

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17341 *Resolución de 30 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 17, denegando el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración asociado a una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. G. contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Sevilla número 17, doña Ángela García Jiménez, denegando el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración asociado a una finca.

Hechos

I

El día 24 de febrero de 2026, se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 17, por don J. A. M. G., copia electrónica de documento suscrito el día 24 de febrero de 2026, en el que se solicitaba la inscripción del depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración de la finca con código registral único 1034000037442.

Los datos contenidos en dicho modelo informativo expresaban el destino a uso turístico, así como los periodos destinados durante el año 2025 a arrendamientos, desde el día 3 de enero 2025 hasta el día 29 de diciembre de 2025. El número de huéspedes expresado en el modelo oscilaba entre 1 huésped y hasta un máximo de 6.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1683 del año: 2026.

Asiento N.º: 1092 Diario: 2026.

Presentado el 24/02/2026 a las 12:22:29.

Presentante: M. G., J. A.

Naturaleza: Documento Privado.

Objeto: depósito modelo informativo de arrendamientos de corta duración.

N.º Protocolo: depósito auxiliadora/ de 24/02/2026.

Notario:

Hechos.

Se solicita el Depósito Modelo Informativo de Arrendamientos de Corta Duración para una unidad turística.

Primero. No se corresponde el número de huéspedes máximo contenido en el modelo informativo de arrendamientos de corta duración con el que consta en el Registro en el modelo de asignación del NRUA.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 10.5 del Rea [sic] Decreto 1312/2024 y artículo 1 de la Orden VAU/1560/2025 exige aportar el modelo informativo de arrendamientos de corta duración para cada categoría y tipo de arrendamiento, que recogerá, al menos, un listado anonimizado de los arrendamientos celebrados por los anfitriones o personas arrendadoras que realicen un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración a través de plataformas en línea, así como la identificación de cada una de las finalidades descritas en el artículo 4.2.a) del Real Decreto 1312/2024, que haya justificado el tipo de arrendamiento.

A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de Derecho,
Acuerdo:

Primero: suspender la inscripción interesada por el defecto reseñado en el apartado que precede, no tomándose anotación de suspensión, por no haberse solicitado.

Segundo: Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la Escritura, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...)

Sevilla a fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángela García Jiménez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 17 de Sevilla a día veinticinco de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. M. G. interpuso recurso el día 5 de marzo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone:

Primero. Presentación del modelo informativo.

Con fecha 24 de febrero de 2026 se presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 17 de Sevilla el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración, conforme a lo previsto en el Real Decreto 1312/2024 y en la Orden VAU/1560/2025, relativo a una unidad turística.

La presentación quedó registrada bajo entrada n.º 1683 del año 2026.

Segundo. Calificación registral negativa.

Mediante nota de calificación emitida por ese Registro se acuerda suspender el depósito solicitado, señalándose como único defecto que:

“No se corresponde el número de huéspedes máximo contenido en el modelo informativo de arrendamientos de corta duración con el que consta en el modelo de asignación del NRUA”.

Tercero. Alcance de la función calificadora del registrador.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la función calificadora del registrador debe limitarse a verificar la legalidad del acto cuya inscripción o depósito se pretende y la validez formal de los documentos presentados.

La doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha establecido que dicha función no puede extenderse a extremos que no afecten a la validez jurídica del acto ni a su acceso registral.

En este sentido, la Dirección General ha señalado reiteradamente que la calificación registral debe ceñirse a aquellos aspectos que tengan trascendencia real o registral, sin que puedan erigirse en obstáculos meras discrepancias o cuestiones accesorias que no

afecten a la validez del acto (Resoluciones de la DGRN de 12 de febrero de 2016, 20 de julio de 2017 y 5 de marzo de 2020).

Cuarto. Naturaleza del depósito del modelo informativo.

El depósito del modelo informativo previsto en el Real Decreto 1312/2024 tiene naturaleza meramente informativa y estadística, siendo su finalidad permitir el control administrativo de los arrendamientos de corta duración.

No se trata de un acto constitutivo de derechos reales ni de una inscripción con efectos sustantivos en el Registro de la Propiedad.

Por ello, la doctrina registral ha venido señalando que las exigencias formales deben interpretarse de manera flexible cuando no afecten a la seguridad jurídica inmobiliaria.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado que la función del Registro de la Propiedad es garantizar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, no pudiendo extenderse la calificación a extremos ajenos a dicha finalidad (Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008).

Quinto. Carácter accesorio del defecto señalado.

La discrepancia relativa al número máximo de huéspedes constituye un dato meramente informativo que no afecta a la validez del depósito ni a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

En consecuencia:

- No altera la identificación del inmueble.
- No modifica su titularidad.
- No incide en derechos reales inscritos.
- No afecta a la validez del acto presentado.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha establecido que los defectos que no afecten a la esencia del acto no deben impedir el acceso registral, especialmente cuando se trata de meros depósitos o comunicaciones de carácter informativo.

Sexto. Principio de proporcionalidad y acceso al registro.

La suspensión acordada vulnera el principio de proporcionalidad en la calificación registral.

La Dirección General ha señalado que la calificación registral no puede convertirse en un obstáculo desproporcionado para el acceso al Registro cuando el defecto señalado carece de trascendencia jurídica real (Resolución de la DGRN de 3 de octubre de 2018).

Asimismo, el Tribunal Supremo ha recordado que la función registral debe ejercerse con criterios de razonabilidad y proporcionalidad.

Séptimo. Ausencia de previsión normativa.

Ni el Real Decreto 1312/2024 ni la Orden VAU/1560/2025 establecen que una eventual discrepancia entre el número máximo de huéspedes consignado en el modelo informativo y el que conste en el NRUA constituya causa de suspensión o denegación del depósito registral.

Por tanto, la calificación impugnada introduce una exigencia no prevista en la normativa aplicable, excediendo los límites de la función calificadora del registrador.

Fundamentos de Derecho:

I. Artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, reguladores del recurso contra la calificación registral.

II. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, relativo al alcance de la función calificadora del registrador.

III. Real Decreto 1312/2024, regulador del sistema de registro y control de arrendamientos de corta duración.

IV. Orden VAU/1560/2025, por la que se aprueba el modelo informativo correspondiente.

V. Doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre la interpretación restrictiva de los defectos impositivos de inscripción.

VI. Jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre los límites de la función calificadora del registrador.

Solicita:

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

1. Tenga por interpuesto recurso contra la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 17 de Sevilla relativa al expediente de depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración.

2. Se eleve el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública conforme a lo previsto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

3. Y, previos los trámites oportunos, se revoque la calificación registral impugnada, ordenando la práctica del depósito solicitado».

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 9 y 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; la Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre, por la que se aprueba el modelo informativo para cada categoría y tipo de arrendamientos sujetos al artículo 10.4 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y la Resolución de 24 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles relativa al procedimiento a seguir en la aplicación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y de la Orden Ministerial VAU/1560/2025 de 22 de diciembre, por la que se aprueba el modelo informativo para cada categoría y tipo de arrendamientos sujetos al artículo 10.4 del citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

El día 24 de febrero de 2026, se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 17, por don J. A. M. G., copia electrónica de documento suscrito el día 24 de febrero de 2026 en el que se solicita la inscripción del depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración, asociado al código registral único 1034000037442.

Los datos contenidos en dicho modelo informativo expresan el destino a uso turístico, así como los periodos destinados durante el año 2025 a arrendamientos, desde el 3 de enero de 2025, hasta el 29 de diciembre de 2025. El número de huéspedes expresado en el modelo oscila entre 1 huésped y hasta un máximo de 6.

El obstáculo consignado en la calificación negativa reza así: «No se corresponde el número de huéspedes máximo contenido en el modelo informativo de arrendamientos de corta duración con el que consta en el Registro en el modelo de asignación del NRUA».

Se recurre la calificación, pudiendo destacarse del escrito de recurso lo siguiente:

«Quinto. Carácter accesorio del defecto señalado.

La discrepancia relativa al número máximo de huéspedes constituye un dato meramente informativo que no afecta a la validez del depósito ni a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

En consecuencia:

- No altera la identificación del inmueble.
- No modifica su titularidad.
- No incide en derechos reales inscritos.
- No afecta a la validez del acto presentado.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha establecido que los defectos que no afecten a la esencia del acto no deben impedir el acceso registral, especialmente cuando se trata de meros depósitos o comunicaciones de carácter informativo.

Sexto. Principio de proporcionalidad y acceso al registro.

La suspensión acordada vulnera el principio de proporcionalidad en la calificación registral.

La Dirección General ha señalado que la calificación registral no puede convertirse en un obstáculo desproporcionado para el acceso al Registro cuando el defecto señalado carece de trascendencia jurídica real (Resolución de la DGRN de 3 de octubre de 2018).

Asimismo, el Tribunal Supremo ha recordado que la función registral debe ejercerse con criterios de razonabilidad y proporcionalidad.

Séptimo. Ausencia de previsión normativa.

Ni el Real Decreto 1312/2024 ni la Orden VAU/1560/2025 establecen que una eventual discrepancia entre el número máximo de huéspedes consignado en el modelo informativo y el que conste en el NRUA constituya causa de suspensión o denegación del depósito registral.

Por tanto, la calificación impugnada introduce una exigencia no prevista en la normativa aplicable, excediendo los límites de la función calificadora del registrador».

2. El recurso ha de ser necesariamente desestimado. En efecto, y como punto de partida, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria remite a los datos registrales (obstáculos derivados del Registro), como primer elemento a tener en cuenta a la hora de formular la calificación. A su vez, el artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, apartado 2, letra a), punto cuarto, establece que en cada solicitud presentada por el interesado para la asignación del número de registro de alquiler de corta duración debe incluir, al menos, «el número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad».

Igualmente, ha de tenerse en cuenta la citada Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de febrero de 2026, de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

De acuerdo con lo dispuesto en su fundamento de Derecho segundo, relativo al procedimiento a seguir por las registradoras y registradores de la Propiedad y Bienes Muebles, cuando adviertan incongruencias entre el número de registro único de alquiler y el modelo informativo de alojamientos de corta duración depositado, ha de acudir al 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. Dicha norma prevé en su artículo 6, apartado 2, la suspensión en caso de considerar que la información o documentación presentada es incompleta o incorrecta.

La conclusión 2 de la citada resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de febrero de 2026, de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles relativa al procedimiento a seguir en la aplicación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, determina que, a diferencia de la cancelación de la nota marginal por falta de depósito, el plazo para subsanar los defectos existentes en el modelo depositado, por no correspondencia con el uso asignado o con el número de huéspedes permitido, o cualquier otro defecto a juicio del registrador/a, será el general de sesenta días hábiles de vigencia del asiento de presentación, siendo los plazos de calificación y subsanación los generales de la legislación hipotecaria.

3. En igual sentido se pronuncia el artículo 10.4 del Real Decreto 1312/2024, que señala que, a los efectos de comprobar la finalidad del arrendamiento, si «existieran dudas fundadas sobre la realidad de la misma, podrá ser requerida por el Registrador o Registradora documentación acreditativa complementaria». En el mismo sentido, el artículo 1, párrafo segundo, de la Orden Ministerial VAU/1560/2025, que reitera en caso de dudas fundadas, la posibilidad de solicitar la información acreditativa complementaria.

Es decir, que el registrador ha de comprobar defectos como la no correspondencia con el uso asignado, o con el número de huéspedes permitido, siendo el plazo de calificación y subsanación el general de la legislación hipotecaria, pudiendo subsanarse mediante la solicitud de rectificación con aportación del correspondiente título habilitante que dé cobertura al nuevo número de huéspedes, pues el examen (calificación) del depósito tiene por finalidad comprobar que el mismo reúne todos los requisitos establecidos por el Real Decreto 1312/2024 y la Orden Ministerial VAU/1560/2025, siendo así el número máximo de personas alojadas un dato esencial del número de registro único de alquiler.

Por consiguiente, no pueden obviarse los datos que constituyen el contenido propio del arrendamiento, como pueda ser la finalidad a la que se destina o el número de huéspedes máximo; todo ello a tenor de las previsiones del artículo 9 del citado Real Decreto 1312/2024, pues precisamente uno de los extremos a consignar y acreditar en inicial solicitud de asignación de número de registro único de alquiler es el número máximo de arrendatarios permitido.

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