

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**3776** *Resolución de 20 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Castro-Urdiales a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña J. F. G., abogada, en nombre y representación de doña Y. E. U., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Castro-Urdiales, doña Ana Julia Marlasca Morante, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

##### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Castro-Urdiales, doña J. F. G., abogada, en nombre y representación de doña Y. E. U., solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 56.032. Se acompañaba a la solicitud resolución de la Dirección General de Turismo y Hostelería de Cantabria de conformidad con la inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Castro-Urdiales, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo previsto por el Real Decreto 1312/2024 para la asignación y constancia del número de registro de alquiler de corta duración a una unidad de alojamiento determinada se comunica la calificación desfavorable y la revocación del código provisional referente a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, número de entrada 4003/2025.

Las causas de la denegación son las siguientes:

1. Consultados los libros del Registro resulta que la finca 56032 de Castro Urdiales, respecto a la que se ha solicitado la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, es uno de los elementos en los que ha sido dividida horizontalmente la finca 48112 de Castro Urdiales. Consta en la inscripción 12.<sup>a</sup> de modificación de estatutos que se añade un nuevo artículo que queda redactado de la siguiente manera: “Artículo 6.º—Se prohíbe el uso de las viviendas como alquiler turístico, vivienda de uso turístico, o alojamiento turístico extrahotelero.”

Según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos el arrendamiento de vivienda es aquel “arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario” y dado que el destino a un alquiler turístico es un alojamiento temporal y no un alojamiento habitacional a largo plazo que constituya un cambio de residencia, y en base a la letra e) del artículo 5 de la LAU este tipo de contratos de arrendamiento quedarían fuera del marco de la LAU, estando sujetos a las normas del Código Civil, y

afectados a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal así como en la normas de las Comunidades de Propietarios.

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 establece una serie de requisitos para ejercer la actividad y concretamente el requisito d) dice “en el caso de viviendas ubicadas en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración acerca de que los estatutos o acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de la vivienda de uso turístico”.

La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, número 1671/2023 de fecha 29 de noviembre de 2023 reconoce la prohibición de uso y destino de las viviendas al arrendamiento de corta estancia, alquiler vacacional o apartamento turístico, al estar así recogido y caracterizado en las normas de la Comunidad de Propietarios como bienes inmuebles de uso distinto del de vivienda en las que concurre un componente comercial, profesional o empresarial; resolviendo el alto Tribunal que “el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica por ser uso distinto del de vivienda y en el que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.”

2. Al tratarse de un chalet, será preciso para la obtención del Número de Registro Único de Alquiler (NRUA), que se acredite por el interesado la declaración responsable ante el Ayuntamiento de Castro Urdiales –distinta de la exigida ante la Dirección General de Turismo de Cantabria, artículo 5 del Decreto 225/2019, de 28 de noviembre–; todo ello sin perjuicio de la posterior actuación de control en inspección que determinará la conformidad con la legalidad urbanística vigente de dicho uso, atendida la ubicación del inmueble.

Tal exigencia de Declaración Responsable ante el Ayuntamiento de Castro Urdiales sería por aplicación de la Ordenanza Municipal de medidas de simplificación administrativa en materia de actividades (BOC de 13 de febrero de 2015) dictada en desarrollo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, que ha sido objeto de diversas modificaciones posteriores.

En dicha Ordenanza se establece un procedimiento en su artículo 4, en relación con lo dispuesto en los artículos 1 y 2. para tramitar la Declaración Responsable, que exige en su artículo 2.1 letra a) que la actividad esté dentro del uso permitido o tolerado de acuerdo con el Planeamiento y Ordenanzas municipales. (Incorpora la citada Ordenanza un modelo de Declaración Responsable en el Anexo II).

En su artículo 5, apartado tercero señala que la Declaración Responsable, permitirá el inicio de la actividad desde el día de su presentación, y añade el párrafo segundo que “en ningún caso la declaración responsable autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.”

En su virtud, acuerdo, previo examen de los antecedentes del Registro y al amparo de la legislación vigente denegar la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración y revocar el código provisional asignado.

– De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo.

– Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ana Julia Marlasca Morante registrador/a de Registro de la Propiedad de Castro-Urdiales a día doce de julio de dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. F. G., abogada, en nombre y representación de doña Y. E. U., interpuso recurso el día 21 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

## «Alegaciones

Primera. Inexistencia de prohibición estatutaria inscrita o válida.

La calificación registral se basa en una pretendida prohibición recogida en un acta de junta de propietarios celebrada el 12 de julio de 2024 (...), que no contiene acuerdo alguno de modificación estatutaria con los requisitos exigidos por el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, ni consta aprobación por 3/5 partes, ni elevación a escritura pública, ni inscripción en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, no existe modificación estatutaria con eficacia real frente a terceros ni puede considerarse que haya una limitación válida y eficaz del uso turístico en dicha comunidad (...)

Segunda. Improcedencia de la retroactividad del acuerdo comunitario.

Mi representada obtuvo licencia turística oficial otorgada por la Dirección General de Turismo del Gobierno de Cantabria, con número de registro (...) el 6 de julio de 2023, con carácter previo a la junta de 12 de julio de 2024 en la que, sin cumplir los requisitos legales, se intenta establecer una prohibición general del uso turístico.

Cualquier acuerdo posterior no puede afectar a situaciones consolidadas y previamente autorizadas, de conformidad con el principio de irretroactividad recogido en el artículo 9.3 de la Constitución Española, y desarrollado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo:

“Las limitaciones al uso de elementos privativos deben interpretarse restrictivamente y no pueden producir efectos sobre actividades ya autorizadas y en funcionamiento antes de la adopción del acuerdo” (STS 400/2018, de 27 de junio; STS 1 671/2023, de 29 de noviembre, entre otras).

El Registro de la Propiedad ha omitido indebidamente valorar esta cronología esencial, considerando como si existiera una prohibición estatutaria inscrita y previa, cuando lo cierto es que ni existe ni puede tener efectos retroactivos.

3. [sic]. No es exigible declaración responsable municipal.

La Ordenanza Municipal de Castro Urdiales invocada (BOC 13/02/2015) no incluye ni menciona el uso turístico de viviendas entre las actividades sujetas a declaración responsable. Sus artículos 1 a 5, así como los Anexos I.A, I.B y I.C, se refieren exclusivamente a actividades comerciales, industriales o de servicios de bajo impacto. La vivienda de mi representada no es un establecimiento extrahotelero, ni se encuentra recogida en ninguno de los epígrafes de la Ordenanza. Por ende, la competencia para autorizar viviendas de uso turístico en Cantabria es autonómica, y ya ha sido ejercida legal y válidamente mediante la inscripción con número (...)

El Decreto autonómico 225/2019 no exige declaración responsable municipal para la inscripción en el Registro autonómico.

Por todo lo expuesto,

Solicito, se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, se sirvan admitirlo y por ende, se revoque la calificación negativa y la revocación del código provisional, y se proceda a la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración solicitado, reconociendo la plena legalidad y anterioridad de la autorización turística vigente y dejando constancia de que no existe limitación estatutaria oponible a terceros ni obligación legal de declaración responsable municipal aplicable al caso.»

## IV

La registradora de la Propiedad, y previo un requerimiento de subsanación, modificó su calificación en estos términos: «(...) allanarse en cuanto al primer defecto apreciado y, mantener la calificación negativa en cuanto al segundo de los defectos apreciados en base a los Fundamentos de Derecho invocados en su momento», y en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

**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 y 3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en la redacción dada por Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia); 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; 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, 3 de octubre y 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 9 y 23 de mayo y 10 de julio de 2025.

1. Suprimido el primero de los defectos de la calificación a raíz de la presentación del recurso, la cuestión a dilucidar en la presente resolución se centra únicamente en el segundo defecto: «Al tratarse de un chalet, será preciso para la obtención del Número de Registro Único de Alquiler (NRUA), que se acredite por el interesado la declaración responsable ante el Ayuntamiento de Castro Urdiales –distinta de la exigida ante la Dirección General de Turismo de Cantabria, artículo 5 del Decreto 225/2019, de 28 de noviembre–; todo ello sin perjuicio de la posterior actuación de control en inspección que determinará la conformidad con la legalidad urbanística vigente de dicho uso, atendida la ubicación del inmueble. Tal exigencia de Declaración Responsable ante el Ayuntamiento de Castro Urdiales sería por aplicación de la Ordenanza Municipal de medidas de simplificación administrativa en materia de actividades (BOC de 13 de febrero de 2015) dictada en desarrollo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, que ha sido objeto de diversas modificaciones posteriores. En dicha Ordenanza se establece un procedimiento en su artículo 4, en relación con lo dispuesto en los artículos 1 y 2. para tramitar la Declaración Responsable, que exige en su artículo 2.1 letra a) que la actividad esté dentro del uso permitido o tolerado de acuerdo con el Planeamiento y Ordenanzas municipales. (Incorpora la citada Ordenanza un modelo de Declaración Responsable en el Anexo II). En su artículo 5, apartado tercero señala que la Declaración Responsable, permitirá el inicio de la actividad desde el día de su presentación, y añade el párrafo segundo que “en ningún caso la declaración responsable autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.”».

2. La recurrente, en su escrito, alega en contra: «(...) La Ordenanza Municipal de Castro Urdiales invocada (BOC 13/02/2015) no incluye ni menciona el uso turístico de viviendas entre las actividades sujetas a declaración responsable. Sus artículos 1 a 5, así como los Anexos I.A, I.B y I.C, se refieren exclusivamente a actividades comerciales,

industriales o de servicios de bajo impacto. La vivienda de mi representada no es un establecimiento extrahotelero, ni se encuentra recogida en ninguno de los epígrafes de la Ordenanza. Por ende, la competencia para autorizar viviendas de uso turístico en Cantabria es autonómica, y ya ha sido ejercida legal y válidamente mediante la inscripción con número (...) El Decreto autonómico 225/2019 no exige declaración responsable municipal para la inscripción en el Registro autonómico».

3. Aclarado lo anterior, hay que partir de la vigencia 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; recogiendo su artículo 2, letra a, 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».

A destacar también que este Real Decreto, que entró en vigor el día 2 de enero de 2025 («desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma») carece de disposiciones transitorias. Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado Real Decreto y ser objeto de calificación registral; disponiendo su artículo 10: «Verificación del número de registro. 1. (...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

4. En el presente caso la calificación no objeta obstáculo alguno derivado de acuerdos de junta de propietarios o normas estatutarias, y sí, tan solo, la falta de aportación de la declaración responsable ante el Ayuntamiento de Castro-Urdiales que exigiría la Ordenanza Municipal (Boletín Oficial de Cantabria de 13 de febrero de 2015), dictada en desarrollo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, que ha sido objeto de diversas modificaciones posteriores.

El apartado 5.3 de dicha Ordenanza Municipal establece: «La declaración responsable permitirá el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tenga atribuidas el Ayuntamiento. En ningún caso, la declaración responsable autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico».

Y, relacionado con el anterior, su artículo 4.4 determina: «Si tras examinar la documentación se comprobara que la actividad que se pretende desarrollar no está comprendida dentro del ámbito de aplicación del régimen de declaración responsable, el Ayuntamiento comunicará al interesado que se abstenga de ejercer la actividad, requiriéndole para que solicite la preceptiva licencia conforme al procedimiento correspondiente».

5. En caso de que la actividad no sea conforme con la normativa aplicable, el Ayuntamiento comunicará al interesado dicha circunstancia, requiriéndole que se

abstenga de ejercer la actividad. En el supuesto de que la actividad ya se hubiese iniciado, podrá ordenarse el cese de la misma, sin perjuicio de las potestades que en general corresponden al Ayuntamiento en materia de comprobación e inspección de actividades.

A la vista de estos preceptos, la calificación ha de ser confirmada y no puede entenderse que se haya extralimitado ni del ámbito general del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ni del específico delimitado, en este caso, por el citado artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 («[...] En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso [...]»).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 20 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.