

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10626 *Resolución de 13 de enero de 2026, 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 Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por tratarse de una vivienda en situación de «asimilada a fuera de ordenación» y no aportarse la autorización previa del Ayuntamiento para el uso turístico.*

En el recurso interpuesto por don A. F., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «La Squadra AD, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Diego Palacios Criado, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por tratarse de una vivienda en situación de «asimilada a fuera de ordenación» y no aportarse la autorización previa del Ayuntamiento para el uso turístico.

Hechos

I

El día 30 de septiembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la instancia privada para la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, emitida el día 29/09/2025, por la entidad La Squadra AD, SL, en unión a resolución de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, Delegación Territorial en Cádiz, con número de Registro VFT/CA/(...).

Hechos.

Primero. Con fecha treinta de septiembre del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 5460 del Diario 2025, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual la entidad La Squadra AD, SL, solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico sobre la finca registral número 19.978 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio (...).

Segundo. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, se ha observado la existencia de los siguientes defectos que impide la inscripción del Número del Registro de Alquiler solicitados en base a lo siguiente:

La vivienda sobre la que se solicita la asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración para Uso Turístico, se trata de una vivienda en situación de “asimilada a fuera de ordenación”, por lo que no podrán ser viviendas de uso turístico, salvo

autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.

Fundamentos de Derecho.

I. La fundamentación jurídica del punto primero del hecho segundo, reside en Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que en el punto su artículo 1, dispone: “Objeto y ámbito de aplicación. 1. El presente Decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. 2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma: a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica. b) Las viviendas arrendadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada a un mismo arrendatario. c) Las viviendas situadas en el medio rural que, en caso de que se destinen a alojamiento turístico, se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, sin perjuicio de lo establecido en su artículo 9.3.d) Los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjunto, regulados por el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. 3. No podrán ser viviendas de uso turístico: a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica. b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio. d) Las viviendas reconocidas en situación de «asimilado a fuera de ordenación», salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.”

Plazo de subsanación.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

Parte dispositiva.

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su asignación de número de registro de corta duración para uso turística por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

Contra esta calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Diego Palacios Criado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Chiclana n.º 2 a día nueve de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. F., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «La Squadra AD, SL», interpuso recurso el día 14 de octubre de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que con fecha 30 de septiembre de 2025 se presentó en ese Registro, bajo el asiento 5460 del Diario 2025, instancia privada para la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración para uso turístico respecto de la finca registral n.º 19.978 de Chiclana de la Frontera, acompañando resolución de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior (VFT/CA/[...]).

Que con fecha 9 de octubre de 2025 se ha notificado calificación negativa, al amparo del Decreto 31/2024, por entender que la finca se halla en situación asimilada a fuera de ordenación (AFO) y, por tanto, no puede destinarse a vivienda de uso turístico sin autorización municipal expresa.

Frente a dicha calificación formuló recurso gubernativo al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, cometiendo el error de dirigirlo directamente al Registro de la Propiedad que había emitido la nota de calificación negativa, lo que ahora corrige y todo ello con base en las siguientes

Alegaciones.

Primera. La finca objeto de solicitud se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con su descripción, superficie y uso residencial reconocidos. Además, consta en el expediente administrativo la resolución municipal de reconocimiento AFO, que tiene por objeto regularizar la edificación y permitir su uso residencial, conforme a lo previsto en el artículo 53 del Decreto 60/2010 y artículo 20 del Decreto 550/2022, de 27 de diciembre.

Segunda. La declaración de AFO no prohíbe el uso residencial de la vivienda, sino que lo legitima en régimen de conservación y permite su inscripción registral (Resoluciones de la DGSJFP de 16 de noviembre de 2017 y de 23 de abril de 2018). Por tanto, el hecho de estar AFO no impide el arrendamiento de la vivienda, siempre que se respete el uso residencial inscrito.

Tercera. El Decreto 31/2024, citado en la calificación, es una norma turística que regula los requisitos para la inscripción de viviendas de uso turístico ante la Junta de Andalucía, no ante el Registro de la Propiedad. La competencia para interpretar y aplicar ese precepto corresponde a la Consejería de Turismo, no al Registrador, cuya función se limita al control de legalidad formal de los títulos inscribibles conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Cuarta. La instancia presentada no pretendía alterar la calificación urbanística de la finca ni autorizar un nuevo uso, sino la mera asignación registral de un número identificativo de alquiler, acto de naturaleza administrativa e informativa sin trascendencia urbanística. La calificación negativa, al basarse en un juicio sobre la compatibilidad del uso turístico con el AFO, excede del ámbito competencial del Registro de la Propiedad. Es la Consejería de Turismo la que autoriza o no al amparo del Decreto 31/2024 si la vivienda puede dedicarse o no al uso turístico.

Quinta. La finca cuenta con resolución de la Consejería de Turismo (VFT/CA/[...]) que reconoce la validez de la declaración responsable y, por tanto, la aptitud de la vivienda para uso turístico. Esa resolución, firme y válida, debe ser suficiente para que el Registro proceda a la asignación del número solicitado, puesto que no existe impedimento legal para que una edificación inscrita como AFO pueda destinarse a alquiler de corta duración o turístico, siempre que mantenga su uso residencial y cuente con la correspondiente resolución de la Consejería de Turismo, como sucede en el presente caso.

Por todo lo expuesto,

Solicita:

1. Que se tenga por presentado este recurso gubernativo dentro de plazo, presentado ante este Registro de la Propiedad para su elevación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
2. Que se revoque la calificación negativa de 9 de octubre de 2025.
3. Que se ordene la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado respecto de la finca registral n.º 19.978, al amparo de los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 15 de octubre de 2025 ratificando su nota 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 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; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 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. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, un número de registro de alquiler de corta duración turístico a una vivienda en situación de «asimilada a fuera de ordenación» sin aportarse la autorización previa del Ayuntamiento para el uso turístico que, para la obtención de la correspondiente licencia turística autonómica, exige la letra d) del apartado tercero del artículo 1 de 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, tras la modificación operada por el Decreto 31/2024, de 29 de enero.

El recurrente defiende que cabe la asignación porque la finca cuenta con resolución de la Consejería de Turismo de Andalucía, de fecha 17 de junio de 2024, por la que reconoce la validez de la declaración responsable presentada para inicio de la actividad turística y acuerda su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía; debiendo

entenderse, a juicio del recurrente, que el control de los requisitos impuestos por el Decreto 31/2024 para la obtención de la correspondiente habilitación administrativa autonómica compete a la Consejería de Turismo de Andalucía, la cual ha resuelto inscribir la vivienda 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. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable para la asignación del número de registro único de alquiler que habilitará su comercialización mediante plataformas en línea. Así se desprende con toda claridad del artículo 9.2.a) del Real Decreto: «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 (*cursiva añadida*), salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable (...)».

En el presente caso, en cuanto a la calificación de los requisitos establecidos por la legislación turística de Andalucía, particularmente, la exigencia de previa autorización del Ayuntamiento para la obtención del correspondiente título habilitante autonómico por viviendas en situación de «asimilado a fuera de ordenación», hemos de partir de lo dispuesto en la letra d) del apartado tercero del artículo 1 de 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: «No podrán ser viviendas de uso turístico: (...) d) Las viviendas reconocidas en situación de «asimilado a fuera de ordenación», salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental».

La necesidad de dicha autorización municipal para la obtención de la correspondiente habilitación turística autonómica fue introducida por el artículo 1 del Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; cuya entrada en vigor se produjo el día 22 de febrero de 2024, como se desprende de su disposición final única.

5. Llegados a este punto deben distinguirse, como ha realizado este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, entre los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Andalucía, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En este sentido, el artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, recuerda que: «1. Las

viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal».

Teniendo ello en consideración, hemos de tener presente que la necesidad de la mencionada autorización municipal para la obtención de la habilitación turística autonómica opera exclusivamente en el ámbito de los requisitos exigidos por la normativa sectorial turística de Andalucía introducidos por el Decreto 31/2024. En consecuencia, dado que la finca cuenta con resolución de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, de fecha 17 de junio de 2024, por la que reconoce la validez de la declaración responsable presentada y se acuerda su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía; debe entenderse que el control de los requisitos impuestos por el Decreto 31/2024 ha sido realizado por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía con anterioridad a la resolución por la que acuerda inscribir la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, siendo ésta de fecha posterior a la entrada en vigor del Decreto 31/2024 (22 de febrero de 2024).

Así, presentada en el Registro la titulación administrativa exigida por la legislación autonómica, debe tenerse por cumplido lo dispuesto en el número 5 del artículo 9.2.a) 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; sin que el registrador pueda entrar en la revisión pormenorizada de la documentación aportada en el correspondiente expediente administrativo que ha culminado en la concesión del título habilitante, más allá de los trámites esenciales del procedimiento, tal y como establece el artículo 99 del Reglamento Hipotecario en cuanto a la calificación de los documentos administrativos.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 13 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.