

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21170 *Resolución de 28 de julio 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 San Vicente de la Barquera-Potes, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no cumplir la finca con los requisitos exigidos por la normativa urbanística de Comillas para los usos de hostelería y no acreditarse la presentación de declaración responsable ante la Dirección General de Turismo de Cantabria.*

En el recurso interpuesto por doña N. D. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, don Asier Fernández Ruiz, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no cumplir la finca con los requisitos exigidos por la normativa urbanística de Comillas para los usos de hostelería y no acreditarse la presentación de declaración responsable ante la Dirección General de Turismo de Cantabria.

Hechos

I

El día 14 de abril de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes 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 San Vicente de la Barquera-Potes, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«D. Asier Fernández Ruiz, registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, Tribunal Superio [sic] de Justicia de Cantabria.

El Registrador que suscribe ha acordado calificar negativamente el documento que se dirá, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos

El día 14/04/2025 se presentó bajo el asiento de presentación número 1043, del tomo 2025 del Libro Diario, instancia de solicitud de código de comercialización de alquiler de corta duración en relación a la finca con Código Registral Único. 39009000033560.

1. La instancia presentada telemáticamente no consta de elemento alguno que permita saber que la misma está firmada electrónicamente.

T.2 No se presenta resolución de la consejería autonómica competente en materia de consumo o al menos la declaración responsable formulada ante la misma.

T.3 Según el historial registral la finca registral es definida como elemento vivienda, el cual está situado por encima de otro elemento también destinado a vivienda.

Calificado el documento presentado conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario, el Registrador que suscribe ha acordado no practicar los asientos solicitados por los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. El artículo 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 encomienda a los Registradores de la Propiedad la tramitación de la concesión de tales códigos. Señala el artículo 10 del mismo cuerpo normativo que el régimen de las resoluciones y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria.

1. La ausencia de una firma electrónica en la instancia impide que la misma pueda ser considerada como una solicitud del titular registral, que es el único legitimado para solicitar la asignación del código de arrendamientos de corta duración.

T.2 El número 5.º de la letra a) apartado segundo del Decreto 1312/2024 exige que el Registrador califique la obtención de la autorización o conformidad administrativa autonómica o local correspondiente, o si se sustituye por una declaración previa, que la misma ha sido efectuada. El Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria exige en su artículo 5 la realización de una declaración previa, lo cual determinará en una ulterior asignación de número de registro autonómico, complementario y distinto del que el interesado está solicitando en la actualidad.

T.3 Señala el número 5.º de la letra a) del apartado segundo del artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que si la unidad está sujeta a algún tipo requisito según la normativa local, que puede ser adicional a la autonómica, deberá justificarse el cumplimiento de dichos requisitos. Las normas urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas de 30 de junio de 2008, recoge las siguientes normas: El artículo 4.2.27. define el uso de hostelería como el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal, para transeúntes, como hoteles, apartoteles, pensiones y, en general, los regulados por la legislación específica de turismo. En relación con aquellas fincas que no constituyen la totalidad del edificio el artículo 4.2.28 señala que no pueden ocupar más de dos plantas completas del edificio y en ningún caso pueden estar situados por encima de plantas con el uso de vivienda.

En consecuencia, se suspende la asignación definitiva del Código de Comercialización y la práctica de la correspondiente nota marginal por:

1. No estar la el [sic] documento remitido telemáticamente efectivamente firmado por el solicitante

T.2 No presentarse documentación acreditativa de la conformidad administrativa proveniente de la Consejería Autonómica

T.3 No concurrir los requisitos necesarios según la normativa municipal para desarrollar la actividad de alquiler turístico

Advertencia de revocación: De conformidad con el apartado segundo del artículo 10 del Decreto 1312/2024, existiendo defectos en la solicitud aportada, si al persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la ventanilla única Digital de Arrendamientos a los efectos de restringir el acceso a los anuncios realizados en las plataformas online.

Contra la presente nota de calificación (...)

San Vicente de la Barquera, a fecha de la firma electrónica. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Asier Fernández Ruiz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes a día diez de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota calificación, doña N. D. L. remitió, el día 15 de mayo de 2025, nueva instancia de solicitud firmada y otra documentación complementaria, mediante la cual se intentan subsanar algunos defectos, e interpuso recurso, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos

Primero. Que a la solicitud voluntaria de parte de la propietaria de la finca descrita anteriormente para dar de alta esta vivienda en el registro de la Ventanilla Única del Registro como “vivienda de uso turístico” (en adelante “VUT”), se han presentado todos los documentos necesarios para dar de alta la vivienda según las normativas vigentes del Gobierno de Cantabria y se han seguido las disposiciones expuestas en el Capítulo 1 (artículo 6) del Boletín Oficial de Cantabria núm. 236 de 2019 (...)

Segundo. Que ante los fundamentos de la calificación Negativa por parte del Registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, que son los siguientes:

1. No estar el documento remitido telemáticamente efectivamente firmado por el solicitante.

T.2 No presentarse documentación acreditativa de la conformidad administrativa proveniente de la Consejería Autonómica.

T.3 No concurrir los requisitos necesarios según la normativa municipal para desarrollar la actividad de alquiler turístico.

El propietario presenta las siguientes alegaciones para estos:

“1. No estar el documento remitido telemáticamente efectivamente firmado por el solicitante”: En la subsanación presentada el 15-05-2025 se remite el documento firmado telemáticamente.

“T.2 No presentarse documentación acreditativa de la conformidad administrativa proveniente de la Consejería Autonómica”: En la subsanación presentada el 15-05-2025 se presenta documento alternativo válido.

“T.3 No concurrir los requisitos necesarios según la normativa municipal para desarrollar la actividad de alquiler turístico”. En este punto el Registrador hace referencia al Plan General de Ordenación Urbana de Comillas de 30 de junio de 2008 alegando que en el punto 4.2.28 se señala que “no pueden ocupar más de dos plantas completas del edificio y en ningún caso pueden estar situados por encima de plantas con el uso de vivienda.”

Sin embargo, dicho artículo del Plan Urbanístico de 2008 se encuentra dentro de la Sección 6.ª referida a “hostelería” y en donde en su Artículo 4.2.27. expone la definición a quienes aplicará: “Definición Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal, para transeúntes, como hoteles, apartoteles, pensiones y, en general, los regulados por la legislación específica de turismo”. Quedando fuera de este perímetro de aplicación las Viviendas de Uso Turístico (VUT), que en Cantabria, su regulación comenzó a partir del 10 de marzo de 2020, cuando entró en vigor el Decreto 225/2019, aprobado por el Consejo de

Gobierno de Cantabria el 28 de noviembre de 2019 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el 10 de diciembre de 2019.

Por tanto, entendemos que no es de aplicación ya que la definición del artículo del Plan Urbanístico del Ayuntamiento de Comillas a que se hace referencia por parte del Registro, es del año 2008 y en él, no se hace referencia a la posterior figura de Viviendas de Uso Turístico (VUT) regulada a partir del año 2020.

Tercero. Ante tal exposición anterior de los hechos, el propietario interpone recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (...)».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 22 de mayo 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; 18 de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria; 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; los artículos 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; 5 del Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria; 4.2.27 y 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas de 30 de junio de 2008; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo de 2025 y 11 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 14 de abril de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para una finca situada en la localidad de Comillas. En su calificación suspensiva, el registrador señala los siguientes defectos: a) la ausencia de una firma electrónica en la instancia impide que la misma pueda ser considerada como una solicitud del titular registral; b) no se aporta el documento acreditativo de presentación de la declaración responsable ante la Dirección General de Turismo de Cantabria exigida por el artículo 5 del Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y c) no se cumplen los requisitos exigidos por la normativa urbanística de Comillas para la actividad de vivienda turística establecidos en el artículo 4.2.28 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas de 30 de junio de 2008, el cual establece que las fincas destinadas a hostelería «no pueden ocupar más de dos plantas completas del edificio y en ningún caso pueden estar situados por encima de plantas con el uso de vivienda».

El día 15 de mayo de 2025 se remite nueva instancia de solicitud firmada y otra documentación complementaria, mediante la cual se intentan subsanar algunos

defectos, y se interpone recurso contra la calificación. En relación con el segundo de los defectos, la recurrente presenta, con intento de subsanarlo, comunicación remitida al interesado por la Consejería competente en materia de turismo señalándose que en relación a la declaración responsable se observan una serie de deficiencias, las cuales deben ser subsanadas en un plazo determinado. Ante ello, el registrador sostiene que el documento aportado no es apto para subsanar puesto que la declaración responsable adolece de defectos que le privan de eficacia en los términos necesarios para la asignación del número de registro único de alquiler.

En relación con el tercero de los defectos, la recurrente señala que las viviendas turísticas no se encuentran comprendidas dentro de la enumeración que realiza el artículo 4.2.27 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, cuando define los usos de hostelería: «Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal, para transeúntes, como hoteles, apartoteles, pensiones y, en general, los regulados por la legislación específica de turismo». Además, afirma que las viviendas turísticas constituyen una categoría de actividad cuya configuración jurídica se efectuó en 2019, con la aprobación del Decreto 225/2019 de Cantabria, antes mencionado, mientras que el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas es del año 2008.

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 1312/2024: «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 el presente caso, en cuanto a la calificación de los requisitos establecidos por la legislación urbanística y sectorial, hemos de partir de lo dispuesto por el artículo 5.1 del Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria: «El titular de la vivienda de uso turístico, con antelación al inicio de la actividad, deberá presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo la preceptiva declaración responsable de apertura conforme Anexo I». Así como el artículo 4.2.28 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas de 30 de junio de 2008, el cual establece en relación con las fincas destinadas a hostelería: «En este caso el uso hostelero no debe ocupar más de dos plantas completas del edificio donde se encuentre, sin que, en ningún caso, pueda estar situado por encima de plantas con uso de vivienda».

5. En relación con la segundo de los defectos, la recurrente sostiene que el recibo de presentación de la declaración responsable ante la Dirección General de Turismo de Cantabria es título válido y apto para su subsanación a pesar de que ésta adolezca de defectos que el propio organismo autonómico pone de manifiesto en su comunicación. Sin embargo, esta afirmación no puede sostenerse puesto que, si bien el artículo 5.2 del Decreto 225/2029 indica que «la declaración responsable efectuada en los términos establecidos facultará para el ejercicio de la actividad turística desde el mismo día de su presentación», esta previsión presupone la aportación de la totalidad de la documentación necesaria para tener por presentada dicha declaración responsable, y la ausencia de parte de ella, circunstancia indicada de manera expresa por el órgano competente, supone que la misma carezca de la eficacia legalmente prevista en los términos necesarios para la asignación del número de registro único de alquiler. En este sentido, la propia comunicación de la Dirección General de Turismo dirigida al interesado explicita: «De conformidad con lo ordenado en el apartado segundo del artículo 18 de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria, la falta de presentación de la declaración responsable o la existencia de inexactitudes, falsedades u omisiones, de carácter esencial, en los datos consignados en la misma o documento que se acompañe (...) determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad turística».

6. En relación con el tercero de los defectos, la recurrente sostiene que las viviendas turísticas no se encuentran comprendidas dentro de la enumeración que realiza el artículo 4.2.27 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, cuando define los usos de hostelería: «Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal, para transeúntes, como hoteles, apartoteles, pensiones y, en general, los regulados por la legislación específica de turismo». De este modo, según la recurrente, no resultarían de aplicación las limitaciones previstas en el artículo 4.2.28 para locales de hostelería: «En este caso el uso hostelero no debe ocupar más de dos plantas completas del edificio donde se encuentre, sin que, en ningún caso, pueda estar situado por encima de plantas con uso de vivienda».

Sin embargo, este criterio no puede sostenerse puesto que la enumeración contenida en el artículo 4.2.27 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas en relación con los usos de hostelería tiene un carácter meramente ejemplificativo, sin ánimo de agotar todos los supuestos en los que puede concretarse tal uso. Prueba de ello es que la enumeración va precedida del término «como». Es más, este carácter meramente ejemplificativo de la norma jurídica se ve reiterado por el inciso final, que reza: «y, en general, los regulados por la legislación específica de turismo». En relación con ello, debemos recordar que el Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, señala en su Exposición de Motivos que éste se dicta en ejercicio de la competencia exclusiva en materia de turismo que el artículo 24.20 del Estatuto de Autonomía para Cantabria, aprobado por la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, atribuye a la Comunidad Autónoma. Asimismo, el artículo 15.1.b) de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria, dispone que serán objeto de especial regulación: «Los alojamientos extrahoteleros en sus diversas modalidades y categorías».

A mayor abundamiento, continuando con la exégesis de la definición del artículo 4.2.27 del del Plan General de Ordenación Urbana, debemos tener en cuenta, además de que el artículo establece con toda claridad su aplicación a las actividades de «alojamiento eventual o temporal»: a) que, la Real Academia Española de la Lengua define «pensión» como: «Casa donde se reciben huéspedes mediante precio convenido»; huésped como: «persona alojada en casa ajena o en un establecimiento de hostelería» (acepciones primera y segunda), y hospedaje como: «Alojamiento y asistencia que se da a alguien. Cantidad que se paga por estar de huésped», y b) que el artículo 2 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 letra a), recoge esta definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias».

Siguiendo la misma interpretación del término «pensión», el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor, en su artículo 2 determina: «Definiciones. A los efectos de lo establecido en este real decreto, se consideran: 1. Actividades de hospedaje: las llevadas a cabo, de modo profesional o no, con la finalidad de proporcionar, a cambio de un precio, contraprestación o compensación, habitación o espacio para la pernoctación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario. En todo caso, quedan incluidas en esta definición las siguientes actividades: a) Las llevadas a cabo por establecimientos comerciales abiertos al público integrados en este sector conforme a la normativa dictada por la administración competente. Se incluyen dentro de este concepto los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de turismo rural o análogos (...) c) Las de los operadores turísticos que presten servicios de intermediación entre las empresas dedicadas a la hospedería y los consumidores. d) La actividad de las plataformas digitales dedicadas, a título oneroso o gratuito, a la intermediación en estas actividades a través de internet, presten o no el servicio subyacente objeto de mediación, siempre que ofrezcan servicios en España». Por todo ello, debemos entender que el término «pensión» que recoge el artículo 4.2.27 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas incluye las actividades de arrendamiento de viviendas turísticas, siéndole por tanto de aplicación las limitaciones urbanísticas previstas el artículo 4.2.28 del mismo cuerpo normativo.

7. Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria, frente a la necesidad de cumplir las limitaciones establecidas 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 5.3 del Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, recuerda que: «El cumplimiento de la obligación regulada en este artículo no exime del deber de obtener las autorizaciones administrativas que resulten preceptivas para la apertura y funcionamiento de la vivienda, así como de cumplir los requisitos exigidos en otra normativa, especialmente, sobre protección de la seguridad ciudadana».

En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en el presente caso, y asignar el correspondiente número de registro único de alquiler, es necesario tanto el documento acreditativo de presentación de la declaración responsable (artículo 5 del Decreto 225/2019), como el cumplimiento de los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para los usos de hostelería (artículo 4.2.28 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas).

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, 28 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.