

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

806 *Resolución de 1 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación de la registradora de la propiedad de Málaga n.º 4, por la que se suspende la asignación de dos números de registro único de alquiler de corta duración turístico porque las viviendas respecto de la que se solicita la mencionada asignación están inscritas a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía.*

En el recurso interpuesto por don C. H. R., en nombre y representación de la mercantil «Holding Alicarpi, SL», contra las notas de calificación de la registradora de la Propiedad de Málaga número 4, doña María Luisa Vozmediano Rodríguez, por la que se suspende la asignación de dos números de registro único de alquiler de corta duración turístico porque las viviendas respecto de la que se solicita la mencionada asignación están inscritas a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía.

Hechos

I

El día 16 de junio de 2025, se presentaron en el Registro de la Propiedad de Málaga número 4 dos solicitudes de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para las fincas registrales número 17.542 y 17.544.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Málaga número 4, fueron objeto de las siguientes notas de calificación idénticas:

«Hechos.

En la instancia calificada, se solicita la asignación de número de Registro de Alquileres de corta duración sobre la finca registral número 17.542/A, con CRU 29022000704905; observándose que la resolución habilitante que se aporta no está actualizada de conformidad con las exigencias del Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, y del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan en Andalucía las viviendas de uso turístico.

Fundamentos de Derecho.

Primero. De conformidad con el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral, que, en relación con los documentos judiciales, contempla el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y, en cuanto a los administrativos, el artículo 99 del mismo texto reglamentario.

Segundo. Cuando a resultas de la calificación del documento en cuestión, “el Registrador notare alguna falta en el título”, según dispone el artículo 19 de Ley Hipotecaria también en su primer párrafo, “la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su número 9, si se solicita expresamente”.

Tercero. De acuerdo con el Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, y concretamente con lo dispuesto en su artículo 5, en su letra d), es obligación de los arrendadores la de actualizar la información aportada sobre sus unidades respecto de las que haya obtenido un número de registro en el momento en el que se produzca un cambio en la misma. En el mismo sentido, el artículo 4 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan en Andalucía las viviendas de uso turístico, dispone que la persona física o jurídica que conste como titular de la explotación de la vivienda en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9, deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad y será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. Además, añade que los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico serán los responsables de mantener una relación actualizada de las viviendas, debiendo comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas.

Por tanto, la circunstancia de que la vivienda respecto de la que se solicita la mencionada asignación esté inscrita a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía supone un incumplimiento de la obligación de comunicar al mismo las modificaciones operadas, lo que impide la asignación en tanto no se lleve a efecto la oportuna modificación de datos en el Registro administrativo, sin que pueda entenderse que la obligación referida se ha cumplido o que la mencionada modificación se ha producido por la circunstancia de aportar una declaración responsable al efecto, pues, como determina el artículo 9 del Real Decreto de 23 de diciembre de 2024, cuando la legislación aplicable, como ocurre con la andaluza, sujeta tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, no basta con aportar los documentos que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, sino que, además, habrá de justificarse, en su caso, que el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad y que no se tenga declarada su ineficacia.

Estos requisitos pueden entenderse cumplidos a partir de la inscripción de la modificación de datos en el Registro de Turismo, si bien, en el presente caso, de la consulta a dicho Registro resulta que en el mismo no se ha operado ningún cambio en la vivienda en cuestión, lo que debe entenderse un defecto subsanable que la asignación solicitada.

En base a los precedentes Hechos y Fundamentos de Derecho se suspende la asignación de número de Registro por la concurrencia del defecto señalado.

Siendo esto así, tal y como determinan los apartados 2 y 3 del artículo 10 del mencionado Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, el interesado, sin perjuicio de que el régimen aplicable a esta resolución a efectos del correspondiente recurso sea el previsto en la normativa hipotecaria, debe proceder a subsanar el defecto apuntado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de esta resolución negativa, con advertencia expresa de que de no hacerlo en el referido plazo, el registrador que suscribe suspenderá la validez del número de registro provisional afectado y comunicará 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. A [sic].

Contra la anterior calificación (...)

El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Luisa Vozmediano Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 4 de Málaga a día veintiséis de junio del dos veinticinco.»

«Hechos.

En la instancia calificada, se solicita la asignación de número de Registro de Alquileres de corta duración sobre la finca registral número 17.544/A, con CRU 29022000704912; observándose que la resolución habilitante que se aporta no está actualizada de conformidad con las exigencias del Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, y del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan en Andalucía las viviendas de uso turístico.

Fundamentos de Derecho.

Primero. De conformidad con el párrafo primero del artículo 18 de la Hipotecaria, “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral, que, en relación con los documentos judiciales, contempla el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y, en cuanto a los administrativos, el artículo 99 del mismo texto reglamentario.

Segundo. Cuando a resultas de la calificación del documento en cuestión, “el Registrador notare alguna falta en el título”, según dispone el artículo 19 de Ley Hipotecaria, también en su primer párrafo, “la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su número 9, si se solicita expresamente”.

Tercero. De acuerdo con el Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, y concretamente con lo dispuesto en su artículo 5, en su letra d), es obligación de los arrendadores la de actualizar la información aportada sobre sus unidades respecto de las que haya obtenido un número de registro en el momento en el que se produzca un cambio en la misma. En el mismo sentido, el artículo 4 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan en Andalucía las viviendas de uso turístico, dispone que la persona física o jurídica que conste como titular de la explotación de la vivienda en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9, deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad y será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. Además, añade que los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico serán los responsables de mantener una relación actualizada de las viviendas, debiendo comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas.

Por tanto, la circunstancia de que la vivienda respecto de la que se solicita la mencionada asignación esté inscrita a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía supone un incumplimiento de la obligación de comunicar al mismo las modificaciones operadas, lo que impide la asignación en tanto no se lleve a efecto la oportuna modificación de datos en el Registro administrativo, sin que pueda entenderse que la obligación referida se ha cumplido o que la mencionada modificación se ha producido por la circunstancia de aportar una declaración responsable al efecto, pues, como determina el artículo 9 del Real Decreto de 23 de

diciembre de 2024, cuando la legislación aplicable, como ocurre con la andaluza, sujeta tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, no basta con aportar los documentos que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, sino que, además, habrá de justificarse, en su caso, que el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad y que no se tenga declarada su ineficacia.

Estos requisitos pueden entenderse cumplidos a partir de la inscripción de la modificación de datos en el Registro de Turismo, si bien, en el presente caso, de la consulta a dicho Registro resulta que en el mismo no se ha operado ningún cambio en la vivienda en cuestión, lo que debe entenderse un defecto subsanable que impide la asignación solicitada.

En base a los precedentes Hechos y Fundamentos de Derecho se suspende la asignación de número de Registro por la concurrencia del defecto señalado.

Siendo esto así, tal y como determinan los apartados 2 y 3 del artículo 10 del mencionado Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, el interesado, sin perjuicio de que el régimen aplicable a esta resolución a efectos del correspondiente recurso sea el previsto en la normativa hipotecaria, debe proceder a subsanar el defecto apuntado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de esta resolución negativa, con advertencia expresa de que de no hacerlo en el referido plazo, el registrador que suscribe suspenderá la validez del número de registro provisional afectado y comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra la anterior calificación (...)

El Registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Luisa Vozmediano Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 4 de Málaga a día tres de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra las anteriores notas de calificación, C. H. R., en nombre y representación de la mercantil «Holding Alicarpi, SL», interpuso recurso el día 2 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que en fecha 26 de junio de 2025 he sido notificado de la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la obtención del NRA, respecto a las fincas registrales siguientes:

Finca registral n.º 17544/A inscrita al tomo 2.651 folio 116 libro 869 de este Registro (...)

Finca registral n.º 17542/A inscrita al tomo 2.651 folio 113 libro 869 de este Registro (...)

Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, tanto en su propio nombre, en su condición de propietario de la misma, como en nombre de la sociedad mercantil Holding Alicarpi SL, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Primero. El señor Registrador de la Propiedad califica negativamente la solicitud del NRA de ambas fincas, por considerar que el la propiedad no dispone de la licencia vacacional a su nombre, aunque tenga presentada declaración responsable para el cambio de titularidad en tiempo y forma.

Segundo. Considera la parte recurrente que el señor Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en

cuenta que la licencia turística de ambas fincas no han sido puestas a nombre del nuevo titular, es decir a nombre de Holding Alicarpi SL, aunque esta haya realizado todos los tramites obligatorios en tiempo y forma, debido a que la Junta de Andalucía o el RTA no ha cumplido en plazos la realización de dichos tramites por falta de tiempo o medios (según han reconocido mediante email al interesado [...]).

Tercero. Que el señor Registrador tenga en cuenta que la propiedad no ha podido obtener el cambio de titularidad de licencia para el mantenimiento de la actividad turística por problemas burocráticos de la RTA y no por no cumplir con los tramites obligatorios (presentación de la declaración responsable). Conste también como prueba de lo expuesto y con la finalidad de la obtención del NRA, la contestación vía email de la propia RTA donde exponen “que debido al volumen de trabajo que tienen están intentando solucionar el retraso en los cambios de titularidad, pudiendo continuar con la actividad turística, ya que desde la Consejería no se van a tomar medidas contra las viviendas inscritas que no estén actualizadas en los nuevos titulares, aunque no se tenga la inscripción del nuevo registro”,

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el artículo 326 de la Ley Hipotecaria (...)

III. Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 13, 58, 62 y 63 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, así como lo dispuesto, en su caso, y con carácter supletorio, en los artículos 1709 y siguientes del Código Civil, relativos al contrato de mandato.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad n.º 4 de Málaga para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del señor Registrador de la Propiedad, en relación a la obtención del NRA de las fincas a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la compraventa instrumentada a través de la escritura pública cuya copia autorizada se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 10 de julio de 2025 ratificando sus notas de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; 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; el Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 27 de junio de 1994, 31 de mayo de 1996, 19 de marzo y 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, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, 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, 9 de mayo y 13, 18 y 19 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 16 de junio de 2025 tuvieron entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 4 dos instancias solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para dos fincas registrales. La registradora suspende la asignación porque las licencias no se han concedido al actual titular registral, sino que están a nombre del anterior titular de las fincas, «observándose que la resolución habilitante que se aporta no está actualizada de conformidad con las exigencias del Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, y del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan en Andalucía las viviendas de uso turístico». Argumenta que «la circunstancia de que la vivienda respecto de la que se solicita la mencionada asignación esté inscrita a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía supone un incumplimiento de la obligación de comunicar al mismo las modificaciones operadas, lo que impide la asignación en tanto no se lleve a efecto la oportuna modificación de datos en el Registro administrativo». Por su parte, el recurrente sostiene que la dilación del Registro Turístico en la inscripción del cambio de titularidad no puede perjudicar al nuevo titular. Así, afirma que el registrador «no tiene en cuenta que la licencia turística de ambas fincas no han sido puestas a nombre del nuevo titular, es decir a nombre de Holding Alicarpi, SL, aunque esta haya realizado todos los tramites obligatorios en tiempo y forma, debido a que la Junta de Andalucía o el RTA no ha cumplido en plazos la realización de dichos tramites por falta de tiempo o medios».

2. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado real decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se 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. Para resolver el presente expediente, debe determinarse si la asignación registral del número de registro único de alquiler requiere ineludiblemente que la licencia

esté concedida a favor del actual titular registral de la finca y esta conste inscrita a su favor en el correspondiente Registro Turístico. Así lo entiende la registradora calificante, con base en el artículo 5.d) del Real Decreto 1313/2024 («es obligación de los arrendadores la de actualizar la información aportada sobre sus unidades respecto de las que haya obtenido un número de registro en el momento en el que se produzca un cambio en la misma») y el artículo 4 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan en Andalucía las viviendas de uso turístico («la persona física o jurídica que conste como titular de la explotación de la vivienda en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9, deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad y será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio (...) Los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico serán los responsables de mantener una relación actualizada de las viviendas, debiendo comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas»).

Sin embargo, esta obligación de actualización de información o de comunicación «de cualquier modificación que les afecte» no determina que la licencia esté vinculada a la persona a quien inicialmente se concedió, como parece entender la registradora. Por el contrario, el análisis conjunto de la legislación autonómica, de la normativa de bases de régimen local y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo revelan que tal licencia no tiene naturaleza personal, sino real, y, por ello, su validez y eficacia no están vinculadas a las circunstancias personales del titular de la misma, sino a las características objetivas de la vivienda sobre la que recae.

5. El criterio general para determinar el carácter, real o personal, de las licencias, se proclama en el artículo 13 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales. Dispone este precepto que: «1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular. 2. Las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público serán o no transmisibles, según se prevea reglamentariamente o, en su defecto, al otorgarlas». Conforme al artículo 14: «Las actividades autorizadas por las licencias a que alude el supuesto primero del párrafo 2 del artículo anterior habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquéllas y no mediante representación por un tercero, salvo disposición reglamentaria o acuerdo en contrario». Y de acuerdo con el fundamental artículo 15: «1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas». La licencia de uso turístico debe encuadrarse en el ámbito del artículo 13.1 y 15.1 del recién citado Decreto, pues no está vinculada a las cualidades del solicitante, sino a las condiciones de una obra (la finca o unidad alojativa en la que pretenda desarrollarse la actividad turística) y, en consecuencia, debe considerarse vigente «mientras subsistan» tales condiciones, con independencia de las circunstancias personales de su titular.

6. Esta interpretación resulta avalada por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. En particular, el artículo 4 de dicha norma, al que alude la registradora en su nota de calificación, impone a los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico, que figuren como tal en la declaración responsable, la obligación de «comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas». Esta comunicación se regula como una obligación a cargo de las personas que consten como titulares de la explotación, cuya omisión puede dar lugar a la «Responsabilidad ante la Administración turística y las personas usuarias» (tal es la rúbrica del citado artículo 4), pero no a la invalidez o ineficacia «ipso iure» de la titulación administrativa habilitante.

Por otro lado, el artículo 6 del mismo Decreto 28/2016 enumera los requisitos sustantivos y de habitabilidad que deben reunir las viviendas de uso turístico: «a) Cumplir con la normativa urbanística municipal y disponer, cuando resulte aplicable de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de la licencia o declaración responsable que posibilita el destino turístico del inmueble, conforme a lo previsto en legislación urbanística. b) Tener una dimensión mínima construida de 14 m² por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro. En todo caso, la superficie mínima construida de uso principal será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico. c) Disponer de dos baños si el número de plazas es superior a cinco y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho. d) Los dormitorios y salones tendrán ventilación directa al exterior o a patios ventilados y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la Administración local o autonómica por razones de competencia exima de su cumplimiento por motivos de protección arquitectónica. Las cocinas y cuartos de baños tendrán ventilación directa o forzada para la renovación de aire. Las construcciones tipo cueva se ajustarán a lo previsto en la normativa territorial y urbanística. e) Disponer de refrigeración centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo, junio, julio y agosto. Se exceptúa del cumplimiento de este requisito a las construcciones tipo cueva. f) Disponer de calefacción centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, si el periodo de funcionamiento comprende los meses de diciembre, enero, febrero y marzo, sin que en ningún caso sean admisibles los elementos incandescentes ni de combustión de líquidos o gases inflamables. g) Los demás previstos en el anexo de este decreto». Como puede observarse, tales requisitos sustantivos son condiciones inherentes a la finca (p.ej. superficie, ventilación, refrigeración, calefacción, número de baños, etc.).

Por el contrario, el apartado 2 de este artículo no regula los «requisitos» que deben cumplir las personas titulares de la explotación (como podría ser la previa inscripción de dichas personas en un registro determinado, el depósito de una fianza o la contratación previa de un seguro de responsabilidad civil), sino que se refiere expresamente a las «obligaciones de las mismas», y procede a enumerar obligaciones tales como «realizar la limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevas personas usuarias», facilitarles información, atención telefónica, hojas de quejas y reclamaciones, justificantes de pago, etc. Se trata de obligaciones «pro futuro», que habrán de materializarse durante la prestación del servicio de uso turístico, y no antes, de modo que no operan como un condicionante de la inscripción en el Registro Turístico, como sí lo son los requisitos sustantivos y de habitabilidad que ha de reunir la propia vivienda conforme al recién citado apartado primero del artículo 6.

A mayor abundamiento, debe señalarse que el Registro de Turismo de Andalucía no tiene por objeto la inscripción de las personas titulares de explotaciones, sino de los propios establecimientos de alojamiento turístico, en los términos establecidos en el artículo 37 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

7. Por último, destacamos que el Tribunal Supremo ha hecho suyo el criterio aquí defendido en diversas ocasiones. En particular, la sentencia de la Sala Tercera de 27 de junio de 1994 recoge la doctrina expuesta en dos Sentencias de fecha 23 de abril de 1991 y dispone que: «nadie puede poner en duda que una licencia de apertura, en cuanto tal licencia, es un acto reglado en que se reconoce al administrado el derecho a hacer algo que se encuentra dentro de los límites del ordenamiento jurídico; y que tal licencia puede ser transmisible, sobre todo cuando se trata simplemente de una mutación en la titularidad de aquélla por un cambio de nombre, ya que en la concesión de la primera licencia no ha habido necesidad de ponderar las condiciones de la persona, por tratarse de la licencia calificada de reales y objetivas, o incursas en ninguna de las clases que pueden impedir su transmisión, de acuerdo con lo regulado en el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales».

Especialmente clara resulta la Sentencia de la misma Sala Tercera de 19 de marzo de 1997, cuyo fundamento jurídico segundo establece que: «Esta Sala, en sentencia de 19 de junio de 1995, ha mantenido la tesis, reiterada en la de 22 de febrero de presente año, de que el simple cambio de titularidad de un local no constituye el supuesto de hecho determinante del devengo de una nueva tasa por licencia de apertura, teniendo en cuenta que para que pueda exigirse tasa por licencia de apertura es preciso que el titular haya de proveerse de una licencia de aquella clase y que de los artículos 13 y 14 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, se desprende una radical diferencia entre las licencias personales, en cuya concesión se tienen en cuenta primordialmente las cualidades personales del sujeto autorizado y las reales, en que dichas cualidades no tiene relevancia frente a las condiciones objetivas de la obra, instalación o servicio autorizado, que es el aspecto realmente trascendente, con la consecuencia de que así como las primeras no son transmisibles, sí lo son las licencias reales (excepto aquéllas cuyo número sea limitado, artículo 13,3) cuya validez no deriva de quién sea el sujeto autorizado, sino de las condiciones en que la actividad se desarrolle, hasta el punto de que si el artículo 13 del citado Reglamento impone la obligación de comunicar la transmisión a la Corporación autorizante, la sanción por el incumplimiento de dicha obligación no es la caducidad de la licencia, sino la responsabilidad del antiguo titular conjuntamente con el nuevo por las obligaciones que derivan del ejercicio de la industria por este último, y así el artículo 15,1) del mismo reglamento, determina que las licencias relativas a las condiciones de una instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas, de donde se deduce que las alteraciones subjetivas no determinan el fin de la licencia concedida si las condiciones objetivas del establecimiento permanecen inalteradas. Esta doctrina, como es lógico, no se opone a que las solicitudes de ampliación de la actividad desarrollada en un local, en cuanto requieren la previa verificación administrativa acerca de si las condiciones en que la actividad va a desarrollarse se ajustan a las normas de policía que resulten aplicables, determinen el devengo de la correspondiente tasa, pero sí es contraria a una tasa girada en base a un precepto de una Ordenanza que considera que el simple cambio de titularidad, independientemente de cualquier otra consideración origina el devengo de una tasa por licencia de apertura».

Por último, traemos a colación la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de diciembre de 2000, que rechaza «la argumentación del recurrente que trata el derecho a la licencia como si de un derecho de propiedad, de naturaleza civil se tratara» porque «esta posición no puede ser objeto de protección por parte del Tribunal. Ni siquiera desde el punto de vista civil podría sustentarse esta posición, podría entenderse, que la actividad licenciada es una mejora del inmueble, pudiendo en su caso ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 453 del Código Civil, mas, en todo caso, dicha mejora ha de ceder en favor de la propiedad, porque su utilización resulta inescindible del lugar para el que se otorgó». En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 26 de abril de 2004 señala: «no puede quedar sujeto un propietario de un local a la voluntad de que el arrendatario quiera o no quiera transmitirle la licencia de actividad o transmitírsela al siguiente arrendatario del local, sobre todo cuando se aprecia mala relación entre el arrendador (titular del local) y el arrendatario. No puede quedar sujeto un propietario de un local a la voluntad de que el arrendatario quiera o no quiera transmitirle la licencia de actividad o transmitírsela al siguiente arrendatario del local, sobre todo cuando se aprecia una mala relación entre el arrendador (titular del local) y el arrendatario. La licencia de actividad se encuentra íntimamente relacionada con el local en el que se va a realizar la actividad, siendo precisamente para ese concreto local para el que se va a conceder la licencia y precisando nueva licencia, aunque sea el mismo solicitante de esta licencia, si se realiza el traslado de la actividad a otro local distinto».

Idéntico criterio debe regir en el supuesto de hecho que da lugar al presente expediente. En consecuencia, debe considerarse que la circunstancia de que la vivienda

respecto de la que se solicita la asignación de número de registro único de alquiler esté inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de persona distinta (es causahabiente) de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía, no impide dicha asignación.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar las notas de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.