

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12239 *Resolución de 2 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña S. J. A. K. contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Marbella número 2, doña Evangelina Calvo de Castro, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 15.600 del término municipal de Marbella.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración (uso turístico, finca completa) para la finca registral número 15.600 del término municipal de Marbella.

A la solicitud inicial se acompañaba resolución de la Junta de Andalucía, fechada el 25 de julio de 2017, referencia VFT/MA/(...) Y en el apartado de la solicitud hay un recuadro, destinado a reseñar la documentación aportada («descripción de otra documentación aportada»), en la que se consta: «Resolución inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía».

II

Presentada la solicitud en el citado Registro, se emitió una primera calificación desfavorable en la que se acordaba suspender la inscripción por defecto subsanable, consistente en la falta de consignación en la instancia del número de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía. Literalmente se decía: «Es necesario indicar en la instancia de asignación de Número del Registro de Alquiler de Corta Duración, la Resolución de la inscripción de inicio de actividad expedida por la Junta de Andalucía (...) De conformidad con el artículo 9.2, punto 5.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, “la solicitud deberá incluir, entre otros: 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”. Se advierte que si la persona interesada no procede a subsanar el defecto mencionado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa la Registradora suspenderá la validez del número de Registro afectado de conformidad con el artículo 10.2 y 3 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre».

El solicitante, a raíz de esta primera calificación, presentó un escrito indicando: «Primera. Con fecha 5 de septiembre de 2025 recibo la comunicación de calificación desfavorable emitida por este Registro, en la que se indicaba como único defecto la necesidad de consignar en la instancia de Asignación de Número del Registro de Alquiler de Corta Duración, la Resolución de la inscripción de inicio de actividad expedida por la Junta de Andalucía. Segunda. En cumplimiento de dicho requerimiento, y a los efectos

de subsanar el defecto señalado, se hace constar expresamente que la resolución que acredita el título habilitante para el destino de la vivienda a uso turístico, y que ya fue aportada en la solicitud inicial, es la siguiente: - Órgano emisor: Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía. - Fecha de la Resolución: 25 de abril de 2017. - Titular: D.ª S. J. A. K. (...) - Número de Inscripción (Signatura RTA): VFT/MA/(...) Dicha resolución acredita el cumplimiento del requisito exigido en el artículo 9.2, punto 5.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, citado en la propia nota de calificación. Para mayor constancia y facilidad de este Registro, se adjunta nuevamente copia de la citada Resolución. Por todo lo expuesto, Suplico al Registro de la Propiedad, que tenga por presentado este escrito con su documento adjunto, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por subsanado el defecto señalado en la nota de calificación de fecha 4 de septiembre de 2025, y proceda a la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado para la vivienda de mi representada, con todo lo demás que en Derecho proceda. Es justicia que pido en Marbella, a 5 de septiembre de 2025».

A raíz del precedente escrito y en fecha 22 de septiembre de 2025, se emitió una segunda calificación de este tenor, que es la que se recurre:

«Visto por Doña Evangelina Calvo de Castro, Registrador del Registro de la propiedad de Marbella número 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 8842/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de una instancia privada solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, según la documentación aportada, entrada número 9156/2025.

Se mantiene la anterior nota de calificación desfavorable, en cuanto al defecto relacionado, al que le son de aplicación los mismos fundamentos de derecho.

En su virtud acuerdo:

Suspender la asignación definitiva del número de Registro de Alquiler de Corta Duración relacionado, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en la anterior nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esa fecha.

Contra la presente nota de calificación (...).»

III

Doña S. J. A. K., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito del siguiente tenor:

«Que, mediante el presente escrito, y al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpongo en tiempo y forma recurso gubernativo contra la nota de calificación de fecha 22 de septiembre de 2025, emitida por la Sra. Registradora D.ª Evangelina Calvo de Castro, en relación con el procedimiento registral con número de entrada 8842/2025.

El presente recurso se fundamenta en los siguientes

Hechos:

Primero. En fecha 26 de agosto de 2025 presento ante este Registro una instancia privada solicitando la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración

para la vivienda de su propiedad. Junto a dicha instancia se aportó, entre otros documentos, la Resolución de la Junta de Andalucía que acredita la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía con la signatura RTA: VFT/MA/(...)

Segundo. En fecha 5 de septiembre de 2025, se notificó a esta parte una primera nota de calificación desfavorable en la que se acordaba suspender la inscripción por un defecto subsanable, consistente, según se desprendía de la misma, en la falta de consignación en la instancia del número de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

Tercero. En fecha 8 de septiembre de 2025, dentro del plazo conferido al efecto, se presentó escrito de subsanación en el que se hacía constar expresamente la referida signatura RTA: VFT/MA/(...), adjuntando nuevamente copia de la resolución administrativa que la contiene, con lo que el defecto señalado quedaba plena y fehacientemente subsanado.

Cuarto. Con fecha 22 de septiembre de 2025, se ha notificado una nueva comunicación de calificación que, en lugar de tener por subsanado el defecto, acuerda mantener la anterior nota de calificación desfavorable y suspender la asignación definitiva del número de registro. Dicha calificación es la que por medio del presente escrito se recurre.

Quinto. Que se acompaña al presente escrito como documento n.º 1 certificado de inscripción emitido por el responsable del Registro de Turismo de la delegación territorial de turismo, cultura y deporte indicando Que el establecimiento denominado (...) Marbella (Málaga), con referencia catastral 0828204UF3402N0001XK y cuya propietaria es S. J. A. K. con NIE (...), se encuentra inscrito en el Registro de Turismo de Andalucía desde el 25 de abril de 2017, como Vivienda de uso turístico, con la signatura de inscripción VUT/MA/(...)

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. Procedimiento.

El presente recurso se interpone en el plazo y forma establecidos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra una calificación registral que suspende una inscripción.

II. Fondo del asunto.

La nota de calificación que se recurre resulta improcedente y contraria a Derecho por los siguientes motivos:

1. Carácter subsanable y debidamente subsanado del defecto. El único defecto advertido en la calificación inicial era de naturaleza puramente formal: la omisión de transcribir un dato (el número RTA) en el cuerpo de la instancia de solicitud. Dicho dato, no obstante, constaba de forma inequívoca en la documentación que acompañaba a la propia instancia desde su presentación inicial, concretamente en la Resolución de la Junta de Andalucía.

2. Principio de tutela judicial efectiva y proscripción del formalismo excesivo. A pesar de lo anterior, esta parte actuó con la máxima diligencia y presentó un escrito de subsanación en el que se consignaba expresamente la información requerida. Una vez aportado dicho dato, el defecto debe entenderse plenamente subsanado. Mantener la suspensión de la inscripción supone una interpretación rigorista y desproporcionada de la normativa, que vulnera los principios de economía procesal y de verdad material, pues el Registro dispone de toda la documentación necesaria para verificar el cumplimiento de los requisitos legales para la inscripción.

3. Alcance de la función calificadora. La función calificadora del Registrador, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe ceñirse a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos

dispositivos. En el presente caso, el título habilitante para el uso turístico (la resolución de la Junta de Andalucía) es válido y eficaz, y fue aportado desde el primer momento. La negativa a inscribir por un defecto formal ya corregido excede el ámbito de dicha función. Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual DGSJFP) en su Resolución de 7 de enero de 2009, las hipotéticas infracciones administrativas no deben impedir el acceso de los títulos al Registro si el acto traslativo es válido, principio aplicable analógicamente a un defecto formal subsanado.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito con sus copias, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación de fecha 22 de septiembre de 2025 y, previos los trámites legales oportunos, dicte Resolución por la que:

1. Revoque la nota de calificación impugnada.
2. Ordene la inscripción solicitada, procediendo a la asignación definitiva del número de Registro de Alquiler de Corta Duración para la vivienda de mi representada.

Es justicia que pido en Marbella, a 3 de octubre de 2025».

IV

Presentado el escrito, la registradora de la Propiedad mantuvo su calificación 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; 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, 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, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16, 17, 24 y 30 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración (uso turístico, finca completa) para la finca registral número 15.600 del término municipal de Marbella.

A la solicitud inicial se acompañaba resolución de la Junta de Andalucía, fechada el 25 de julio de 2017, referencia VFT/MA/(...) Y en el apartado de la solicitud hay un recuadro, destinado a reseñar la documentación aportada («descripción de otra documentación aportada»), en la que se consta: «Resolución inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía».

b) Presentado el título en el citado Registro, se emitió una primera calificación desfavorable, en la que se acordaba suspender la inscripción por defecto subsanable, consistente en la falta de consignación en la instancia del número de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía. Literalmente se decía: «Es necesario indicar en la instancia de asignación de Número del Registro de Alquiler de Corta Duración, la Resolución de la inscripción de inicio de actividad expedida por la Junta de Andalucía».

El solicitante a raíz de esta primera calificación presentó un escrito indicando: «Primera. Con fecha 5 de septiembre de 2025 recibo la comunicación de calificación desfavorable emitida por este Registro, en la que se indicaba como único defecto la necesidad de consignar en la instancia de Asignación de Número del Registro de Alquiler de Corta Duración, la Resolución de la inscripción de inicio de actividad expedida por la Junta de Andalucía. Segunda. En cumplimiento de dicho requerimiento, y a los efectos de subsanar el defecto señalado, se hace constar expresamente que la resolución que acredita el título habilitante para el destino de la vivienda a uso turístico, y que ya fue aportada en la solicitud inicial, es la siguiente: - Órgano emisor: Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía. - Fecha de la Resolución: 25 de abril de 2017. - Titular: D.^a S. J. A. K. (...) - Número de Inscripción (Signatura RTA): VFT/MA/(...) Dicha resolución acredita el cumplimiento del requisito exigido en el artículo 9.2, punto 5.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, citado en la propia nota de calificación. Para mayor constancia y facilidad de este Registro, se adjunta nuevamente copia de la citada Resolución. Por todo lo expuesto, Suplico al Registro de la Propiedad, que tenga por presentado este escrito con su documento adjunto, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por subsanado el defecto señalado en la nota de calificación de fecha 4 de septiembre de 2025, y proceda a la asignación definitiva del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitado para la vivienda de mi representada, con todo lo demás que en Derecho proceda. Es justicia que pido en Marbella, a 5 de septiembre de 2025».

A raíz del precedente escrito y en fecha 22 de septiembre de 2025, se emitió una segunda calificación, de este tenor, que es la que se recurre: «Visto por Doña Evangelina Calvo de Castro, Registrador del Registro de la propiedad de Marbella número 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 8842/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de una instancia privada solicitando Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, según la documentación aportada, entrada número 9156/2025 Se mantiene la anterior nota de calificación desfavorable, en cuanto al defecto relacionado, al que le son de aplicación los mismos fundamentos de derecho [De conformidad con el artículo 9.2, punto 5.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, “la solicitud deberá incluir, entre otros: 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”. Se advierte que si la persona interesada no procede a subsanar el defecto mencionado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa la Registradora suspenderá la validez del número de Registro afectado de conformidad con el artículo 10.2 y 3 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre]».

El recurrente, en su escrito señala: «(...) Tercero.—En fecha 8 de septiembre de 2025, dentro del plazo conferido al efecto, se presentó escrito de subsanación en el que se hacía constar expresamente la referida signatura RTA: VFT/MA/(...), adjuntando nuevamente copia de la resolución administrativa que la contiene, con lo que el defecto señalado quedaba plena y fehacientemente subsanado. Cuarto.—Con fecha 22 de septiembre de 2025, se ha notificado una nueva comunicación de calificación que, en lugar de tener por subsanado el defecto, acuerda mantener la anterior nota de calificación desfavorable y suspender la asignación definitiva del número de registro. Dicha calificación es la que por medio del presente escrito se recurre (...) La nota de calificación que se recurre resulta improcedente y contraria a Derecho por los siguientes

motivos: 1. Carácter subsanable y debidamente subsanado del defecto. El único defecto advertido en la calificación inicial era de naturaleza puramente formal: la omisión de transcribir un dato (el número RTA) en el cuerpo de la instancia de solicitud. Dicho dato, no obstante, constaba de forma inequívoca en la documentación que acompañaba a la propia instancia desde su presentación inicial, concretamente en la Resolución de la Junta de Andalucía (...)».

2. Así las cosas y antes de entrar a examinar el fondo del recurso, es evidente la competencia de esta Dirección General para conocer el recurso (comenzando porque es a ella a quien lo dirige el recurrente), pues la legislación que aplica el registrador a la hora de asignar el número de registro único de alquiler es, básicamente, 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.

Su artículo 9.2.a).5.º, impone al registrador un deber de calificación en aras a verificar entre otros, pero primordialmente, los obstáculos que pudieran derivarse del Registro: «(...) 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». Y el artículo 10 dispone: «(...) 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 (...)».

Y resulta evidente que la registradora, en el caso que motiva este recurso, ha basado su calificación en un defecto meramente formal que, como veremos, no puede mantenerse.

3. 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 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».

4. 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».

5. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta duración con finalidad turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en el mantenimiento del defecto que indicó en su primera calificación, que no entiende subsanado tras la presentación del escrito aportando, precisamente, el teórico dato que faltaba (y que ya constaba en la resolución administrativa que acompañó a la inicial solicitud): «Es necesario indicar en la instancia de asignación de Número del Registro de Alquiler de

Corta Duración, la Resolución de la inscripción de inicio de actividad expedida por la Junta de Andalucía».

Ocurre, no obstante, tal como se ha reseñado más arriba, que a la solicitud de asignación se acompañaba el documento administrativo de inicio de actividad con la reseña de los datos de inscripción; documento que se vuelve a presentar, como subsanación, en el plazo señalado en la primera calificación.

Tiene por tanto razón el recurrente cuando indica: «(...) Tercero.—En fecha 8 de septiembre de 2025, dentro del plazo conferido al efecto, se presentó escrito de subsanación en el que se hacía constar expresamente la referida signatura RTA: VFT/MA/10647, adjuntando nuevamente copia de la resolución administrativa que la contiene, con lo que el defecto señalado quedaba plena y fehacientemente subsanado. Cuarto.—Con fecha 22 de septiembre de 2025, se ha notificado una nueva comunicación de calificación que, en lugar de tener por subsanado el defecto, acuerda mantener la anterior nota de calificación desfavorable y suspender la asignación definitiva del número de registro. Dicha calificación es la que por medio del presente escrito se recurre (...) La nota de calificación que se recurre resulta improcedente y contraria a Derecho por los siguientes motivos: 1. Carácter subsanable y debidamente subsanado del defecto. El único defecto advertido en la calificación inicial era de naturaleza puramente formal: la omisión de transcribir un dato (el número RTA) en el cuerpo de la instancia de solicitud. Dicho dato, no obstante, constaba de forma inequívoca en la documentación que acompañaba a la propia instancia desde su presentación inicial, concretamente en la Resolución de la Junta de Andalucía (...)».

Se impone, por consiguiente, la estimación del recurso, a la vista del defecto consignado en la nota y que, en puridad, y en base a los antecedentes reseñados, no debió ser tal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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