

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 1525** *Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cádiz n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse resolución de la Junta de Andalucía que acredite la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.*

En el recurso interpuesto por doña E. S. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cádiz número 3, don Juan Carlos Casas Rojo, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse resolución de la Junta de Andalucía que acredite la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

Hechos

I

El día 4 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Cádiz número 3 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«Referencia: Entrada número: 4221/2025.

Documento: Instancia Privada solicitud Código de Comercialización.

Antecedentes de hecho.

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

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

Fundamentos jurídicos.

I. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 apartado 5 del RD 1312/2024, por el que se regula el procedimiento de Registro único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de dato relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración:

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

iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido, y que no se tenga declarada su ineficacia.

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

Parte dispositiva.

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

De acuerdo con el apartado 2 del citado RD 1312/2024, el defecto anterior podrá ser subsanado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa. Si no fuese subsanado en dicho plazo el Registrador suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

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

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

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. S. M. interpuso recurso el día 4 de julio de 2025 y con base en las siguientes alegaciones:

«Que en fecha 11/06/2025, me ha sido notificada la calificación negativa y revocación del número de registro de alquiler (NRA) asociado al CRU 11017000435110 (...); Finca Urbana Completa para uso turístico de corta duración con número de –licencia CCAA CTC–(...) adoptada del titular de este relación a la solicitud con asiento de entrada número: 4221/2025 de solicitud del código de comercialización o NRA, de fecha 04/06/2025, sobre de la vivienda para uso turístico Finca registral n.º 20291 de Cádiz-San Antonio, inscrita al tomo 1820, folio 598, hoja 107, CRU 11017000435110 de este Registro, que se describe como vivienda (...) en el edificio sito en Cádiz, en su calle (...) que consta de una superficie construida de sesenta y dos metros y diez décímetros cuadrados, y construida con inclusión de la parte proporcional que le corresponde en zonas comunes, de setenta y seis metros y cuarenta y nueve décímetros cuadrados (...).

Que, frente a la referida calificación negativa y revocación, la compareciente, en su propio nombre y derecho, en su condición de propietaria de la finca referida, y 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente recurso las siguientes:

Alegaciones.

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente la solicitud realizada al considerar que la solicitud y el documento aportado junto con ella, no cumple con lo establecido en el artículo 9.2.5.º (citado erróneamente en la calificación como artículo 9 apartado 5) del RD 1312/2024, por el que se regula el procedimiento de Registro único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de dato relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, al entender que la solicitante no aporta

resolución de la Junta de Andalucía que acredite la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (art 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía (LTA), Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de Consejería de Turismo y Deporte, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero reguladora de las viviendas de uso turístico), sostiene la calificación que este extremo se aplica, específicamente, para Andalucía aplicándose.

Segundo. Considera esta parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, ha errado en la calificación efectuada, en tanto en cuanto, refiere en su calificación que el artículo 38 de LTA, y el Decreto 28/2016, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero reguladora de las viviendas de uso turístico, exigen la resolución expresa del título habilitante, considerando esta parte que dicha exigencia no se contempla en la legislación y reglamentación andaluza aplicable a este supuesto, ni tampoco en la legislación estatal de Registro y Ventanilla Única, al punto que, como acredita la documentación aportada junto con la solicitud de inscripción, se cumplen todos los extremos exigidos por dicha regulación autonómica, y, por ende, la exigida por el artículo 9.2.50 del RD 1312/2024, toda vez que el ya citado artículo 38.2 in fine de la LTA, establece que: "(sic) La presentación de la declaración responsable a que se refiere este artículo bastará para considerar cumplido el deber de inscripción de la persona o el establecimiento en el Registro de Turismo de Andalucía, pudiendo iniciar la actividad, salvo en el caso de los guías de turismo en los supuestos exigidos por su normativa de desarrollo". A este respecto decir, que, en este caso, dicha declaración responsable se efectuó ante la administración andaluza el 18/04/2021, recibiendo como respuesta el número CCT (...) (hoy revocado indebidamente por el Sr. Registrador, como veremos más adelante), como puede comprobarse (...) la mencionada declaración responsable, mucho antes de la entrada en vigor del Decreto 31/2024 que modifica Decreto 28/2016.

No obstante, el propio Decreto 28/2016, en su redacción actual dada por el Decreto 31/2024, tampoco desvirtúa un ápice la plena validez del documento de solicitud y el CCT asignado a la finca objeto de recurso, pues el propio artículo 9.1 del mismo establece como bastante, para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la presentación de la correspondiente declaración responsable de forma electrónica ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda de uso turístico".

De este modo, esta parte entiende, en plena contradicción con la calificación recurrida, que con el documento de solicitud se cumple plenamente con lo indicado en el artículo 9.2.5.º, por cuanto, conforme su legislación aplicable, ha aportado declaración responsable acreditando que la comunicación o declaración ha sido realizada, sin que se tenga constancia de declaración de su ineficacia, y sin que conste, por parte del Registro de la Propiedad la existencia de resolución obstativa alguna.

Tercero. Junto con la calificación negativa, esta parte recibió por parte del titular del Registro de la Propiedad de Cádiz n.º 3, la revocación del número de registro de alquiler asociado al. CRU 11017000435110 (...).

Entiende esta recurrente, dicho sea con los respetos debidos, que el Sr. Registrador es manifiestamente incompetente para adoptar medida revocatoria alguna.

En efecto, del artículo 9.2 del Decreto 28/2016, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero reguladora de las viviendas de uso turístico, se desprende que dicha competencia corresponde a la Consejería de Turismo de Andalucía al decir: "(sic) La comprobación por parte de la Consejería competente en materia de turismo de la existencia de alguna incorrección, inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la falta de prestación efectiva del servicio en los términos del artículo 3.1 o la inexistencia de declaraciones responsables, licencias o autorizaciones exigibles por la normativa

sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar, previa audiencia de las personas interesadas, a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía”.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

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

II. Legitimación. Concorre legitimación en la compareciente, tanto en su condición de persona física, en su condición de titular de la vivienda y arrendadora del inmueble de uso turístico, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. 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 art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el señalado en el encabezamiento.

IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en los arts. 37 y ss. de la [sic] Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del Decreto 28/2016, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero reguladora de las viviendas de uso turístico, así como los artículos 8 y 9 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

En su virtud,

Solicito al Registro de la Propiedad de Cádiz n 3, para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antigua Dirección General de los Registros y del Notariado) 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 y revocación practicada por el Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la solicitud del código de comercialización o NRA de la vivienda CRU 11017000435110 a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el' referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, asignando el número de registro de alquiler (NRA) asociado al CRU 11017000435110, que corresponda, anulando la revocación practicada, en los términos interesados en el mismo».

IV

Con fecha 10 de julio de 2025, el registrador de la Propiedad notificó la interposición del recurso a la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, en los siguientes términos:

«Con fecha 4 de Julio de 2025 se ha presentado en este Registro de la Propiedad por D.^a E. S. M., recurso gubernativo (de fecha 4 de Julio de 2025) contra la calificación registral de fecha 11 de Junio de 2025, referente a la solicitud de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico (NRA) presentada vía telemática por D. V. M. S. M. (asiento de presentación 4221/2025).

Se pretende por la recurrente la práctica del asiento (nota marginal) en virtud no de Resolución de la Junta de Andalucía que acredite la inscripción en el Registro de turismo

de Andalucía (donde consten los datos correspondientes, número máximo arrendatarios, etc., y el número de VUT) sino en virtud de la declaración responsable que adjunta la recurrente.

De conformidad con el párrafo 5 in fine del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, "Cuando la nota desestimatoria se funde en la falta u omisión de una licencia o autorización de cualquier autoridad u organismo público o de la falta u omisión del consentimiento de una persona física o jurídica, el Registrador les notificará la interposición, en su caso, del recurso".

Por ello les doy traslado del recurso (copia de escrito de interposición del recurso, y de los documentos que se acompañan al mismo, formulario presentado en su día para la asignación de NRA, y calificación registral negativa) para que, si lo desean, puedan realizar las alegaciones que consideren convenientes en el plazo de cinco días a contar desde la recepción de esta comunicación. Pasado dicho plazo continuará la tramitación del recurso en los términos de los apartados 6 y siguientes del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, remitiéndose en su caso, a la vista de las alegaciones, el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública, para que lo resuelva.

La finca objeto del recurso es la siguiente:

Vivienda (...) que consta de una superficie construida de 62 metros y 10 decímetros cuadrados, y construida, con inclusión de la parte proporcional que le corresponde en zonas comunes, de 76 metros y 49 decímetros cuadrados. Es la finca registral 20.291, de Cádiz (...) inscrita al Tomo 1820, Libro 598, folio 107, CRU 11017000435110. su titular registral es D.^a E. S. M., según la inscripción 2.^a de fecha 23 de Marzo de 2021».

Con fecha 28 de julio de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General. De dicho informe, interesa destacar los siguientes párrafos:

«(...) Con fecha 10 de Julio de 2025 se remitió escrito certificado a la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía, Delegación en Cádiz, de conformidad con el párrafo 5 in fine del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, el cual establece que "Cuando la nota desestimatoria se funde en la falta u omisión de una licencia o autorización de cualquier autoridad u organismo público o de la falta u omisión del consentimiento de una persona física o jurídica, el Registrador les notificará la interposición, en su caso, del recurso" para que en su caso pudiera realizar las alegaciones que consideren convenientes en el plazo de cinco días a contar desde la recepción de dicha comunicación.

(...) En respuesta a dicho escrito, se ha recibido en este Registro de la Propiedad con fecha 23 de Julio de 2025 escrito de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, Delegación Territorial en Cádiz, suscrito por la Jefa del Servicio de Turismo, D.^a B. M. P. en el que indica que el formulario de la declaración responsable no fue presentado en el Registro de Turismo, que el CTC es simplemente un n.º asignado al formulario de declaración responsable que no implica su presentación en el Registro de Turismo. Se trata de un identificador temporal de la declaración; que el código de inscripción en el Registro de Turismo es diferente y se proporciona en la resolución de inscripción, una vez que se ha presentado el formulario de la declaración responsable; y que por tanto, concluye, que la vivienda que nos ocupa no ha sido nunca inscrita en el registro de Turismo de Andalucía».

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, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: el día 4 de junio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Cádiz número 3 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico. El día 11 de junio de 2025, el registrador suspende la asignación por no aportarse resolución de la Junta de Andalucía que acredite la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía. El día 4 de julio de 2025, la interesada interpone recurso, en el cual argumenta: a) que dicha exigencia no se contempla en la legislación andaluza ni en el Real Decreto 1312/2024; b) que se ha aportado declaración responsable acreditando que la comunicación o declaración ha sido realizada, sin que se tenga constancia de declaración de su ineficacia, y sin que conste, por parte del Registro de la Propiedad, la existencia de resolución obstativa alguna, y c) que el Registrador es manifiestamente incompetente para adoptar medida revocatoria alguna.

El día 10 de julio de 2025, el registrador notifica la interposición del recurso a la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, y señala que dicha notificación es conforme con el párrafo 5 «in fine» del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, que en la redacción dada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social disponía: «Cuando la nota desestimatoria se funde en la falta u omisión de una licencia o autorización de cualquier autoridad u organismo público o de la falta u omisión del consentimiento de una persona física o jurídica, el Registrador les notificará la interposición, en su caso, del recurso». No obstante, debe tenerse en cuenta que dicho inciso ya no está en vigor, pues se derogó por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

El día 23 de julio de 2025, se recibe en el Registro de la Propiedad escrito de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, Delegación Territorial en Cádiz, suscrito por la jefa del Servicio de Turismo, doña B. M. P. Según consta en el informe en defensa de la nota (emitido por el registrador el día 28 de julio de 2025), en dicho escrito se indica que «el formulario de la declaración responsable no fue presentado en el Registro de Turismo, que el CTC es simplemente un n.º asignado al formulario de declaración responsable que no implica su presentación en el Registro de Turismo. Se trata de un identificador temporal de la declaración; que el código de inscripción en el Registro de Turismo es diferente y se proporciona en la resolución de inscripción, una vez que se ha presentado el formulario de la declaración responsable; y que por tanto, concluye, que la vivienda que nos ocupa no ha sido nunca inscrita en el registro de Turismo de Andalucía».

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. La resolución del presente expediente ha de partir del artículo 9.2.a.5.º del Real Decreto 1312/2024. De conformidad con este artículo: «5.º 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, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal».

En el supuesto que nos ocupa, tal remisión a la «normativa aplicable» lo es, en primer lugar, al artículo 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. Este precepto dispone lo siguiente: «Inscripción sobre la base de una declaración responsable. 1. Las personas y establecimientos turísticos a que se refiere el apartado primero del artículo anterior deberán figurar inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía, aunque no ostenten la condición de personas empresarias o la prestación de los servicios turísticos no se realice en establecimientos permanentemente abiertos al público. 2. Salvo los supuestos previstos en la normativa vigente, la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía se practicará de oficio previa presentación, por parte de quien esté legalmente habilitado para ello, de una declaración responsable manifestando el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente relativos al servicio o al establecimiento y su clasificación, el compromiso de su mantenimiento durante el tiempo de vigencia de la actividad, así como la disposición, en su caso, de la documentación acreditativa que corresponda. La Consejería competente en materia de turismo deberá remitir copia de la resolución de inscripción del servicio turístico en el Registro de Turismo de Andalucía a los Ayuntamientos afectados. La presentación de la declaración responsable a que se refiere este artículo bastará para considerar cumplido el deber de inscripción de la persona o el establecimiento en el Registro de Turismo de Andalucía, pudiendo iniciar la actividad, salvo en el caso de los guías de turismo en los supuestos exigidos por su normativa de desarrollo».

A mayor abundamiento, el artículo 9 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece que «para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que presentar la correspondiente declaración responsable de forma electrónica ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda de uso turístico». Y conforme al artículo 4 del mismo Decreto, «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 será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. La persona titular de la explotación deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad».

5. La interpretación conjunta de los preceptos citados determina que, para obtener la asignación registral del número de registro de alquiler de corta duración turístico, debe aportarse resolución de la Junta de Andalucía que acredite la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, pues este es, precisamente, el «documento que acredita que la comunicación o declaración ha sido realizada», en los términos establecidos en el artículo 9.2.a.5.º del Real Decreto 1312/2024. De hecho, del tenor literal del artículo 38 de la Ley 13/2011 se deduce que el requisito para el inicio de la actividad turística no es la mera declaración responsable, sino la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, practicada previa presentación de dicha declaración responsable.

En el presente caso, la recurrente no aporta resolución de inscripción en dicho Registro, y de la comunicación emitida por la Consejería de Turismo resulta que la declaración responsable no fue presentada en el Registro de Turismo de Andalucía. Por lo tanto, no cabe asignarle un número de registro de alquiler turístico, pues ello contravendría los artículos 9.2.a.5.º del Real Decreto 1312/2024, 38 de la Ley 13/2011 y 9 del Decreto 28/2016.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 8 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.