

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14967 *Resolución de 6 de marzo de 2026, 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 Arrecife, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse la inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, ni el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de San Bartolomé para las viviendas de uso turístico.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. F. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arrecife, don Antonio Díaz Marquina, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse la inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, ni el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de San Bartolomé para las viviendas de uso turístico.

Hechos

I

El día 27 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Arrecife solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«Certifico que, previa calificación jurídica del documento reseñado, consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

Con fecha 27/06/2025 M. R. F. C. presenta (modo: telemática) a las trece horas y cincuenta y un minutos instancia de fecha veintisiete de junio del año dos mil veinticinco, por la que solicita la asignación de número de registro de alquiler, para la finca número 5675 del término municipal de San Bartolomé con CRU 35016000053317, para las siguientes unidades (...), uso turístico, de la finca completa.

Fundamentos de Derecho:

Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Visto el artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla

Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y artículos 1, 9, 20 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 y 105 del Reglamento Hipotecaria, el documento calificado adolece de los siguientes defectos subsanables:

1. Infracción del principio de tracto sucesivo al figurar la finca, para la que se solicita número de registro de alquiler, –según los libros del Registro–, descrita como solar “Rústica.–Porción de terreno para solar en (...) término municipal de San Bartolomé. Tiene una superficie de trescientos cincuenta y cinco metros cuadrados. Linda: Norte, calle abierta en la finca matriz, por donde tiene una longitud de doce metros; Sur, carretera (...); Este, terrenos de la finca matriz, por donde mide 29,6 metros, distante de la propiedad de doña F. G., siete metros en línea recta; y Oeste, terrenos de la finca matriz”.

En el presente caso, la solicitud del NRA implica la existencia de una Edificación, cuya declaración deberá constar previamente inscrita en los Libros del Registro, conforme a la legislación citada.

2. Falta 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. (Inscripción en el Registro General Turístico).

El plazo para subsanar este defecto es de 7 días desde la recepción de la notificación (art. 10 del Real Decreto 1312/2024).

Acuerdo:

En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, 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 pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede no obstante el interesado o el Notario o funcionario autorizante del documento presentado, durante la vigencia del asiento de presentación, y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al Notario autorizante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha.

La presente calificación podrá (...)

El registrador Antonio Díaz Marquina Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Díaz Marquina registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Arrecife a día dieciocho de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. F. C. interpuso recurso el día 17 de noviembre de 2025 con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Que por medio del presente escrito formulo recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Arrecife, en base a los siguientes,

Hechos.

Primero: Que soy propietaria, por quinta e igual parte indivisa, con carácter privativo, del pleno dominio de la siguiente finca:

“vivienda unifamiliar aislada de una sola planta.

Tiene una superficie construida ciento veinticuatro metros y noventa decímetros cuadrados.

Está distribuida en varias dependencias, entre otrasm [sic] salón-comedor, cocina, tres dormitorios, baño, garaje y cuarto anexo, además de una pérgola exterior de dieciocho metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados [sic] (no computable como superficie construida).

Está dotada de los servicios e instalaciones propios para su destino”.

Inscripción.—El solar donde está construida la vivienda se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Arrecife, bajo la finca registral n.º 5.675, con CRU 35016000053317.

Catastro.—La vivienda se encuentra catastrada bajo el número de referencia 7834405FT307350001UX.

La vivienda se está destinando al alquiler turístico de corta duración.

Segundo: Que con fecha 27 de junio de 2025, se presentó ante el Registro de la Propiedad de Arrecife instancia de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRU) para la antedicha vivienda, de conformidad con 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 recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Tercero: Que con fecha 23 de octubre de 2025 me fue notificada Resolución por la que se deniega la asignación del NRU solicitado, tal y como se expone a continuación: [se transcribe la nota de calificación]

Cuarto: Que considero que dicha Resolución no es conforme a Derecho y me causa un grave perjuicio, por lo que mediante el presente escrito formulo recurso gubernativo, con base en los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Procesales.

Primero. Competencia. Es competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para conocer del presente recurso gubernativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, por remisión del artículo 10.7 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Segundo. Legitimación. El recurrente está legitimado para la interposición del presente recurso por ser la titular del interés legítimo afectado por la resolución que se impugna, según lo dispuesto en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Plazo. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, contado desde la fecha de notificación de la resolución impugnada.

II. De fondo.

Primero. Sobre los defectos apreciados por el Sr. Registrador.

El Sr. Registrador ha apreciado en su calificación dos defectos, ambos subsanables y ninguno constitutivo de causa suficiente para denegar la asignación del Número de Registro de Alquiler.

Una vez analizados, procede rebatirlos individualmente, dejando acreditado que la finca se encuentra plenamente legalizada, que la documentación técnica y notarial es completa y válida, y que el único documento pendiente depende exclusivamente de un procedimiento administrativo en curso, cuya culminación no es imputable a esta parte.

Segundo. Sobre la supuesta infracción del principio de tracto sucesivo.

Que en relación con el supuesto defecto relativo a la “infracción del principio de tracto sucesivo”, debe señalarse que ya ha sido presentada en el Registro de la Propiedad de Arrecife la escritura pública de declaración de obra nueva terminada, otorgada el 13 de agosto de 2025 ante el Notario de Arrecife D. Enrique Javier Pérez Polo, protocolo 1.704, encontrándose pendiente de calificación por parte del Sr. Registrador.

En dicha escritura se declara formalmente una vivienda unifamiliar aislada construida sobre la finca registral n.º 5.675, con una superficie construida de 124,90 m², conforme al certificado técnico expedido por el arquitecto D. M. V. P. (COALZ n.º [...]).

Dicha escritura incluye:

- Certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con la realidad física.
- Certificado técnico de antigüedad y georreferenciación, que acredita que la vivienda se encontraba completamente terminada antes de 2006 y fuera del dominio público marítimo-terrestre, hallándose solo parcialmente afectada en su jardín por la servidumbre de protección.

Por otro lado, se aporta también la Certificación de la Demarcación de Costas de Canarias (Ministerio para la Transición Ecológica, oficio de 3 de septiembre de 2025), en la que se confirma que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre.

Asimismo, se hace constar que la descripción de la finca en los libros registrales como “rústica - porción de terreno para solar” obedece a un error histórico de carácter meramente descriptivo, ya que la finca se encuentra plenamente urbana y edificada desde hace más de diecinueve años, conforme acredita el informe técnico citado.

Dicho error fue corregido en la escritura de declaración de obra nueva terminada, donde se actualiza la descripción de la finca a su condición real de solar urbano con vivienda unifamiliar aislada, solicitándose expresamente la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la coordinación Registro-Catastro, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, la edificación ya se encuentra debidamente declarada y legalizada, y la descripción registral ha sido objeto de rectificación y actualización notarial, por lo que no concurre infracción alguna del principio de tracto sucesivo, dándose cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Sobre el título habilitante.

Que respecto al segundo defecto señalado, relativo a la supuesta falta de documento acreditativo del título habilitante para el uso turístico, debe indicarse que la vivienda dispone del correspondiente código de Vivienda Vacacional (VV) otorgado por el Gobierno de Canarias, cumpliendo por tanto con el régimen de comunicación previa y declaración responsable exigido por la normativa autonómica, sin que conste resolución alguna que limite o invalide dicha habilitación.

Asimismo, la vivienda cumple con todos los requisitos urbanísticos y técnicos, conforme resulta de la escritura de declaración de obra nueva, del certificado técnico de antigüedad y georreferenciación y de la certificación de la Demarcación de Costas de Canarias.

Debe añadirse que la documentación que el Registro considera pendiente –la declaración de innecesariedad de autorización en zona de servidumbre de protección exigida a efectos registrales por el artículo 49.4 del Reglamento General de Costas (RD 876/2014)– ya ha sido solicitada formalmente ante la Dirección General de Costas y

Gestión del Espacio Marítimo Canario, habiéndose incoado el expediente n.º 44/20250917143013 mediante escrito presentado el 4 de septiembre de 2025.

Por tanto, se solicita que, en aplicación del artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se conceda la suspensión del procedimiento, a fin de poder incorporar la resolución autonómica, evitando así causar indefensión al interesado.

Se destaca que, a los efectos de que no precluyera el plazo para la interposición del recurso, nos hemos visto en la obligación de interponer el mismo sin contar todavía con la resolución de innecesariedad solicitada, pese a haber sido tramitada en tiempo y forma, comprometiéndonos a aportarla inmediatamente tras su emisión por parte del órgano competente, sin que tal circunstancia pueda perjudicar los derechos de esta parte ni justificar el mantenimiento de la calificación negativa recurrida.

Por todo lo expuesto,

Solicito que se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, y en su virtud tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la resolución del Sr. Registrador de la Propiedad de Arrecife, por la que se desestima la solicitud de asignación de número de registro único, y previos los trámites oportunos, acuerde la ampliación del plazo para la emisión y presentación de la resolución autonómica requerida.

Otrosí digo primero: (...)

Otrosí digo segundo: Que de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, solicito la suspensión de la ejecución del acto impugnado por cuanto su ejecución me causaría perjuicios de imposible o difícil reparación al impedirme la explotación económica legítima de mi propiedad como vivienda vacacional, con los consiguientes perjuicios económicos y pérdida de oportunidades de negocio.»

IV

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 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas; 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 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias; 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 San Bartolomé un número de registro de alquiler de corta duración sin acreditar la inscripción

de la vivienda en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, ni el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de San Bartolomé para las viviendas de uso turístico. El recurrente defiende que cabe la asignación porque «la vivienda dispone del correspondiente código de Vivienda Vacacional (VV)», aunque sin aportar prueba documental alguna de la existencia del correspondiente título habilitante.

2. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del

Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable para la asignación del número de registro único de alquiler que habilitará su comercialización mediante plataformas en línea. Así se desprende con toda claridad del artículo 9.2.a) del Real Decreto: «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 aplicable en el momento de la solicitud del número de registro único de alquiler, esto es, el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias; posteriormente superado por la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas. El artículo 12 del Decreto 113/2015 establecía que: «3. El inicio de la actividad de explotación de una vivienda vacacional requerirá la presentación de declaración responsable ante el Cabildo Insular correspondiente, quien realizará la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias». Y, por su parte, el artículo 13 matizaba: «Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación de una vivienda vacacional, los titulares de la misma o en su caso la personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario haya encomendado su explotación, deberá formalizar una declaración responsable, dirigida al Cabildo Insular correspondiente, en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en el presente Reglamento, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad».

Paralelamente, junto a los requisitos impuestos por normativa turística autonómica, es necesario acreditar la obtención, en su caso, de los títulos habilitantes exigidos por la normativa urbanística municipal para el destino de las viviendas turísticas al uso previsto. 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 General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, 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 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, recuerda que: «Las viviendas objeto de la presente regulación deberán cumplir las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, las contenidas en el presente Reglamento y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas».

En consecuencia, en la medida en que no se aporta prueba documental alguna de la obtención de ambos títulos habilitantes –autonómico y municipal–, procede confirmar el defecto apreciado por el registrador en los extremos anteriormente expuestos.

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, 6 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.