



O F I C I O

S/REF:

N/REF:

FECHA:

ASUNTO:

Expte. 234/2026.10.4.

*Resolución consulta vinculante art.
103 Ley 24/2001*

**D^a. Rosario Jiménez Rubio (Decana- Presidenta)
del COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA
PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES**

RESOLUCIÓN 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 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.

Resolución 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 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.

HECHOS

En virtud de escrito con entrada en este Centro Directivo el día 20 de febrero de 2026, doña Rosario Jiménez Rubio, Decana-Presidente del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, en nombre y representación del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, al amparo de lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley

		Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	1/18
		FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs			



24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, formula consulta vinculante sobre las siguientes materias relativas al procedimiento a seguir en la aplicación del Real Decreto 1312/2024, de 23 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:

1º.- Procedimiento a seguir por las Registradoras y Registradores de la Propiedad y Bienes Muebles cuando el anfitrión no realiza el depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración durante el plazo habilitado legalmente para ello.

2º.- 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 (en adelante NRUA) previamente asignado y el modelo informativo de alojamientos de corta duración depositado.

3º.- Procedimiento a seguir por las Registradoras y Registradores de la propiedad y Bienes Muebles cuando se solicita de nuevo la asignación de un NRUA cuando éste ha sido previamente retirado por no haber realizado el depósito del modelo informativo en plazo legal o por haber sido utilizado para usos distintos de los que correspondan a su categoría y tipo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Visto el artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social que dispone:

“1. El Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles podrán elevar consulta a la Dirección General de los Registros y del Notariado respecto de aquellos actos o negocios susceptibles de inscripción en cualquiera de los Registros a su cargo.

2. Las consultas evacuadas de conformidad con lo dispuesto en este artículo serán vinculantes para todos los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, quienes deberán ajustar la interpretación y aplicación que hagan del ordenamiento al contenido de las mismas.

3. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento mediante el cual se articularán las mencionadas consultas”.

Visto el artículo 7 letra g) del Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes que

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

 	Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	2/18
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs				



atribuye competencia a este Centro Directivo en relación a la organización, dirección, inspección y vigilancia de las funciones de la fe pública notarial y las de naturaleza registral en las materias de la propiedad, bienes muebles y mercantiles y, en particular, la evacuación de cuantas consultas le sean efectuadas sobre aquellas.

Visto el artículo 273 de la Ley Hipotecaria, que permite consultar directamente con la Dirección General cualquiera duda que se les ofrezca a las Registradoras y Registradores sobre la inteligencia y ejecución de dicha Ley o de su Reglamento, en cuanto verse sobre la organización o funcionamiento del Registro, y sin que en ningún caso puedan ser objeto de consulta las materias o cuestiones sujetas a su calificación.

Visto 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.

Visto 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, así como 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.

Se resuelve la consulta formulada en los siguientes términos:

PRIMERO. Procedimiento a seguir por las Registradoras y Registradores de la Propiedad y Bienes Muebles cuando el anfitrión no realiza el depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración durante el plazo habilitado legalmente para ello.

1./ Dispone el artículo 10, apartado 4, del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que *“cada doce meses deberá aportarse el modelo informativo de arrendamientos de corta duración aprobado por orden de la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para cada categoría y tipo de arrendamiento, y que recogerá, al menos, un listado anonimizado de los arrendamientos constituidos, así como la identificación de una de las finalidades descritas en el artículo 4.2.a) y que haya justificado el tipo de arrendamiento”*. No establece este apartado las consecuencias o el procedimiento a seguir por parte de los registradores cuando dicho depósito no ha sido realizado por el anfitrión.

El siguiente apartado del mismo precepto señala que *“Se producirá la retirada del número de registro relativo a una unidad por incumplimiento de los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad o al*

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

		Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	3/18
		FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs			



de Bienes Muebles (...) que determinará la cancelación de la nota marginal en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles donde radique la unidad y su notificación al interesado”.

No señala expresamente el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, ni la Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre, que la no presentación del modelo informativo de alojamientos de corta duración implique la suspensión del NRUA previamente asignado, pero sí ordena la retirada del número ante el incumplimiento de los «requisitos de acceso».

Para resolver esta cuestión se debe realizar un estudio interpretativo de todos los textos legales susceptibles de aplicación, incluido 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 cual establece normas armonizadas sobre el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de corta duración para facilitar el acceso por parte de las autoridades públicas a información fiable sobre estos servicios, con el objetivo de que puedan evaluar su impacto real, así como elaborar y aplicar respuestas regulatorias adecuadas y proporcionadas. Dicho Reglamento entró en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de la Unión Europea y será aplicable a partir del 20 de mayo de 2026.

El citado Reglamento (UE) 2024/1028 no sólo constituye norma directa aplicable a cada estado miembro, sino que habrá que acudir a él para una eficaz interpretación de sus disposiciones, teniendo en cuenta, a la hora de valorar la norma nacional, que los operadores jurídicos nacionales están obligados a interpretar el derecho interno a la luz del texto y la finalidad de las normas de la Unión Europea para garantizar su efecto útil.

En el mismo sentido se pronuncia el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en su Exposición de Motivos.

2./ El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, atribuye a los Registradores el procedimiento de registro único de arrendamientos. Mientras que la Ventanilla se reside en el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el procedimiento de registro único se reside en el Registro de la Propiedad y en el de Bienes Muebles. Dicho procedimiento ha sido asignado a los Registradores en calidad de “*autoridad competente*” conforme a su artículo 12. En consecuencia, las remisiones que la norma europea hace a la “*autoridad competente*” deben entenderse por tanto referidas a los Registradores de la Propiedad y Bienes Muebles.

3./ Tanto el Reglamento (UE) 2024/1028, como el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, hablan expresamente de la asignación de un número de registro, pero solo este último, en su artículo

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

 	Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	4/18
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs				



10, regula el posterior depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración, desarrollado en la Orden Ministerial VAU/1560/2025.

Así (véanse considerandos 9 y 12), el Reglamento comunitario menciona la posibilidad de exigir la aportación de información actualizada o adicional por los anfitriones a la autoridad competente. En línea con lo anterior, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, señala que el procedimiento único de registro de alquiler de corta duración se basa en la necesaria incorporación al Registro de la información relativa a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y dentro de esta información se considera especialmente relevante para controlar los arrendamientos de corta duración el depósito del modelo informativo en el Registro de la Propiedad o Registro de Bienes Muebles.

El artículo 6 del Reglamento (UE) 2024/1028 dispone en su apartado 1: *“1. En cualquier momento tras la expedición del número de registro, las autoridades competentes podrán verificar la declaración y cualquier documentación justificativa presentada por un anfitrión con arreglo al artículo 5, apartados 1 y 2”*. Dicho apartado 1 se refiere a la información aportada para la asignación del número de registro y el apartado 2 señala que *“los Estados miembros podrán exigir que la información presentada con arreglo al apartado 1 vaya acompañada de la documentación justificativa adecuada”*.

El depósito del modelo informativo regulado en el Real Decreto español se enmarcaría dentro de esta *“documentación acreditativa adecuada”* para la necesaria comprobación, justificación o acreditación de que el inmueble ha sido utilizado de conformidad a la categoría o tipo de arrendamiento asignado, como exige el Reglamento (UE) 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

En este sentido, interpretar que la no presentación del depósito no tiene ninguna consecuencia supondría dejar vacía la norma, pues no podría comprobarse la finalidad del arrendamiento tal y como exige el Real Decreto y la Orden Ministerial VAU/1560/2025, de 22 de diciembre.

En efecto, el artículo 6.2 del Reglamento Europeo dispone que *“cuando una autoridad competente, previa verificación realizada (...) considere que la información o la documentación presentada con arreglo al artículo 5, apartados 1 y 2, es incompleta o incorrecta, estará facultada para pedir al anfitrión que rectifique la información y la documentación facilitadas”* y *“cuando un anfitrión no rectifique la información o la documentación solicitada con arreglo al apartado 2, la autoridad competente estará facultada para suspender la validez del número o números de registro afectados”* (artículo 6, apartado tercero). Añadiendo el apartado 6 del mismo precepto: *“cuando el anfitrión, actuando con dolo o negligencia grave, no rectifique la información solicitada con arreglo al apartado 3 o facilite información que carezca de autenticidad o validez con arreglo al apartado 4, las autoridades competentes estarán facultadas para retirar uno o varios números de registro y emitir*

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

 	Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	5/18
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs				



una orden en la que se solicite a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que eliminen los anuncios relativos a la unidad o unidades en cuestión o inhabiliten el acceso a ellos sin demora indebida”.

En consecuencia, equiparando la información actualizada del Reglamento con el depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración, el Registrador deberá proceder a retirar el número de registro hasta que se presente por el anfitrión el modelo informativo que le exige el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

El propio Real Decreto reconoce la facultad del registrador como autoridad competente en el procedimiento de registro para suspender la validez o retirar el número de registro, siempre que notifique previamente su decisión al anfitrión, le otorgue un plazo razonable de subsanación y se fundamente estrictamente en motivos que puedan considerarse calificables dentro del reducido marco del procedimiento registral, que no permite contradicción.

Dicha competencia del registrador en el procedimiento de registro se entiende sin perjuicio de las competencias sustantivas que ostentan las administraciones públicas autonómicas o municipales en el procedimiento administrativo sancionador o de restablecimiento de legalidad que resulte de aplicación -artículo 12 d)-, pudiendo solicitar la retirada y cancelación en virtud de *“la correspondiente resolución firme en vía administrativa por la que con intervención del titular del derecho se hubiera acordado”*.

Por tanto, partiendo de la necesaria interpretación del Reglamento (UE) 2024/1028 como norma interpretativa vinculante, la falta de depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración debe llevar consigo la retirada del NRUA, lo que se debe reflejar en el Registro mediante la correspondiente nota marginal de cancelación, siendo necesario previamente realizar la comunicación al anfitrión en los términos que se señalan a continuación.

4./ Señala el artículo 6, apartado 5, del Reglamento comunitario que *“cuando una autoridad competente tenga la intención de suspender la validez de uno o varios números de registro con arreglo a los apartados 3 o 4, o de retirar uno o varios números con arreglo al apartado 6, lo notificará por escrito al anfitrión indicando los motivos de dicha intención. Se dará al anfitrión la oportunidad de ser oído y, en su caso, de rectificar la información o documentación en cuestión en un plazo razonable que deberá especificar la autoridad competente. Cuando, tras oír al anfitrión, la autoridad competente confirme su intención de suspender la validez de uno o varios números de registro o de retirarlos, le notificará por escrito la decisión de suspensión de la validez de uno o varios números de registro, a las plataformas en línea de alquiler de corta duración, o la decisión de retirada de uno o varios números de registro, acompañada de una copia de la orden de conformidad con el apartado 6”*.

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

		Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	6/18
		FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs			



Por tanto, antes de la suspensión o retirada del número de registro, es necesaria una notificación por escrito al anfitrión indicando los motivos de dicha intención, es decir, comunicando que hay calificación negativa y que se puede acceder a la sede para su conocimiento y subsanación.

Esta notificación podrá realizarse por correo electrónico puesto que tanto el Reglamento (UE) 2024/1028 como el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, establecen esta forma de comunicación al anfitrión. Señala el artículo 5 del Reglamento comunitario, relativo a *"Información que han de presentar los anfitriones"*, que se deberá aportar necesariamente la dirección de correo electrónico para que la autoridad competente la utilice en la comunicación por escrito (tanto para personas físicas como jurídicas).

Por su parte, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en su artículo 9, *"Procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro"*, también exige una dirección de correo electrónico *"para la comunicación por escrito"*. En la comunicación que el Registrador haga al anfitrión será imprescindible advertir *"de las razones que justifican dicha suspensión"*, esto es, la no realización del depósito del modelo informativo en el plazo habilitado legalmente.

Señala el artículo 6.5 del Reglamento comunitario antes mencionado, que es necesario, ante una eventual suspensión o retirada del número de registro, que se dé la posibilidad al anfitrión de rectificar la información o documentación, esto es, realizar el depósito del modelo informativo, durante *"un plazo razonable que deberá especificar la autoridad competente"*.

La norma española también ha obviado determinar expresamente este *"plazo razonable"*, por lo que entiende esta Dirección General que es aplicable por analogía el plazo de siete días hábiles previsto para cuando existen defectos en la solicitud o en la documentación aportada para la asignación inicial del NRUA (artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre).

Transcurrido este *"plazo razonable"* sin que el anfitrión haya procedido a realizar el depósito del modelo informativo entendemos que corresponde al Registrador retirar el número de registro único, cancelar la nota marginal de asignación del NRUA y proceder a notificar a los interesados y a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

En cualquier caso, debe tenerse presente que, practicada la nota marginal que publica la asignación del número de registro, el mismo no puede ser revocado sin cancelar previamente dicha nota marginal. El objeto no es otro que el de que la publicidad registral de la finca solo refleje los números de registro que calificados positivamente se encuentren vigentes para las distintas unidades de alojamiento que pueda contener la finca en cuestión.

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

		Código Seguro de verificación:	PF : WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	7/18
		FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs			



SEGUNDO- Procedimiento a seguir por las Registradoras y Registradores de la propiedad y Bienes Muebles cuando adviertan incongruencias entre el NRUA y el modelo informativo de alojamientos de corta duración depositado.

1./ Tanto del Reglamento comunitario como el Real Decreto español se deduce que es procedente la suspensión o retirada del NRUA para el caso de que la información facilitada sea incompleta o incorrecta.

El Reglamento comunitario distingue en su artículo 6 dos supuestos:

a) La suspensión en los casos del apartado 2, en relación con el 3 y 4 del citado artículo 6, según los cuales: cuando una autoridad competente considere que la información o la documentación presentada es incompleta o incorrecta, y tras solicitar al anfitrión que rectifique la información y la documentación facilitadas en un plazo razonable no lo haga, la autoridad competente estará facultada para suspender la validez del número o números de registro afectados.

b) La retirada, en el caso del apartado 2, en relación con el 6 del repetido artículo 6: cuando el anfitrión, actuando con dolo o negligencia grave, no rectifique la información solicitada o facilite información que carezca de autenticidad o validez, en cuyo caso, las autoridades competentes estarán facultadas para retirar uno o varios números de registro.

La existencia de los dos supuestos se reitera en el punto 5, cuando hace referencia a la notificación por escrito de la intención de la autoridad de suspender la validez de uno o varios números de registro o de retirarlos. También en ambos supuestos, se dará al anfitrión la oportunidad de ser oído y, en su caso, de rectificar la información o documentación en cuestión en un plazo razonable que deberá especificar la autoridad competente.

La consecuencia inmediata en ambos casos es emitir una orden en la que se solicite a las plataformas en línea de alquiler de corta duración, que eliminen los anuncios relativos a la unidad o unidades en cuestión o inhabiliten el acceso a ellos sin demora indebida.

2./ En el ámbito español, el artículo 10.4 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre. establece la obligatoriedad del anfitrión de depositar cada doce meses el modelo informativo de arrendamientos de corta duración, que recogerá la identificación de una de las finalidades descritas en el artículo 4.2.a) y que haya justificado el tipo de arrendamiento. Señala que: *“A los efectos de la comprobación de esta finalidad, en caso de que existieran dudas fundadas sobre la realidad de la misma, podrá ser requerido por el Registrador o Registradora documentación acreditativa complementaria”.*

 	Código Seguro de verificación:	PF : WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	8/18
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs				



En el mismo sentido dispone el artículo 1, párrafo segundo de la Orden Ministerial VAU/1560/2025, de 22 de diciembre, que *“de acuerdo con el artículo 10.4 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, además, a los efectos de la comprobación de esta finalidad, en caso de que existieran dudas fundadas sobre la realidad de la misma, podrá ser requerido por el registrador o la registradora cualquier documentación acreditativa complementaria, lo que exigirá que las personas interesadas hayan conservado la documentación necesaria y la tengan a disposición en el momento de depositar el modelo informativo en el Registro”*.

Como se puede observar, en ambos preceptos se precisa que en caso de “dudas fundadas” en la información depositada, el Registrador o Registradora podrá requerir “documentación acreditativa complementaria”. El modelo informativo de alojamientos de corta duración no puede ofrecer incertidumbre o dudas respecto a la categoría o tipo de NRUA asignado y la posibilidad de solicitar más información por parte del Registrador o Registradora debe entenderse dentro de las facultades de calificación previstas en la legislación hipotecaria, es decir, que el título que pretenda su acceso al Registro sea sometido a un previo examen o verificación, a fin de que solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos.

Este examen del depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración por parte del Registrador o Registradora tiene la finalidad de comprobar que reúne todos los requisitos establecidos por el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, y la Orden Ministerial VAU/1560/2024, de 22 de diciembre.

Como señala la Exposición de Motivos del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, a través del procedimiento de registro único *“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”*.

En el Real Decreto español, como se dijo anteriormente, se regula expresamente la retirada: *“cuando del modelo informativo del apartado 4 resulte que se ha utilizado el número de registro para usos distintos de los que correspondan a su categoría y tipo, el Registrador o Registradora retirará el número de registro correspondiente, lo que determinará la cancelación de la nota marginal, lo cual será comunicado a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, y el órgano administrativo al que la gestión de ésta esté asignada emitirá la resolución del apartado 2 ordenando a las plataformas”* (artículo 10.5, párrafo segundo, del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre).

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

		Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	9/18
		FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs			



De lo anterior puede deducirse que en el caso de que se haya utilizado el número de registro para usos distintos de los que correspondan a su categoría y tipo, procederá la retirada del NRUA, en resto de supuestos en los que la documentación aportada adolezca de deficiencias procederá la suspensión.

En ambos casos conforme al Reglamento Europeo deberá solicitarse a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que eliminen los anuncios relativos a la unidad o unidades en cuestión o inhabiliten el acceso a ellos sin demora indebida.

3./ Tanto las dudas fundadas que pueda tener el Registrador o Registradora ante el depósito del modelo informativo, como la apreciación del mal uso, deben motivarse a través de la nota de calificación prevista en nuestra legislación hipotecaria.

El procedimiento registral comprende el conjunto de actuaciones realizadas desde el momento en que el interesado solicita la registración de un título hasta que el Registrador o Registradora resuelve esa petición practicando, suspendiendo o denegando la inscripción. Previsto por el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que el *“procedimiento de registro único se residenciará en el Registro de la Propiedad y en el de Bienes Muebles”* y que *“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”*, se debe concluir que el procedimiento de asignación del número de registro único y el posterior depósito del modelo informativo debe enmarcarse dentro del procedimiento registral con todos sus caracteres. Procedimiento cuyo diseño en la legislación hipotecaria se adecua perfectamente al sistema diseñado por el Reglamento Europeo.

Presentado el modelo informativo en el Registro competente deberá extenderse en el libro Diario el correspondiente asiento de presentación y, posteriormente, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se producirá la calificación del Registrador o Registradora. Si la calificación es positiva deberá practicarse el asiento correspondiente; por el contrario, la eventual discrepancia de los datos recogidos en el modelo y los que figuran en la asignación del NRUA debe ser calificada como defecto que impida la inscripción. (artículo 19 de la Ley Hipotecaria). En esta calificación negativa *“habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho”* (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). Estas causas *“impeditivas, suspensivas o denegatorias”* deben homologarse a las *“dudas fundadas”* en el depósito

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

 	Código Seguro de verificación:	PF : WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	10/18
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs				



del modelo informativo que prevé el Real Decreto y la Orden Ministerial que le permiten al Registrador o Registradora exigir nueva documentación o rectificar la aportada. La nota de calificación debe estar redactada con la suficiente claridad y motivación de acuerdo con la reiterada doctrina de esta Dirección General.

Una vez transcurrido el plazo previsto en nuestra legislación hipotecaria para la subsanación de defectos, si éstos no son subsanados por el interesado deberá entonces el Registrador o Registradora proceder a la retirada del NRUA.

Por tanto, a diferencia de la cancelación de la nota marginal por falta de depósito referido en el punto anterior, el plazo de calificación y subsanación de 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 la legislación hipotecaria.

TERCERO. Procedimiento a seguir por los Registradores/as de la propiedad y Bienes Muebles cuando se solicita de nuevo la asignación de un NRUA cuando éste ha sido previamente retirado por no haber realizado el depósito del modelo informativo en plazo legal o por haber sido utilizado para usos distintos de los que correspondan a su categoría y tipo.

1./ Como ha quedado descrito en el apartado anterior, el sistema de examen de la documentación, comunicación al anfitrión y plazo de subsanación que se aplicaría tanto a la asignación del número como a la obligación de depósito, encaja perfectamente con el sistema de calificación registral.

Respecto a la posibilidad de que el anfitrión obtenga el restablecimiento o reactivación del número de registro suspendido o retirado por cualquier causa, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, no se pronuncia.

En cambio, el artículo 6.8 del Reglamento Europeo sí establece expresamente la posibilidad de reactivación o rehabilitación del número de registro asignado cuando dispone: *“La validez de un número de registro permanecerá suspendida hasta que el anfitrión haya rectificado la información y la documentación pertinentes ante las autoridades competentes. Las autoridades competentes restablecerán el número de registro una vez que hayan recibido, a través de la funcionalidad a que se refiere el artículo 4, apartado 3, letra e), la información y la documentación facilitadas por el anfitrión y verificado que son exactas, completas y correctas.”*

Como hemos expuesto anteriormente, esta “información” a que se refiere el Reglamento, interpretada junto con el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, debe entenderse como la documentación necesaria para la asignación del número de registro, así como para el depósito del modelo informativo.

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

 	Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	11/18
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs				



Por tanto, en el ámbito nacional, si después de retirado el NRUA por falta de depósito del modelo informativo o por su mal uso se aporta de nuevo la documentación rectificadora, por aplicación del Reglamento Europeo, procedería, una vez calificada esta, reactivar o “restablecer” el NRUA.

Desde un punto de vista operativo, no será necesaria la aportación física o telemática de la documentación habilitante por dos causas fundamentales: primera, el principio de “solo una vez” que sanciona el considerando 32 del Reglamento comunitario; segundo, las propias funcionalidades que aporta el “registro electrónico” desde su creación por la Ley 11/2023, de 8 de mayo. Así, de conformidad con el principio de «solo una vez», *“los anfitriones que tengan unidades en uno o varios Estados miembros deben poder reutilizar los datos y las pruebas que ya hayan presentado a efectos de un primer registro, reduciendo de este modo la carga que supone el cumplimiento de la normativa para los anfitriones”*. Y de conformidad con el artículo 245, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria que *“los documentos electrónicos presentados en el Registro y las copias digitalizadas de los documentos presentados en formato papel, se archivarán electrónicamente en el Registro a los efectos de su conservación y custodia en un solo legajo electrónico ordenado por número de entrada”*.

Por tanto, suspendido o retirado el NRUA éste se podría rehabilitar con la presentación del modelo informativo de alojamientos de corta duración sin necesidad de aportar de forma física o telemática la documentación que ya aportó para la asignación del número de registro.

2./ También dispone el Reglamento Europeo en el apartado 9 del artículo 6 que *“La autoridad competente informará a los anfitriones de los mecanismos de recurso disponibles en relación con las medidas adoptadas con arreglo a los apartados 2 a 6 y 8”*. Es decir, tanto la decisión de suspensión como la de retirada son recurribles.

Este sistema de comunicación motivada, plazo para rectificar la información o documentación y posibilidad de recurso, encaja perfectamente con el sistema de calificación de nuestra legislación hipotecaria que, en caso de defecto subsanable, permite la subsanación y posterior inscripción del título -ya sea dentro del plazo legalmente habilitado al efecto o, posteriormente, si no han cambiado las circunstancias jurídicas y físicas de la finca-.

3./ Por último, ambas normas se limitan en señalar que se establecerá un régimen sancionador, el cual todavía no ha sido promulgado. Además, no corresponde esta materia al Registro de la propiedad o de bienes muebles, al no ser en esta autoridad competente.

Señala el artículo 15.3 del Reglamento, relativo a la “Ejecución”, que *“los Estados miembros establecerán normas sobre las sanciones aplicables a las infracciones del artículo 6, el artículo 7, apartados 2 y 3, y el artículo 9 por parte de las plataformas en línea de alquiler de corta duración y,*

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

 	Código Seguro de verificación:	PF : WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	12/18
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs				



cuando proceda, de los anfitriones”, siendo el artículo 6 del Reglamento el que se refiere a la “Verificación por parte de las autoridades competentes” como hemos visto anteriormente.

Por su parte, el Real Decreto establece en su Disposición Adicional Cuarta que *“hasta la aprobación de un régimen sancionador para las infracciones que se regulen derivadas de la presente norma, resultarán de aplicación los regímenes sancionadores y obligaciones contemplados en la normativa estatal, autonómica y local”*.

Entiende esta Dirección General, que la competencia atribuida al registrador en el procedimiento de registro se entiende sin perjuicio de las competencias sustantivas que ostentan las administraciones públicas autonómicas o municipales en el procedimiento administrativo sancionador o de restablecimiento de legalidad que resulte de aplicación. Por eso no cabe hablar de doble registro.

Corresponde al Registro conforme al Reglamento comunitario y al Real Decreto establecer el procedimiento para la obtención de un número de registro único que les habilite a operar en las plataformas en línea y las consecuencias derivadas del incumplimiento de dicho procedimiento al no depositar el modelo informativo o resultar de dicho modelo que el arrendamiento se ha utilizado para una finalidad distinta para su categoría o tipo.

Por su parte, corresponde a la administración autonómica o local, dentro de su competencia sustantiva, solicitar la retirada y cancelación del NRUA en virtud de *“la correspondiente resolución firme en vía administrativa por la que con intervención del titular del derecho se hubiera acordado”*.

No se puede confundir el procedimiento de registro único de alquiler (residenciado en el Registro de la Propiedad y Registro de Bienes Muebles competente) con un régimen de autorización (autonómico) en virtud del cual el anfitrión está obligado a obtener una autorización (o título habilitante) de las autoridades competentes para poder ofrecer servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. A este régimen de autorización se refiere el artículo 5.1 letra a punto V del Reglamento (UE) 2024/1028 y el artículo 9.2. letra a punto 5 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Asimismo, conforme al 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”*. De estos

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

		Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	13/18
		FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs			



preceptos, a los que se añade el artículo 3, apartados 7 y 8 (definición de “número de registro” y “procedimiento de registro”), 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.

Por ello, el elemento estructural del Reglamento no es una autorización administrativa, sino la existencia de un número de registro interoperable con plataformas digitales que permita identificar la unidad arrendada y asegurar la transmisión de información.

El propio Reglamento precisa, además, que no afecta a la competencia de los Estados miembros para imponer requisitos de acceso al mercado relativos a la prestación de estos servicios. En concreto, el considerando 4 establece expresamente que *“El presente Reglamento no afecta a la competencia de los Estados miembros para adoptar y mantener requisitos de acceso al mercado relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración por parte de los anfitriones, incluidos requisitos de higiene y seguridad, normas mínimas de calidad o restricciones cuantitativas, siempre que dichos requisitos sean necesarios y proporcionados para proteger objetivos de interés general de conformidad con lo dispuesto en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. En el contexto de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en lo sucesivo, «Tribunal de Justicia») ha señalado que la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento supone una razón imperiosa de interés general, que justifica la adopción de medidas que no sean discriminatorias y que sean proporcionadas al objetivo perseguido. La disponibilidad de datos fiables de manera uniforme debe apoyar los esfuerzos de los Estados miembros por desarrollar políticas y normas conformes con el Derecho de la Unión. De hecho, como aclara la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, los Estados miembros están obligados a justificar las posibles restricciones de acceso al mercado para los anfitriones basándose en datos y pruebas”*.

El párrafo citado evidencia que el Reglamento distingue expresamente entre el procedimiento de registro europeo y las autorizaciones administrativas internas. La normativa española de desarrollo confirma esta distinción. En efecto: el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, tiene por objeto regular un procedimiento de registro único de arrendamientos y crear la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, configurada en el artículo 2.e) como pasarela digital para la transmisión electrónica de datos. En dicho procedimiento, el registrador asigna un número de registro que permite la identificación de la unidad y su comercialización en plataformas en línea, pudiendo acordarse la retirada de anuncios asociados a números inválidos. Se trata, por tanto, de un sistema de identificación informativa e interoperabilidad digital, que materializa exactamente la función prevista por el Reglamento europeo.

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

 	Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	14/18
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs				



La propia norma estatal diferencia ese procedimiento de los regímenes autonómicos al exigir, para obtener el número de registro, la aportación del título habilitante exigido por la normativa autonómica o local aplicable. Así, el artículo 9.2.5º del Real Decreto dispone que la solicitud deberá incluir, entre otros, *“si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los 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 [...]”*.

En consecuencia, las autorizaciones administrativas autonómicas, aunque puedan adoptar la forma de inscripción en un registro administrativo, no recaen bajo el concepto de “procedimiento de registro” establecido en el Reglamento europeo, sino que constituyen un presupuesto administrativo previo de legalidad de la actividad. Desde la perspectiva del criterio funcional establecido en la sentencia de 30 de septiembre de 2003, tales instrumentos no pueden calificarse como registros en el sentido del Reglamento (UE) 2024/1028: no sirven para identificar unidades a efectos de intercambio de datos ni para la interoperabilidad con plataformas, sino que condicionan la posibilidad misma de ejercer la actividad económica, actuando como licencias o autorizaciones. Tales inscripciones autonómicas no tienen como fin principal el intercambio de datos entre plataformas y autoridades (objeto del Reglamento 2024/1028), sino que operan como una condición de existencia legal de la actividad – tal y como permite expresamente dicho Reglamento Europeo en su considerando 4, recién citado. La inscripción en tales registros autonómicos es, por tanto, un supuesto de actividad administrativa de policía o de ordenación que actúa como una autorización para ejercer la actividad, tal y como se deriva del artículo 17.1 in fine de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, que dispone que *“las inscripciones en registros con carácter habilitante que no sean realizadas de oficio por las autoridades competentes tendrán a todos los efectos el carácter de autorización”*. El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, confirma esta distinción al exigir que, para obtener el número de registro único, el solicitante aporte el *«título habilitante necesario [...] conforme a la ordenación autonómica o local»* (artículo 9.2.5º, ya citado). De ello se sigue que la inscripción autonómica es el presupuesto administrativo previo de legalidad (la autorización) y no el «procedimiento de registro» del Reglamento UE en sí mismo.

Asimismo, en todo supuesto de suspensión o baja del número de registro, el Registrador competente procederá a notificar a la Ventanilla, y ésta a las comunidades autónomas y ayuntamientos a quienes

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

		Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	15/18
		FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs			



corresponde las funciones de inspección y control establecidas por sus respectivas normativas. Así lo sanciona la Disposición Adicional Primera, relativa a la "Comunicación de datos", que señala que *"las altas, suspensiones y bajas de los números de registro se notificarán de forma telemática por la Ventanilla Única Digital a las comunidades autónomas y ayuntamientos, para que puedan ejercer las funciones de inspección y control establecidas en sus respectivas normativas. Además, las comunidades autónomas y ayuntamientos podrán establecer mecanismos máquina a máquina de consulta y conexión con la Ventanilla Única Digital de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024"*.

Por tanto, informada la Administración competente de la baja o suspensión de un número de registro podrán ejercer sus facultades de inspección y control y aplicar las sanciones que les correspondan dentro de su ámbito sectorial.

No existe inconveniente a que se pueda proceder a reactivar el NRUA en ambos supuestos mientras la normativa que regula el procedimiento de registro único desarrolle las sanciones correspondientes sin vulnerar la normativa sectorial.

La solicitud de rehabilitación se entenderá solicitada mediante su correspondiente entrada en el Registro competente que dé inicio al procedimiento registral en virtud del principio de rogación. Ahora bien, será necesario que no hayan cambiado las circunstancias civiles o administrativas del inmueble y, en caso de dudas fundadas sobre la situación sustantiva del inmueble, podrá el registrador requerir cualquier documentación acreditativa complementaria (artículo 10.4 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre).

Sin embargo, la posibilidad de no aportación física o telemática de la documentación habilitante del NRUA no puede ser intemporal. Señala el Reglamento (UE) 2024/1028 en su considerando 13 que *"la información y la documentación presentadas por el anfitrión deben conservarse durante todo el período de validez del número de registro y durante un período máximo de dieciocho meses después de que el anfitrión solicite la eliminación de una unidad del registro"*. Dicha intención encuentra su reflejo normativo en el artículo 5.5 del Reglamento: *"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 (...). Los Estados miembros garantizarán que la información y la documentación facilitadas por el anfitrión con arreglo a los apartados 1 y 2 se traten únicamente a efectos de expedir el número de registro y de garantizar el cumplimiento de las normas aplicables del Estado miembro relativas al acceso a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y su prestación"*.

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

		Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	16/18
		FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs			



Aplicando esta disposición al sistema registral podemos interpretar que la innecesariedad de aportación de la documentación habilitante será posible hasta que transcurran dieciocho meses desde la cancelación de la nota marginal del NRUА por parte del Registrador.

CUARTO. - En conclusión:

- 1) La falta de depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración debe llevar consigo la retirada o revocación del NRUА, lo que se debe reflejar en el Registro mediante la correspondiente nota marginal de cancelación, si bien previamente se dará al anfitrión la posibilidad de presentar el modelo informativo a depósito durante el plazo de siete días hábiles siguientes a la notificación, plazo igual al previsto para cuando existen defectos en la solicitud o en la documentación aportada para la asignación inicial del NRUА.
- 2) En el caso de que se haya presentado a depósito el modelo anual, pero de él resulte que se ha utilizado el número de registro para usos distintos de los que correspondan a su categoría y tipo, procederá la retirada del NRUА. En los demás supuestos en los que la documentación aportada adolezca de deficiencias procederá la suspensión.
- 3) Tanto la apreciación del mal uso como las dudas fundadas que pueda tener el Registrador o Registradora de falta de congruencia del modelo informativo con el número asignado, deben motivarse a través de la nota de calificación prevista en la legislación hipotecaria. El plazo para subsanar los defectos existentes en el modelo depositado, por no correspondencia del modelo informativo 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.
- 4) En todo supuesto de suspensión, retirada o baja del número de registro, el Registrador competente procederá, antes de la retirada o suspensión del número de registro, a notificar por correo electrónico al anfitrión la calificación negativa, en la que habrán de constar las causas impositivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, y que puede acceder a la sede para su conocimiento y subsanación; y procederá a notificar a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para conocimiento de las comunidades autónomas y ayuntamientos, a quienes corresponde las funciones de inspección y control establecidas por sus respectivas normativas.
- 5) La validez de un número de registro permanecerá suspendida hasta que el anfitrión haya rectificado la información y la documentación pertinentes ante las autoridades competentes.

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

 	Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	17/18
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs				



6) Suspendido o retirado el NRUA éste se podría rehabilitar con la presentación del modelo informativo de alojamientos de corta duración sin necesidad de aportar de forma física o telemática la documentación que ya aportó para la asignación del número de registro. La solicitud de rehabilitación se realizada mediante su correspondiente entrada en el Registro competente que dé inicio al procedimiento registral en virtud del principio de rogación. Ahora bien, será necesario que no hayan cambiado las circunstancias civiles o administrativas del inmueble y, en caso de dudas fundadas sobre la situación sustantiva del inmueble, deberá acompañar o aportar, en su caso, la documentación subsanatoria que el registrador le haya requerido. La innecesariedad de aportación de la documentación habilitante será posible hasta que transcurran dieciocho meses desde la cancelación de la nota marginal del NRUA por parte del Registrador.

Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

María Ester Pérez Jerez

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

		Código Seguro de verificación:	PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs	Página	18/18
		FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	24/02/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:WamT-jctp-Gq3x-NwKs			