

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 1718** *Resolución de 9 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 Granada n.º 7, 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 M. S. H. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 7, don Nicolás Antonio Fernández Fernández, 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 11 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Granada número 7 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Granada número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (art. 18 y 19 bis L. H.)

Notario/autoridad judicial/funcionario:

Naturaleza: Asignación de Número de Registro de Alquiler

N.º protocolo/juicio/procedimiento: /

Fecha de autorización: 11/06/2025

Fecha de presentación: 11/06/2025

N.º de entrada: 3310

Asiento: 1642 Diario: 2025

Hechos

I

El día 11/06/2025, asiento de presentación n.º 1642 del Diario 2025 fue presentado el documento referido en el encabezamiento.

II

Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al

Registro de la propiedad, emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho.

I

1. Es necesaria acompañar la en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA): Inscripción. Inicio de actividad, reclasificación y modificación de las bases de inscripción.- Decreto 114/2023, de 23 de mayo, por el que se regulan las empresas de intermediación turística que organicen o comercialicen viajes combinados y las empresas que faciliten servicios de viaje vinculados en Andalucía.

Se advierte que la subsanación de dichos defectos habrá de llevarse a cabo en el plazo de siete días hábiles, en caso contrario se revocará el Código provisional, pudiendo reactivar dicho código en caso de que se subsane el defecto en el plazo de los sesenta días de vigencia del asiento de presentación en este Registro.

Acuerdo

Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, a la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preceptiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el anterior acuerdo (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Nicolás A. Fernández Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 7 de Granada a día doce de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. S. H. interpuso recurso el día 9 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que en relación con Acuerdo de 12/06/2025, suspendiendo la inscripción que se solicitaba respecto a esta vivienda de mi propiedad CRU 18023000231600, en el Registro Único de Arrendamientos de corta duración, conforme al Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, por no aportar “Registro de Turismo de Andalucía”, remitiéndose a “Decreto 131/2029 de 29 de enero” –remisión errónea, pues querrían referirse al Decreto 31/2024 de 29 de enero, que modifica el Decreto 28/2016 de viviendas con fines turísticos en Andalucía–, y no encontrándolo ajustado a Derecho, conforme al trámite conferido, se formula reclamación conforme al trámite conferido para su Resolución por la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a las siguientes

Alegaciones

Primera.–La regulación de la inscripción que se pretende, como decimos, lo es al amparo del Real Decreto 1312/2024 que me impone, en el art. 5.a) esta inscripción para poder ofrecer los servicios de arrendamiento de corta duración, por las plataformas al uso.

Recogiéndose, en el art. 9 el procedimiento de inscripción. Y habiéndose ya manifestado, conforme al 9.2.a., y se reitera:

- La dirección específica (...)
- CRU 18023000231600 (9.2.a.1.º)
- Referencia Catastral 6439005VG4163G0052WA (9.2.a.1.º)
- Que se trata de una finca completa. El referido piso dentro de un inmueble en división horizontal. Y que se oferta como arrendamiento de corta duración (9.2.a.2.º)
- Que se oferta como la totalidad de la residencia principal de la arrendadora (9.2.a.3.º)
- Que la vivienda que se oferta dispone de 4 habitaciones, para un total de 8 personas que se puedan alojar en la unidad (9.2.a.4.º)
- Que la categoría y tipo de arrendamiento para que que [sic] se solicita la inscripción lo es para alquiler de corta duración tanto con finalidad no turística, como con finalidad turística (art. 9.2.a.6.º)
- Que se dispone del equipamiento, mobiliario y enseres propios para atender el uso vividero directamente por parte del arrendatario (9.2.a.7.º)
- En el encabezamiento de este escrito, se reiteran igualmente la totalidad de los datos exigidos en el art. 9.2.b).

Segunda.—Referencia aparte, merece en este caso, lo exigido en el art. 9.2.a.5.º de este Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, por cuanto este piso, viene ofertándose desde 2023 en las plataforma de arrendamientos de corta duración, tras (1) estar declarado ante la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte mediante declaración responsable de 23/05/2025, utilizándose como referencia la asignada a la misma CTC- (...) y (2) ante Policía Nacional como “vivienda vacacional”, en fecha 9/06/2023 (...)

Y puestos en comunicación con la Delegación Territorial de Turismo, no llegan a explicar el por qué en este caso, no se culminó la tramitación asignando una referencia de Vivienda Turística de Andalucía (VTA) esta declaración responsable, que surte plenos efectos desde su presentación (Cfr. los arts. 21.1 y 69 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sin que en ningún momento posterior, se nos haya requerido de complementación o subsanación de esa Declaración Responsable, ni se haya planteado su revisión.

Cuestión, que se ha tratado de solucionar con la instancia presentada con fecha 30/06/2025, ante la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Cultura y Turismo. Cuya copia se aporta igualmente.

Tercera.—Confrontando esto, con lo exigido en el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, para la inscripción, en el art. 9.2.a.5.º vemos que alternativamente refiere:

A) Como primera opción, el aportar la “autorización, visado o acuerdo que acredite el título habilitante”.

B) Como segunda opción, en el caso de que “la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable”, habrá de aportarse y bastará (1) acreditar que la comunicación o declaración ha sido realizada”, y (2) que ha transcurrido el plazo para que pueda iniciarse la actividad “si esta ha sido establecido”, y (3) que no se tenga declarado su ineficacia.

En este caso, la declaración responsable presentada el 23/05/2023, era el sistema previsto en el art. 9 del Decreto 28/2016 —en la versión vigente en esa fecha—. Sin que, en dicha regulación, se estableciera plazo alguno para dar efectos a la Declaración responsable, ni para su revisión. Por lo que habrá de estarse al Régimen General de la Ley 39/2015 de que surte efectos desde su presentación, y de que pueda revisarse en cualquier momento.

Y sin que en el Real Decreto 1312/2024 se supedite a otros requisitos distintos. Ni en Decreto 114/2023 de 23 de mayo, de la Junta de Andalucía, publicado en BOJA de 26 de mayo, que se nos invoca, imponga ningún otro requisito adicional para el Registro de

Viviendas para usos turísticos, Amén de que no podrían aplicarse de forma retroactiva, a una actividad declarada el 23/05/2023.

Y, por lo expuesto,

Solicito: Se tenga por presentado este escrito, con la documentación adjunta, y por formulada reclamación frente a la calificación adoptada en este caso, en relación con asiento 1642, Diario 2025, y estimando la misma, se revoque y deje sin efecto la calificación, y en su lugar se acceda a la inscripción.

Otrosí digo Dejo constancia de subsanar cuanto sea preciso, en orden a la tramitación de esta reclamación, y a que se resuelva sobre el fondo del asunto. Constando en ese Registro n.º 7 de los de Granada, la instancia inicial, presentada telemáticamente así como la calificación que impugnamos, dejando interesado se una a la reclamación, junto con toda la documentación, en orden a la tramitación por la Dirección General.»

IV

Con fecha 15 de julio de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe 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 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 11 de junio de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Granada número 7 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico. El día 12 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 9 de julio de 2025, la interesada interpone recurso, en el cual argumenta: a) que su solicitud reúne todos los requisitos previstos en los cuatro primeros apartados del artículo 9.2.a) del Real Decreto 1312/2024; b) que, en cuanto al apartado 5, se aporta declaración responsable de fecha 23 de mayo de 2025 y

declaración ante la Policía Nacional de fecha 9 de junio de 2023; c) que esa declaración responsable debe surtir plenos efectos desde su presentación, conforme a los artículos. 21.1 y 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y c) que la Delegación Territorial de Turismo «no llega a explicar el por qué en este caso, no se culminó la tramitación asignando una referencia de Vivienda Turística de Andalucía», por lo que, el día 30 de junio de 2025, se ha presentado nueva instancia ante dicha Delegación.

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».

En cuanto a la posible colisión entre este precepto y el artículo 69 de la Ley 39/2015, relativo a la eficacia de las declaraciones responsables «desde el día de su presentación», al que alude la recurrente, debe recordarse la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017 –cfr. el fundamento jurídico 21– el Estado, sobre la base del artículo 149.1.18.^a de la Constitución Española, que le atribuye la competencia para fijar las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas, puede imponer «que exista una intervención administrativa de conformidad, aprobación o autorización que habrá de ser establecida por la legislación autonómica». El Tribunal Constitucional identifica esa exigencia de la normativa estatal como «una norma de funcionamiento que disciplina la actuación de las entidades locales, incidiendo directamente en los derechos de los particulares y en la forma de ejercitarlos, y por tanto, en su tratamiento común por las Administraciones Públicas». Norma que presenta un claro contenido básico puesto que «establece un mínimo común, justificado por la complejidad técnica del uso y los valores a proteger –salud, seguridad y bienestar de los ciudadanos– dejando margen a las Comunidades Autónomas para establecer, en función del tipo de edificación de que se trate, cuál de las formas de intervención resultará preceptiva».

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, que además se aporta de manera extemporánea, 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, sino que admite expresamente que dicha inscripción no se ha realizado, si bien dice no entender «el por qué en este caso, no se culminó la tramitación asignando una referencia de Vivienda Turística de Andalucía». Tampoco es posible localizar referencia ninguna a la vivienda en la sede electrónica del Registro de Turismo de la Junta de Andalucía. Tal y como señala el registrador en su informe: «El VUT indicado o la licencia facilitada resulta inexistente, por erróneo, falso o revocado, si es que alguna vez se dispuso de él. El buscador autonómico devuelve en todo momento idéntica indicación, incluida la búsqueda efectuada el mismo día de interposición del recurso, el 9 de julio, a saber, “no se han encontrado registros” con tal referencia». La mera aportación, en sede de recurso, de una actualizada declaración responsable (que no ha accedido al Registro de Turismo) y la descripción de las características técnicas, habitacionales o de alquiler de su inmueble, no es suficiente para cumplir el requisito establecido en los artículos 9.2.a.5.º del Real Decreto 1312/2025, 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, 9 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.