

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12151 *Resolución de 13 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Toledo n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Toledo para las viviendas de uso turístico.*

En el recurso interpuesto por doña I. S. L. T. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Toledo número 3, doña Cristina Rueda Sánchez, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Toledo para las viviendas de uso turístico.

Hechos

I

El día 30 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Toledo número 3 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«Entrada N.º: 4210 del año: 2025.
Asiento N.º: 2117 Diario: 2025.
Presentado el 01/07/2025 a las 09:00:00.
Presentante: L. T., I. S.
Interesados: I. S. L. T.
Naturaleza: Documento Privado.
Objeto: asignación número de registro de alquileres de corta duración.
N.º Protocolo: NRA Toledo/ de 30/06/2025.

Notario:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la Registradora que suscribe, ha calificado el precedente documento y ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Antecedentes de hecho

Se presenta instancia por la que se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca 33.603 de Toledo. Se suspende la asignación solicitada porque no se acompaña la licencia del Ayuntamiento ni declaración responsable presentada ante el mismo, cumpliendo en este último caso los plazos establecidos en la Ley.

Fundamentos de Derecho

El artículo 9.5.º 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 establece que “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.

Por su parte el artículo 6.1 del Real Decreto 36/2018 de 29 de mayo por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas turísticas establece que “Las empresas o titulares de la explotación de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico, antes del inicio de la actividad y de cualquier tipo de publicidad de la misma, deberán presentar la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad, en los términos establecidos en el artículo 5 de la Ley 7/2013, de 21 de noviembre, de adecuación de procedimientos administrativos y reguladora del régimen general de la declaración responsable y comunicación previa, a través de los modelos que se establecen como anexos I y II.”

Desde el punto de vista de la autorización local, y en el mismo sentido lo establecido en la Instrucción sobre control municipal de apertura de establecimientos industriales y mercantiles y realización y funcionamiento de actividades calificadas de 22 de junio de 2011, modificada el 23 de diciembre de 2014 del Ayuntamiento de Toledo.

Es necesario por lo tanto aportar la correspondiente licencia del Ayuntamiento o la declaración responsable debidamente presentada ante el Ayuntamiento.

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Toledo, veintiuno de julio del año dos mil veinticinco. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Rueda Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Toledo n.º 3 a día veintiuno de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. S. L. T. interpuso recurso el día 26 de agosto de 2025 con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Antecedentes de hecho

Primero. Con fecha 30 de junio de 2025 se presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 3 de Toledo solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración - unidades arrendadas no inscritas de una división horizontal (...)

A dicha solicitud se acompañó la licencia que se concedió en 2019 por la JCCM para el inicio de la actividad (...)

Con fecha 7 de julio del año en curso, se notificó por el Registro la Notificación Registral Fehaciente de Asiento de Presentación (...)

Segundo. Con fecha 31 de julio de 2025 se recibió notificación del Registro n.º 3 de Toledo por el que se indicaba la suspensión de la inscripción por no haberse acompañado licencia del Ayuntamiento de Toledo.

Fundamentan esa obligación en el artículo 6.1 del Real Decreto 36/2018 de 29 de mayo por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas turísticas y en la Instrucción sobre control municipal de apertura de establecimientos industriales y mercantiles y realización y funcionamiento de actividades calificadas de 22 de junio de 201 [sic].

No habiéndose concedido un plazo de subsanación, ni trámite de audiencia ni alegaciones, se procedió el 16 de agosto a remitir una solicitud de levantamiento de la suspensión en base a que la documentación que se requería no era preceptiva en 2019, cuando se concedió la licencia de vivienda turística (...)

Tercero. Con fecha 25 de agosto, se pusieron en contacto conmigo por teléfono desde el R. de la Propiedad n.º 3 para indicarme que el escrito debía presentarlo directamente dirigido a la DGRN, pues no cabía subsanación alguna. Por lo que se procede de nuevo a presentar escrito en los mismos términos del referido escrito de 16 de agosto para solicitar el levantamiento de la suspensión del asiento en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho

Primero. El art. 6.1 del citado Real Decreto establece la obligación de presentar declaración responsable conforme a sus Anexo I y II, dirigidos a la DG de Turismo, Comercio y Artesanía, que no a ningún ayuntamiento.

En 2019, en la fecha en que solicité la vivienda de uso turístico, la única normativa aplicable a esta actividad en Toledo era la nacional y la regional, precisamente el citado Real Decreto; y la presentación de la declaración responsable era requisito para la obtención de la licencia, que se adjuntó al solicitar el n.º de registro de alquileres de corta duración.

Segundo. No estamos ante una actividad a la que resulte de aplicación la Instrucción que se cita; no es una actividad mercantil, sino un alquiler de vivienda, sin que haya obligación siquiera de declarar IVA por ella al no ofrecerse más servicios que el de alojamiento, no estando equiparado a la industria hotelera salvo que se prestasen otros servicios propios de la hostelería como el cambio de ducha, de cama o de limpieza mientras los inquilinos están en el inmueble, lo que no es el caso.

En concreto, en el ámbito local se publicó el 7 de marzo de 2025 en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo el Anexo 5. Ordenanza municipal reguladora del uso extrahotelero consistente en viviendas de uso turístico y apartamentos turístico, que supone la Modificación Puntual número 32 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, para regular el uso extrahotelero consistentes en viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos; aprobada inicialmente por el Ayuntamiento pleno de Toledo en sesión de 22 de noviembre de 2024.

En concreto, en su Disposición Transitoria, respecto a las licencias concedidas con anterioridad a la publicación de esta ordenanza se establece:

“Las viviendas de uso turístico o apartamentos turísticos que, con anterioridad al sometimiento a información pública de la Modificación Puntual 32 del PGMOU de Toledo, cuenten con un código de inscripción en el registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla La Mancha o hayan iniciado este procedimiento, no se verán afectados por las limitaciones establecidas en la zona 1, Casco Histórico, siendo requisito necesario para ello que se presente en el Ayuntamiento la correspondiente comunicación de ejercicio de actividad, en un plazo máximo de 6 meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 32 del PGMOU, al objeto de que sea posible verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos de aplicación”, finalizando el plazo el 7 de septiembre de 2025.

No obstante, el Ayto. de Toledo ya se encuentra en conocimiento de esta vivienda extra hotelera, como resulta de la última tasa de basuras (...)

En consecuencia,

Solicito

Que, no estando sino ante una vivienda de uso turístico, calificada por el propio Ayuntamiento como extrahotelera, habiéndose solicitado la licencia ante la JCCM, como exigía la normativa en 2019, no estando ante una actividad mercantil ni industrial, y no requiriéndose para ello ante el Ayuntamiento de Toledo sino la comunicación de la licencia existente pudiéndose comunicar hasta el 7 de septiembre de 2025, que se levante la suspensión del asiento, al no requerirse licencia adicional alguna.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota 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; 13 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha; 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 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha; la Modificación Puntual número 32 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, para regular el uso extrahotelero consistentes en viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento pleno de Toledo en sesión de 22 de noviembre de 2024; la Instrucción sobre control municipal de apertura de establecimientos industriales y mercantiles y realización y funcionamiento de actividades calificadas de 22 de junio de 2011, modificada el 23 de diciembre de 2014, del Ayuntamiento de Toledo; 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 y 11 de julio de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar en el municipio de Toledo un número de registro de alquiler de corta duración sin acreditar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Toledo para las viviendas de uso turístico, sino sólo acreditando la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha. La recurrente defiende que cabe la asignación porque: a) la vivienda ya consta inscrita en el Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha desde el 9 de septiembre de 2019, y b) las viviendas de uso turístico, al no tratarse de una actividad mercantil, no se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Instrucción sobre control municipal de apertura de establecimientos industriales y mercantiles y realización y funcionamiento de

actividades calificadas de 22 de junio de 2011, modificada el 23 de diciembre de 2014, del Ayuntamiento de Toledo.

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 de la registradora 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 relación con la calificación de los requisitos establecidos por la legislación urbanística y sectorial, hemos de partir de lo dispuesto por la normativa turística autonómica en el artículo 6 del Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha: «1. Las empresas o titulares de la explotación de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico, antes del inicio de la actividad y de cualquier tipo de publicidad de la misma, deberán presentar la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad, en los términos establecidos en el artículo 5 de la Ley 7/2013, de 21 de noviembre, de adecuación de procedimientos administrativos y reguladora del régimen general de la declaración responsable y comunicación previa, a través de los modelos que se establecen como anexos I y II». Así como los artículos 9 y 13 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha. El artículo 9 establece que: «2. Los titulares de la actividad turística deberán presentar, ante el órgano competente en materia de turismo, una declaración responsable, en la que manifestarán que el establecimiento o la actividad turística cumplen los requisitos exigidos en la normativa turística. La declaración responsable deberá presentarse antes del inicio de la actividad y de dar cualquier tipo de publicidad a la misma», y el artículo 13: «1. El órgano competente en materia de turismo procederá a inscribir, a los meros efectos de publicidad, a la empresa y el establecimiento turístico conforme al contenido de la declaración responsable y, en su caso, de la documentación que reglamentariamente se exija, en el Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha». La exigencia de tal inscripción para la comercialización de las viviendas turísticas se desprende de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 16 del citado Decreto, a saber: «4. En toda publicidad, actuación de promoción o de comercialización deberá aparecer el código de inscripción del Registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla-La Mancha».

Paralelamente, junto a los requisitos impuestos por normativa turística autonómica, hemos de atender los títulos habilitantes exigidos por la normativa urbanística municipal para el destino de las viviendas turísticas al uso previsto. Al respecto encontramos lo dispuesto por la Instrucción sobre control municipal de apertura de establecimientos industriales y mercantiles y realización y funcionamiento de actividades calificadas de 22 de junio de 2011, modificada el 23 de diciembre de 2014 del Ayuntamiento de Toledo, la cual, en su artículo 1 establece que: «Está sujeta a autorización previa mediante licencia municipal la apertura de establecimientos para espectáculos públicos y actividades recreativas cuando su aforo sea superior a 150 personas. Todas las demás actividades se sujetan a comunicación previa al Ayuntamiento o, cuando se trate de espectáculos públicos y actividades recreativas con aforo menor, a declaración responsable y también previa con los mismos efectos».

5. Ante la exigencia por la registradora de ambos títulos habilitantes, esto es, tanto la inscripción en el Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha, como la correspondiente comunicación previa al Ayuntamiento de Toledo, la recurrente sostiene que basta con la acreditación de la inscripción de la finca en el Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha, pues las viviendas de uso turístico, al no tratarse de una actividad mercantil, no se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Instrucción sobre control municipal de apertura de establecimientos industriales y mercantiles y realización y funcionamiento de actividades calificadas.

Sin embargo, este criterio no puede sostenerse toda vez que dicha Instrucción recoge en el apartado segundo de su anexo, como actividades sujetas a comunicación previa, los establecimientos de alojamiento u hospedaje –tanto si por sus características tienen la consideración de actividad calificada como si no–: «1.–No calificadas: Con carácter general, todas las comerciales, de hospedaje, oficinas, de enseñanza, salas de exposiciones, sanitarias, almacenaje y terciarias en general, a excepción de las comprendidas en los dos siguientes. Se incluyen las 10 instalaciones de refrigeración y calefacción de potencias comprendidas respectivamente entre 12.500 y 25.000 frigorías y entre 50.000 y 100.000 Kcl/h. (ver en relación con esto último número 17.º de la Instrucción) (...) 3.–Establecimientos de alojamiento u hospedaje y actividades complementarias. Se consideran calificadas en los siguientes casos: 1.–Cuando las zonas de alojamiento excedan de 20 plazas ó 400 m2. A este efecto computan todas las superficies que no estén específicamente destinadas a usos complementarios del establecimiento, y no sean pasillos que sirvan exclusivamente a los mismos. Computarán entradas, salas de recepción, reunión o lectura, y dormitorios de empleados».

En cuanto a la interpretación de la referencia a las actividades de «hospedaje» no calificadas recogida en el anexo, la resolución de este centro directivo de 9 de mayo de 2025, en la que se debatía la posibilidad de asignar número de registro único de alquiler pese a la prohibición estatutaria inscrita de «realizar servicios de hospedaje». La recurrente alegó que «el alquiler que yo hago de dicha finca es de una vivienda de uso turístico, sin servicios de hospedaje». La Dirección General comienza citando la Real Academia Española de la Lengua, que define hospedaje como: «Alojamiento y asistencia que se da a alguien. Cantidad que se paga por estar de huésped». Y añade 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».

En el supuesto objeto de la resolución citada, si bien las viviendas de uso turístico no aparecían expresamente prohibidas en los estatutos comunitarios, el Centro Directivo entendió que dicha actividad guardaba identidad de razón con la hospedería, por tratarse de una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, un uso permanente y habitual. Además, según la misma fuente de la Real Academia Española, son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el «alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio». Puesto que si hospedería, según la Real Academia Española, es una «casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de arrendamiento turístico de corta duración de por la existencia de identidad de razón. Y, como declaró el Tribunal Supremo en la Sentencia de 30 de enero de 2024: «Dicha interpretación no la podemos considerar errónea o extensiva, contraria la finalidad pretendida, cuando el propio Decreto 101/2018, de 3 de julio, del País Vasco, con referencia a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de dicha comunidad autónoma, –que si bien no es aplicable al presente caso–, anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, y configura a las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico como empresas turísticas de alojamiento».

6. En cualquier caso, el sometimiento de las viviendas de uso turístico a tal exigencia de comunicación al Ayuntamiento de Toledo ha sido confirmada por Modificación Puntual número 32 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, para regular el uso extrahotelero consistentes en viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento pleno de Toledo en sesión de 22 de noviembre de 2024, la cual, establece en su disposición transitoria: «Las viviendas de uso turístico o apartamentos turísticos que, con anterioridad al sometimiento a información pública de la Modificación Puntual 32 del PGMOU de Toledo, cuenten con un código de inscripción en el registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla La Mancha o hayan iniciado este procedimiento, no se verán afectados por las limitaciones establecidas en la zona 1, Casco Histórico, siendo requisito necesario para ello que se presente en el Ayuntamiento la correspondiente comunicación de ejercicio de actividad, en un plazo máximo de 6 meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 32 del PGMOU, al objeto de que sea posible verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos de aplicación».

Así, encontrándose en vigor dicha Modificación Puntual en el momento de la presentación de la solicitud de número de registro único de alquiler y contando la vivienda con el correspondiente código de inscripción en el Registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla-La Mancha desde el 9 de septiembre de 2019, es requisito necesario para el desarrollo de la actividad y, por tanto, para la asignación del número de registro único de alquiler, que se acredite la presentación ante el Ayuntamiento de Toledo de la correspondiente comunicación de ejercicio de actividad.

En definitiva, 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 de Empresas y Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha, 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 4 del Decreto 36/2018, de 29 de mayo, recuerda que: «Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico deberán cumplir la normativa vigente en materia de medio ambiente, ordenación urbanística, construcción y edificación, accesibilidad, instalación y funcionamiento de maquinaria, insonorización, sanidad e higiene, seguridad, registro de viajeros, prevención de incendios, propiedad horizontal, fiscal y mercantil, así como cualesquiera otras de aplicación».

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, 13 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.