

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10628 *Resolución de 14 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Cádiz n.º 3 de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración solicitada para una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. M. A., en su calidad de administrador único de la mercantil «Cris & Jagui Company, SL», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Cádiz número 3, don Juan Carlos Casas Rojo, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración solicitada para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia, presentada telemáticamente el día 21 de agosto de 2025 en el Registro de la Propiedad de Cádiz número 3, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico respecto de una vivienda, finca registral número 18.250, inscrita a nombre de «Cris & Jagui Company, SL».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cádiz número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia: Entrada número: 7561/2025.

Documento: Instancia Privada solicitud Código de Comercialización.

Antecedentes de hecho:

Con fecha veintiuno de Agosto de dos mil veinticinco fue presentado telemáticamente en este Registro de la Propiedad el documento que consta en el encabezamiento.

En el día de la fecha el referido documento ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción, con arreglo a los siguientes:

Fundamentos jurídicos:

I. Es necesario hacer constar en la solicitud de “Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración,” tanto la sociedad mercantil titular de la finca, junto con sus circunstancias, como a la persona física representante de la misma, junto con sus circunstancias también, (art. 1259 y 1280 del Código Civil y 94 R.R.M.).-

II. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 apartado 5 del RD 1312/2024, 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 dato relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración:

Debe aportarse el documento que acredite el título habilitante completo necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, o en su caso (si la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable) los documentos que acrediten que la

comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido, y que no se tenga declarada su ineficacia.

Específicamente para Andalucía, debe aportarse resolución de la Junta de Andalucía o certificación que acredite la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (art. 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía, Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de Consejería de Turismo y Deporte, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero reguladora de las viviendas de uso turístico).

III. No consta la firma del solicitante en la solicitud de "Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración", (art. 9-1 del RD 1312/2024, y 51-6 del Reglamento Hipotecario).

Parte dispositiva:

Se suspende la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos jurídicos antes expresados.

De acuerdo con el apartado 2 del citado RD 1312/2024, el defecto anterior podrá ser subsanado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa. Si no fuese subsanado en dicho plazo 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.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Carlos Casas Rojo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cádiz n.º 3 a día nueve de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. A., en su calidad de administrador único de la mercantil «Cris & Jagui Company, SL», interpuso recurso el día 16 de octubre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«En contestación a su comunicación, procedemos subsanar los errores cometidos.

El edificio en cuestión, sito en la calle (...) es en su totalidad de apartamentos turísticos, siendo este el uso y la compra de esta parte fue realizada con esa información, motivo por el que se aportó la licencia que tiene como tal el edificio, que nunca ha sido de viviendas.

En cuanto a los datos de la persona física representante de la sociedad, aclarar que son los siguientes: (...)

A los efectos oportunos, el representante firma el presente documento telemáticamente, junto con la empresa.

En cuanto a la resolución de la Junta de Andalucía, insiste esta parte en que dicha resolución es por el edificio completo, y que ha sido aportado, sin perjuicio de que sea necesario aportar algún documento más.

Por todo lo expuesto suplico

Se admita en tiempo y forma el presente recurso ante la Dirección General de Registros y Notariado con el documento adjunto, y previos los trámites legales oportunos, estime declarar permanente el número provisional asignado, por ser un edificio completo de apartamentos dedicados al uso turístico.»

IV

El registrador de la Propiedad, al estimar no subsanados los defectos indicados en la nota de calificación, mantuvo la misma y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16, 17, 24 y 30 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Cádiz número el día 21 de agosto de 2025, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico respecto de una vivienda, finca registral 18.250, inscrita a nombre de «Cris & Jagui Company, SL».

La solicitud se cursó para uso turístico, finca completa, y número máximo de arrendatarios ocho. En el apartado de la instancia desinado a la consignación de licencia administrativa se referenciaba la siguiente: A/CA/(...); y en la casilla de la instancia que inquiera sobre otra documentación aportada se consignó: «declaración responsable».

Tres son los defectos señalados en la calificación recurrida:

«I. Es necesario hacer constar en la solicitud de "Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración," tanto la sociedad mercantil titular de la finca, junto con sus circunstancias, como a la persona física representante de la misma, junto con sus circunstancias también, (art. 1259 y 1280 del Código Civil y 94 R.R.M.).»

II. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 apartado 5 del RD 1312/2024, 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 dato relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración:

Debe aportarse el documento que acredite el título habilitante completo necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, o en su caso (si la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable) los documentos que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido, y que no se tenga declarada su ineficacia.

Específicamente para Andalucía, debe aportarse resolución de la Junta de Andalucía o certificación que acredite la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (art 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía, Decreto 28/2016, de 2

de febrero, de Consejería de Turismo y Deporte, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero reguladora de las viviendas de uso turístico).

III. No consta la firma del solicitante en la solicitud de "Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración", (art. 9-1 del RD 1312/2024, y 51-6 del Reglamento Hipotecario).

Parte dispositiva.

Se suspende la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos jurídicos antes expresados.»

Se recurre la calificación mediante un escrito que más bien parece recoger alegaciones destinadas a subsanar errores; con un ofrecimiento de aportación de más documentación si fuere necesario:

«En contestación a su comunicación, procedemos subsanar los errores cometidos.

El edificio en cuestión, sito en la calle (...) es en su totalidad de apartamentos turísticos, siendo este el uso y la compra de esta parte fue realizada con esa información, motivo por el que se aportó la licencia que tiene como tal el edificio, que nunca ha sido de viviendas.

En cuanto a los datos de la persona física representante de la sociedad, aclarar que son los siguientes: (...)

A los efectos oportunos, el representante firma el presente documento telemáticamente, junto con la empresa.

En cuanto a la resolución de la Junta de Andalucía, insiste esta parte en que dicha resolución es por el edificio completo, y que ha sido aportado, sin perjuicio de que sea necesario aportar algún documento más.

Por todo lo expuesto suplico

Se admita en tiempo y forma el presente recurso ante la Dirección General de Registros y Notariado con el documento adjunto, y previos los trámites legales oportunos, estime declarar permanente el número provisional asignado, por ser un edificio completo de apartamentos dedicados al uso turístico.»

2. Así las cosas, 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». 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. En el supuesto que motiva el presente expediente, el registrador, en su calificación, señaló tres defectos, que mantiene tras la presentación de un escrito, que tiene más de alegaciones destinadas a subsanar defectos que de recurso propiamente dicho (y que bien pudiera posibilitar su inadmisión como tal recurso, por falta de motivación). Y pone especial acento en el siguiente defecto: «(...) Debe aportarse el documento que acredite el título habilitante completo necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, o en su caso (si la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o

declaración responsable) los documentos que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido, y que no se tenga declarada su ineficacia. Específicamente para Andalucía, debe aportarse resolución de la Junta de Andalucía o certificación que acredite la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (art 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía, Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de Consejería de Turismo y Deporte, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero reguladora de las viviendas de uso turístico) (...)».

5. Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no pueden ahora valorarse la aportación, junto al escrito de recurso, de documentos (de la índole que sean); ni la expresión, en aquel, de una pretensión subsanatoria de errores o defectos señalados en la calificación, pues ello operaría al margen de esta última. Y es constante doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones registrales es exclusivamente determinar si la calificación es, o no, ajustada a Derecho.

Como es también doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador; sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017 y 31 de octubre de 2018).

Y esta es la solución que procede adoptar en este caso, de modo que lo procedente es una nueva presentación, por el interesado, de la instancia de solicitud de asignación en forma, junto a los documentos que estime posible desvirtuar los defectos señalados en la calificación ahora teóricamente recurrida. Ofrecimiento que por lo demás, y como antes se ha reseñado, realiza el solicitante/recurrente en su escrito.

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