

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15544 *Resolución de 16 de abril 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 Ourense n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por falta de correspondencia entre la finca registral y la finca sobre la que se solicita operación, no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número y no acreditarse la presentación de comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en un Concello.*

En el recurso interpuesto por doña A. G. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Ourense número 2, doña María Sonsoles Montero García-Siso, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por falta de correspondencia entre la finca registral y la finca sobre la que se solicita operación, no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número y no acreditarse la presentación de comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en el Concello de San Cibrao das Viñas.

Hechos

I

El día 23 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Ourense número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Ourense número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, debo comunicarle que la instancia suscrita por doña A. G. G. el 19 de junio de 2025 que tuvo entrada telemáticamente en este Registro a las 16:46 horas del día 22 de junio, número de entrada 3254/2025, y que fue presentada en el libro diario a las 09:00 horas del día 23 del mismo mes, asiento 1559 del diario 2025, ha sido objeto de la siguiente nota de calificación:

La Registradora que suscribe tras calificar la precedente documentación con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1312/2024 y los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, y examinar los antecedentes del Registro, ha resuelto no practicar la operación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Primero.—Se presenta instancia por la que solicita a este Registro de la Propiedad la asignación del Número de Registro de Alquiler de la finca registral con CRU 32016000642910, cuya dirección para localizar las coordenadas es (...), Ourense, está sita en (...), municipio de San Cibrao das Viñas, y tiene la referencia

catastral 32076A501105080000YR. Se aporta comunicación de la Xunta de Galicia – Area Provincial de Ourense– de fecha 10 de mayo de 2022, relativa a la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas (VUT-OR-[...]) del alojamiento denominado (...), situado en (...) San Cibrao das Viñas, Ourense.

Segundo.–Consultados los libros del Registro resulta que la finca con CRU 32016000642910 de la que se solicita operación, que es la finca registral 11.461 del municipio de San Cibrao das Viñas, es una finca de naturaleza rústica formada por una parcela de terreno sin edificación alguna, al nombramiento de (...), de la superficie aproximada de 226,74 metros cuadrados, y que no tiene asignada referencia catastral alguna.

Tercero.–Consultada la Sede Electrónica del Catastro resulta que la localización de la finca con referencia catastral 32076A501105080000YR, es (...), San Cibrao das Viñas; la superficie de la parcela es de 366 metros cuadrados; y sobre la misma existe una edificación de planta baja, de uso principal a almacén, de la superficie construida de 99 metros cuadrados.

Cuarto.–A la vista de lo antes expuesto se observan los siguientes defectos subsanables que impiden asignar el número de registro de alquiler: 1.º) no existe correspondencia entre la finca registral y la finca sobre la que se solicita operación, ni tampoco figura inscrita en este Registro la edificación objeto de dicha asignación; 2.º) no se aporta el título habilitante municipal.

Fundamentos de Derecho:

Primero.–Conforme el principio de especialidad, que es básico en nuestro sistema, reflejado en varios preceptos de la Ley Hipotecaria y su reglamento (artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria, y 51 y 98 de su reglamento), así como en numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, las de 6 de noviembre de 1996, 29 de abril de 1999, 18 de noviembre de 2002 y 13 de febrero de 2007, es indispensable que de la documentación presentada resulte indubitado que la finca sobre la que se solicita operación se corresponda con la registral, pues las exigencias de dicho principio hacen necesaria la delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, tanto en sus elementos subjetivos y objetivos como en su contenido y alcance. Además, en nuestro caso, de la consulta efectuada en los libros del Registro resulta que sobre la finca no consta declarada edificación alguna, siendo necesario por tanto la previa inscripción de la misma conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria –principio hipotecario de tracto sucesivo– para poder dar el referido número de registro único de alquiler, ya que lo que es elemental para la seguridad jurídica es que conste en los asientos del Registro la edificación que se pretende comercializar. En todo caso, dicha inscripción habrá de cumplir con todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

Segundo.–No se aporta el título habilitante municipal a que hace referencia el artículo 9.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digita de Arrendamiento, según el cual «La solicitud deberá incluir, al menos: 5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre

propiedad horizontal», artículo que necesariamente hay que poner en relación con lo dispuesto en el Decreto 144/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos, que en su artículo 9 –Actividades y establecimientos sujetos–, dispone lo siguiente “1. La instalación, implantación o ejercicio de cualquier actividad económica, empresarial, profesional, industrial o comercial en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, así como la apertura de los establecimientos destinados a este tipo de actividades, requiere la presentación por parte de la persona titular de la actividad de una comunicación previa con el contenido previsto en este reglamento ante el ayuntamiento en el que se pretenda desarrollar la actividad o abrir el establecimiento. 2. Cuando la actividad se ejerza en un sólo establecimiento, bastará una única comunicación previa por actividad y persona titular de la misma. En otro caso, deberá presentarse una comunicación por establecimiento. 3. Dentro de las actividades a incluir en este título se comprenderán las actividades desarrolladas, entre otras, por entidades sin ánimo de lucro y entidades públicas, así como la puesta en funcionamiento de equipamientos públicos. 4. Cuando en el presente título se emplee la expresión actividades debe entenderse que se refiere, en sentido amplio, a todas las actividades económicas, empresariales, profesionales, industriales o comerciales”.

Tercero.–Por último se advierte, tal y como señala el apartado 3 del artículo 10 del citado real decreto, que si no se subsanan los defectos antes observados dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de esta resolución negativa, la Registradora que suscribe suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra esta calificación (...)

Ourense, a la fecha de la firma electrónica. La registradora D.^a María Sonsoles Montero García-Siso. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Sonsoles Montero García-Siso, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Ourense n.º 2, a día catorce de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. G. G. interpuso recurso el día 19 de agosto de 2025 con base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

«D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Denegación de Número de Registro de Alquileres para la propiedad sita en el Municipio de San Cibrao dos Viñas, (...) (actualmente), con Ref. Catastral 32076A501105080000YR (que incluye casa y terreno), y con CRU del terreno 32016000642910.

En su día no se inmatriculó la edificación por parte del mismo Registro, pero el título por el que se inmatriculó el terreno ya decía que existía licencia municipal de segregación para agrupación simultánea a la edificación, por lo que el referido Registro no puede obviar la existencia de una edificación asociada a ese CRU.

E) Solicito: (resuma de manera concreta su petición).

Se reponga la resolución recurrida puesto que: 1.º No puede ser obligatoria la inscripción previa ya que ello es voluntario; 2.º El alquiler está debidamente registrado en la Xunta (no necesario el municipal); 3.º El CRU lleva asociada una edificación.»

IV

La registradora 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; 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 144/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos; el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia; 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, 11, 24 y 30 de julio, 4 de septiembre, 1, 10, 13 y 17 de octubre y 4 de noviembre de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar en el Concello de San Cibrao das Viñas un número de registro de alquiler de corta duración apreciando la registradora los siguientes dos defectos: a) falta de correspondencia entre la finca registral y la finca sobre la que se solicita operación, además de no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número, y b) no acreditarse la presentación de comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento ante el Concello de San Cibrao das Viñas.

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. En cuanto al primer defecto apreciado, esto es, la falta de correspondencia entre la finca descrita en la instancia y la finca registral, hemos de partir de lo ya dispuesto por este Centro Directivo en su Resolución 10 de julio de 2025, en la que se analizaba la

necesaria correspondencia entre la descripción de la unidad alojativa en la solicitud y los datos de identificación registral de la finca: «Por tal razón, la descripción de la finca siempre ha de ser clara y unívoca (cfr. Resolución esta Dirección General de 6 de septiembre de 2013), habiendo proclamando también la de 2 de noviembre de 2018 que el principio de especialidad, o determinación, exige que los títulos que vayan a acceder al Registro contengan de manera precisa todos los contornos del objeto de inscripción, de tal forma que quien adquiriera el derecho –o en el caso de los alquileres vacacionales lo disfrute–, lo haga confiando que los pronunciamientos tabulares contienen toda la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

En consonancia con este principio de determinación y especialidad, el propio 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 artículo 9.2 (sobre el procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro) exige expresar en la solicitud: «a) Para cada unidad: 1.º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral». Lo cual no es sino un ejemplo más derivado de la exigencia del lógico funcionamiento registral. Y es que el Registro no está para aclarar lo confuso, sino para precisar y controlar lo específico; y no debe suplir con labores interpretativas, por no decir especulativas, lo que obedezca a una falta de precisión del interesado al presentar –en este caso– la solicitud de asignación de número de registro».

En consecuencia, reiterando la doctrina anticipada de la mencionada resolución, debemos entender que, en aplicación del principio de especialidad registral, no cabe la asignación del número de registro único de alquiler ante una falta de correspondencia entre los datos de la documentación aportada y la descripción de la finca registral asociada a un determinado código registral único.

5. En cuanto a la necesaria declaración de la obra nueva de la edificación, es preciso partir del análisis de la finalidad que persigue la asignación de número de registro único de alquiler: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Así se desprende de la Exposición de Motivos del real decreto cuando afirma: «A través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración». El mismo Reglamento Europeo define en su artículo 3 la «Unidad» como: «un alojamiento amueblado situado en la Unión que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración». Y continúa definiendo el legislador europeo el «número de registro» como: «un identificador único expedido por la autoridad competente que permite la identificación de una unidad en ese Estado miembro». En el mismo sentido, idéntico concepto de unidad y de número de registro único se desprenden del real decreto en cuanto que establece en su artículo 2: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración», y «Número de registro: el identificador único de una unidad expedido por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad».

Partiendo de esta finalidad de identificación de la unidad alojativa, reiteramos lo ya indicado en las Resoluciones de 11, 24, 28 y 30 de julio, 4 de septiembre, 1, 10, 13, 15 y 17 de octubre y 4 de noviembre de 2025. En particular en el fundamento de Derecho quinto de la Resolución de 4 de septiembre de 2025 se indicaba: «Por lo tanto, el objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo, el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios. Así resulta de la ya citada

Exposición de Motivos del real decreto, y del propio articulado del mismo, cuyo artículo 8 regula el proceso de registro único de arrendamientos y dispone que “para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria”.

Por este motivo, el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad. Directamente relacionado con estos mismos principios está el de legalidad, a través de la calificación del registrador consagrada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica y preceptiva la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a Registro.

Así, los principios registrales de especialidad y congruencia exigen que toda inscripción en el Registro de la Propiedad refleje de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En caso contrario, no sólo nos encontraríamos ante una quiebra de los principios registrales antes mencionados, sino ante la frustración de la propia finalidad del real decreto, que pretende aportar “seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas arrendatarias, ya que se relacionarán en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable”.

Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada».

En consecuencia, reiterando la doctrina anticipada de la mencionada resolución, y teniendo en consideración que la documentación aportada por la recurrente en sede de recurso no pudo ser valorada por la registradora en su calificación, no cabe sino confirmar la nota de calificación en cuanto al primer defecto.

6. En cuanto al segundo defecto apreciado, a la luz de lo expuesto en el fundamento segundo 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 cuanto a la calificación de los requisitos establecidos por la legislación urbanística y sectorial, particularmente, la necesidad de acreditar la presentación de la comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento ante el Concello de San Cibrao das Viñas, hemos de precisar que tal exigencia viene determinada por el artículo 9 del Decreto 144/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos, el cual dispone que: «1. La instalación, implantación o ejercicio de cualquier actividad económica, empresarial, profesional, industrial o comercial en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, así como la apertura de los establecimientos destinados a este tipo de actividades,

requiere la presentación por parte de la persona titular de la actividad de una comunicación previa con el contenido previsto en este reglamento ante el ayuntamiento en el que se pretenda desarrollar la actividad o abrir el establecimiento. 2. Cuando la actividad se ejerza en un sólo establecimiento, bastará una única comunicación previa por actividad y persona titular de la misma. En otro caso, deberá presentarse una comunicación por establecimiento. 3. Dentro de las actividades a incluir en este título se comprenderán las actividades desarrolladas, entre otras, por entidades sin ánimo de lucro y entidades públicas, así como la puesta en funcionamiento de equipamientos públicos. 4. Cuando en el presente título se emplee la expresión actividades debe entenderse que se refiere, en sentido amplio, a todas las actividades económicas, empresariales, profesionales, industriales o comerciales».

En este mismo sentido, y concretando esta obligación para el caso de inicio de la actividad turística, el artículo 33 del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia, indica que: «1. El área provincial de la Agencia correspondiente efectuará las comprobaciones, controles e inspecciones necesarias relativas a la veracidad de los datos declarados, al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 7/2011, de 27 de octubre, y en este decreto, y a la tenencia y validez formal de la siguiente documentación: (...) d) Comunicación previa de inicio de actividad presentada ante el ayuntamiento».

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 para la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia, frente a la necesidad de cumplir los requisitos que tienen por objeto permitir el control por parte de la Administración Municipal de la apertura de establecimientos destinados al alquiler turístico.

En consecuencia, no puede sino confirmarse la calificación de la registradora en cuanto a la necesidad de acreditar la presentación de la comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento ante el Concello de San Cibrao das Viñas, no bastando para la asignación la resolución de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia.

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