, una regulación armonizada sobre el control administrativo de la actividad turística, sino sobre la identificación, información, publicidad e intercambio de datos sobre la misma. En suma, no pretende autorizar la actividad, sino identificarla. Este criterio se confirma en el considerando 2, que dispone lo siguiente: «Las autoridades públicas de nivel nacional, regional y local están adoptando, cada vez más, medidas para obtener información de los anfitriones y las plataformas en línea de alquiler de corta duración mediante la imposición de sistemas de registro y otros requisitos de transparencia, también a las plataformas en línea de alquiler de corta duración. Sin embargo, las obligaciones jurídicas relativas a la generación y el intercambio de datos difieren considerablemente dentro de los Estados miembros y entre ellos en lo que respecta a su alcance y frecuencia, así como en lo que respecta a procedimientos conexos. La gran mayoría de las plataformas en línea que intermedian en la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración operan de manera transfronteriza y en todo el mercado interior. El hecho de que los requisitos de transparencia y de intercambio de datos difieran impide que se aproveche plenamente el potencial de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y afecta negativamente al correcto funcionamiento del mercado interior. A fin de garantizar que los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración se presten de manera justa, inequívoca y transparente en el mercado interior, como parte de un ecosistema turístico equilibrado que brinde oportunidades a las plataformas y, al mismo tiempo, respete los objetivos de las políticas públicas, debe establecerse un conjunto de normas uniformes y específicas a escala de la Unión».

A los efectos de dicha trazabilidad, el Reglamento vincula el «número de registro» a un mecanismo técnico muy concreto, estableciendo que las plataformas deben poder verificar un número de registro y retirar anuncios sin él. Así, el considerando 14 señala que: «Cuando se haya suspendido la validez del número de registro, o cuando se haya retirado, las autoridades competentes deben estar facultadas para emitir una orden en la

que se solicite a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que eliminen el anuncio relativo a la unidad en cuestión o inhabiliten el acceso a este sin demora indebida»; el considerando 15 añade que: «Los Estados miembros deben garantizar que, cuando un procedimiento de registro sea de aplicación, el Derecho nacional permita a las autoridades competentes ordenar a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que faciliten información adicional sobre una unidad específica y que eliminen los anuncios relativos a unidades ofrecidas sin número de registro o con un número de registro no válido, o en los casos de uso indebido de un número de registro». Según el artículo 4.3.g): «Los Estados miembros garantizarán que se disponga de medios técnicos que permitan a los anfitriones eliminar una unidad del registro mencionado en el apartado 5». Y de acuerdo con el artículo 5: «Los Estados miembros garantizarán que la información o la documentación presentada con arreglo al procedimiento de registro a que se refiere el artículo 4 se conserve de manera segura, solo durante el período necesario para la identificación de la unidad y durante un máximo de dieciocho meses después de que el anfitrión haya indicado, mediante la funcionalidad a que se refiere el artículo 4, apartado 3, letra g), que la unidad debe eliminarse del registro». Asimismo, el artículo 6.11 señala que: «Cuando se aplique un procedimiento de registro, los Estados miembros garantizarán que el Derecho nacional permita a las autoridades competentes ordenar a los prestadores de plataformas en línea de alquiler de corta duración que proporcionen la información solicitada y eliminen los anuncios relativos a unidades ofrecidas sin número de registro o con un número de registro no válido, o en casos de uso indebido de un número de registro».

De los preceptos citados se deduce, asimismo, que el Reglamento no remite al Derecho Nacional para la definición del «procedimiento de registro» y «número de registro» establecidos en el mismo. En su lugar, el procedimiento de registro referido en el Reglamento –y el número de registro resultante del mismo– cumplen una función de identificabilidad y trazabilidad, lo cual evidencia que el Reglamento utiliza un concepto autónomo de registro, diferente del de los Derechos Nacionales.

En consecuencia, frente al argumento de la recurrente de que posee la correspondiente habilitación autonómica, debe recordarse que, frente a las autorizaciones autonómicas, el procedimiento establecido por el Real Decreto 1312/2024 es el único diseñado con la finalidad específica del Reglamento (UE) 2024/1028, pues busca la recogida e intercambio de datos para que las autoridades evalúen el impacto de los servicios y garanticen la interoperabilidad con las plataformas, y genera un número de registro que no constituye sino el código destinado a ser mostrado en los anuncios de las plataformas, cumpliendo la función de identificador único nacional exigido por la Unión Europea. Esta función de identificación resulta especialmente clara a la luz de la Resolución de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2025, que establece lo siguiente: «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”. En consecuencia, dado que el número de registro único de alquiler ha de permitir la identificación exacta del alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración, no es

posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la terminación de la obra de –al menos– la unidad que pretende ser arrendada».

A mayor abundamiento, la Resolución de 24 de julio de 2025 pone también de relieve la importancia de la perfecta identificación de la unidad alojativa a través del procedimiento de registro establecido en el Reglamento y en el Real Decreto: «En relación con el primero de los defectos, esto es, la existencia de discrepancias entre el número habitaciones que constan en la descripción registral de la finca (dos) y el número de habitaciones para que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler (tres), hemos de partir de 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: (...). 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».

6. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de 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, 27 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.