

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14961** *Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 6, suspendiendo la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca.*

En el recurso interpuesto por don G. N. G., en nombre y representación de la mercantil «Adelina García Méndez, SL», contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 6, doña Cristina Martínez Ruiz, suspendiendo la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada el día 17 de octubre de 2025 en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la finca registral número 58.600.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Cristina Martínez Ruiz, registrador/a titular del Registro de la Propiedad número seis de Valencia, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Instancia de NRUA que fue presentada el día diecisiete de octubre del año dos mil veinticinco, según el asiento 3377 del Diario 2025.

Finca: 58600

Presentante: E. E., E.

#### Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del presente documento por existir el siguiente defecto subsanable: falta aportar la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte la finca arriba indicada, en la que se autorice al propietario de la misma al ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, conforme a la normativa que se indica a continuación.

La modificación normativa introducida por el artículo 7.3 LPH por la LO 1/2025 (entrada en vigor el 3 de abril de 2025), ha de ser interpretada a la vista de lo establecido en la DA2.<sup>a</sup> de dicha Ley, y ello significa que para poder ejercer la actividad prevista en la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, deberá contarse con la autorización expresa de

la Comunidad de Propietarios (3/5 partes), salvo que se acredite que se ha presentado con anterioridad a dicha fecha de entrada en vigor, la correspondiente declaración responsable en el Registro de Turismo prevista en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, artículos 20 y ss; artículos 77 y ss de la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana., Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa, Decreto 1/2022, de 14 de enero, del Consell, de regulación del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, y Decreto 15/2020, de 31 de enero, del Consell, de disciplina turística en la Comunitat Valenciana.(DOGV núm. 8734, de 06/02/2020).

El citado artículo 7.3 LPH establece: “El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.

Y dicha modificación normativa debe interpretarse desde el punto de vista temporal, en los términos establecidos en la DA2.<sup>a</sup> de la LO 1/2025: “Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.”

En consecuencia, para que el requisito introducido en el citado artículo 7.3 LPH no sea exigible, es necesario que a la fecha del 3 de abril de 2025 el propietario ya esté ejerciendo la actividad turística y se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, para lo que ha de cumplirse las exigencias legalmente establecidas en la normativa turística, que en este caso es la antes citada y que exige la presentación en el Registro de Turismo de la correspondiente declaración responsable con toda la documentación necesaria para ello y en el presente caso, dicha presentación ha tenido lugar con posterioridad al 3 de abril de 2025, por lo que dicha autorización de la Comunidad de Propietarios será obligatoria.

Y en este sentido la resolución de la DGSJFP de 11 de julio de 2025 donde se indica que en el caso de que la licencia o declaración responsable que habilita para declaración responsable que habilita para el ejercicio de la actividad turística esté concedida antes del día 3 de abril de 2025, la regla general es que la asignación de número de registro único no requiere autorización previa de la junta, ex artículos 7.3 y 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal y disposición final primera de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero. Por ello, en caso contrario, es decir, en caso de que dicho título habilitante para el ejercicio de la actividad turística sea de fecha posterior al 3 de abril de 2025, será necesaria la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Y esto es lo que ocurre en el presente caso, ya que dicho título habilitante para el ejercicio de la actividad turística es de fecha 11 de abril de 2025 y en consecuencia, posterior al día 3 de abril de 2025, que es la fecha de entrada en vigor de la citada normativa.

Y tal y como tiene establecido el Centro Directivo en todas las resoluciones que ha dictado sobre la materia, siendo una de las más recientes la de 17 de julio de 2025, el registrador es el órgano competente para calificar si se cumplen los requisitos necesarios para la concesión del NRUA, tal y como expresamente recoge el artículo 9, y en concreto su apartado 2.<sup>a</sup>)5.º, del RD 1312/2024 de 23 de diciembre, en el que se establece expresamente: 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

Y en la citada resolución, el Centro Directivo establece: “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”

Contra la presente calificación (...)

Valencia fecha firma Registradora: Cristina Martínez Ruiz Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Martínez Ruiz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 6 a día veintisiete de octubre del dos mil veinticinco».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don G. N. G., en nombre y representación de la mercantil «Adelina García Méndez, SL», interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero. Que por medio del presente escrito (...), y dentro del plazo legal establecido de un mes, a contar desde la notificación de la resolución recurrida, interpongo recurso gubernativo contra la calificación negativa emitida por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad n.º 6 de Valencia (...) de fecha 27 de octubre de 2025, recaída en relación con el documento instancia de NRUA Asiento 3377, Diario 2025, finca 58600.

Segundo. Que dicha calificación negativa fue notificada al presentante con fecha 10/11/2025, relativa al Asiento de Presentación número 3377, del Diario 2025, Finca 58600 y al documento consistente en NRUA (...)

Tercero. Que la parte recurrente considera que la calificación impugnada es contraria a Derecho, en base a los siguientes:

Fundamentos de hecho.

Primero. Antecedentes documentales.

Interesa a esta parte la exposición, para la comprensión del presente recurso, de los siguientes antecedentes documentales:

1. Escritura de segregación de la finca registral 58600, Idufir 46054000296330, de fecha 10/07/2024.
  2. Primera nota de calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 6, de fecha 30/08/2024.
  3. Primera escritura de rectificación de segregación, de fecha 10/09/2024.
  4. Segunda nota de calificación de defectos negativa, de fecha 18/10/2024.
  5. Tercera nota de calificación de defectos negativa, de fecha 17/02/25.
  6. Segunda escritura de rectificación de defectos, de fecha 23/07/2025.
  7. Escritura complementaria de fecha 04/09/2025.
  8. ECUV de fecha 16/02/24 (...)
  9. . Presentación Ayuntamiento Declaración Responsable, de fecha 07/03/2024.
- (...)
10. Certificado de compatibilidad urbanística de 30/07/24 (...)
  11. Primer registro entrada en Catastro de escritura de segregación y escritura origen, de fecha /10/2024 [sic]
  12. Requerimiento del Catastro de aporte de documentación de fecha 7 de marzo 25, notificado 3 de abril 25.
  13. Justificante atención a requerimiento de Catastro, de fecha 4 de abril 2025.
  14. Certificación del Catastro de la atribución de números de referencia catastral a cada uno de los locales segregados, de fecha 11/04/25 (...)
  15. Justificante de presentación de declaración responsable en GVA de fecha 18/09/24 (...)
  16. Inscripción de la finca, como apartamento turístico, en la GVA, de fecha 11/04/25 (...)

Todo ello dejando constancia de los dichos documentos que obran en nuestros archivos, a disposición del Registrador, habida cuenta de su imposibilidad de remisión telemática por motivos de limitación de capacidad a 3M.

Segundo. Suficiencia documental para la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la finca como apartamento de uso turístico de corta duración.

De la documental aportada, y sin perjuicio de la infracción del principio de seguridad jurídica que se expondrá, se comprueba que mi representada, formalizada la escritura de segregación en fecha 10/07/2024, con el fin de dividir la propiedad en 4 apartamentos para uso de arrendamiento turístico, inició todos los trámites administrativos ante la autoridad municipal (...) y autonómica (...) con el fin de legalizar ante la GVA el uso turístico de los 4 apartamentos. Todo ello de plena conformidad con la regulación que con posterioridad al año 2024 quedaría transcrita en la DA2 de la LO 1/2025 "...que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística...", esto es que se posean las oportunas licencias administrativas y como es el caso, se haya presentado ante la GVA, en septiembre de 2024, la Declaración Responsable y documentos acompañantes, no siendo cierto por ello, como manifiesta la Registradora, que la única Declaración Responsable para el uso de apartamento turístico, se presentase en abril de 2025, por cuanto que (...) ya se había presentado en fecha de septiembre de 2024.

A mayor abundamiento, de la resolución negativa del Registro de La Propiedad ahora recurrida se deduce que, con criterio un interpretativo restrictivo, no se concede la inscripción por aplicar el criterio del ejercicio de la actividad a fecha 3 de abril de 2025, siendo como así ha quedado probado (...), que mi representada era titular previamente de las oportunas licencias de actividad que justifican claramente su derecho a la inscripción y de que ya había tramitado en septiembre de 2024 la Declaración Responsable ante la GVA.

No obstante lo anterior, decimos interpretación restrictiva por cuanto el registrador constriñe a un solo supuesto, cual es el inicio de la actividad (salvo la aprobación de la Comunidad de propietarios), esto es la autorización en este caso de la actividad por la GVA, sin aplicar, como así proclámanos, una estimación amplia de los hechos concurrentes en el presente supuesto. Atribuyendo a la norma, como así interesamos, un significado más amplio que el estrictamente literal, extendiendo su aplicación al mayor número posible de supuestos de hecho que encajen en su propósito subyacente y con el fin cubrir lagunas legales dentro del mismo marco normativo o garantizar que la ley cumpla su objetivo en situaciones no previstas originalmente. Y especialmente en el ámbito del Derecho Civil, frente a las restricciones que deben operar en el derecho sancionatorio como así de aprecia de la resolución denegatoria en el presente supuesto. Impetramos por ello la doctrina dimanante del art. 3.1 del Código Civil, bajo una interpretación de la norma acorde tanto a la realidad documental administrativa aportada, como a la realidad social y económica.

El criterio restrictivo del Registrador, a nuestro entender interpretado erróneamente, queda patente cuando solamente atribuye valor de inicio de la actividad, con documento habilitante, a la concesión de la GVA, en fecha 11 de abril, pero de la misma referencia que hace la Registrador se puede comprobar que no solo debe ser "título habilitante" la autorización de la GVA, sino que también lo puede ser la Declaración Responsable presentada ante la GVA, en fecha septiembre 2024 (documento ), Así en el párrafo de la nota calificadora se hace constar que: " Y en este sentido la resolución de la DGSJFP de 11 de julio de 2025 donde se indica que en el caso de que la licencia o declaración responsable que habilita para el ejercicio de la actividad turística esté concedida antes del día 3 de abril de 2025, la regla general es que la asignación de número de registro único no requiere autorización previa de la junta, ..."; Declaración Responsable y documentos acompañantes que, como ha quedado probado fueron presentados ante la GVA en septiembre de 2024.

Si se mantuviese el criterio denegatorio se estaría produciendo una incongruencia legal, al tiempo de un muy grave perjuicio económico; Incongruencia por cuanto que la actividad, sometida al ámbito local/autonómico, del cual no ha habido reproche ni impedimento por la GVA, se ve impedido en su ejercicio y en sus derechos por el Registro de la Propiedad, pese haberse sujetado a la legalidad, habida cuenta de que la actividad ahora ejercida está perfectamente regulada, sometida y autorizada por la GVA

(nuestros documentos 6), por lo que administrativamente no tiene reproche, mientras que por el Registro de la Propiedad se obstaculiza la actividad, con restricción de derechos, ya que no se puede publicitar a terceros. Todo ello, como decimos, por mor de una interpretación restrictiva enfrentada claramente a la doctrina dimanante del art. 3.1 de Código Civil y al relato fáctico/probatorio de los hechos.

Tercero. Infracción del principio de seguridad jurídica y falta de tutela efectiva administrativa que ha impedido/contribuido a la demora en la inscripción registral alegada por el registrador.

Si nos fijamos en las notas de calificaciones denegatorias/suspensivas de inscripción de la segregación original, colegimos en esencia los siguientes datos:

Primera nota calificación. El registrador (accidental) niega la inscripción de la segregación por:

- 1- Falta declaración responsable y certificado ECUV.
- 2- No consta superficie útil y diferencia metros cuadrados
- 3- Notario no hace mención exhibición copia autentica.

Segunda nota calificación. El registrador (interino), niega la inscripción de segregación (...) por:

- 1- Falta de declaración responsable de ocupación.
- 2- La superficie que consta en los certificados A1 y B1 ECUV no coincide con superficie que consta en registro.

Tercera nota calificación. El registrador/a (titular), vuelve por tercera vez a denegar la inscripción por:

- 1- Errores en nomenclatura en el título de segregación, respecto de viviendas-apartamentos.
- 2- Falta certificado de eficiencia energética completo.
- 3- Falta declaración responsable de 1.ª ocupación Ayuntamiento de Valencia.

Del análisis de los datos anteriores se extrae que: El registrador accidental, autor de la primera nota denegatoria, califica y suspende la inscripción del título de segregación. Presentada escritura de subsanación, el registrador interino vuelve a denunciar la falta de declaración responsable, pero introduce una causa nueva, que afecta al título de subsanación de la anterior, cual es "la superficie de certificados A1 y B1 no se ajusta a la del registro". Pero lo más sobresaliente del caso es que el registrador/a titular, en la tercera calificación denegatoria, introduce unas causas que los anteriores no había contemplado, cuales son errores en la nomenclatura de viviendas/apartamentos y falta de certificado de eficiencia, siempre refiriéndose al título primero de segregación, ampliando, sin motivación expresa, las calificaciones anteriores sobre el título primigenio, no sobre los siguientes.

Por las razones expuestas entendemos que queda plenamente justificada la infracción del principio de seguridad jurídica, así como de tutela administrativa, habida cuenta de que, como ha quedado probado, sobre un mismo título se han ido produciendo resoluciones diferentes, resoluciones que han propiciado la demora en la inscripción del título de segregación y, como si fuera efecto dominó, obstaculizado y demorado la tramitación ante Catastro y GVA al carecer de numeración de fincas registrales de los 4 apartamentos. Demoras e incertidumbres jurídicas que han propiciado/obligado el inicio de la actividad post fecha de 3 de abril de 25, y cuya alegación no ajustada a Derecho, expresado en términos de estrictos de defensa de los intereses de mi representada, es esgrimida por el Registrador como causa de denegación.

Cuarto. Al respecto del Catastro, y también con pleno efecto dominó impeditivo, debemos manifestar que la escritura de segregación se presentó en el Catastro en

fecha 02/10/24 junto con la escritura de propiedad antecedente. Por requerimiento del Catastro, de fecha 07/03/25 (esto es más de 5 meses después de su presentación y fecha de recepción de 03/04/25) se requiere a mi representada para que de nuevo vuelva a presentar la escritura de propiedad antecedente a la segregación y plano acotado con superficies, que son aportados en fecha 04/04/2025 (...), con resultado de confirmación por el Catastro de la segregación y atribución de números de referencia catastrales para cada uno de los locales en fecha 11/04/2025, y una vez obtenidos los números de referencia catastrales fue tramitado, el mismo día 11 de abril, la solicitud de inscripción en la GVA de 4 apartamentos de uso turístico, no obstante haberse presentado previamente, en fecha de 18/09/2024, solicitud de inscripción con declaración responsable y documentos acompañantes en la GVA (...)

Si bien es verdad que las calificaciones registrales negativas ahora mencionadas pudieron ser recurridas en su tiempo, con el consiguiente riesgo del transcurso de los plazos y evidente perjuicio para el derecho de mi representada (transcurso de plazo que ahora sirve a la Registradora como causa denegatoria), no es menos cierto que han contribuido tanto el Registro de la Propiedad, como el Catastro, a la demora en la tramitación de la inscripción de los 4 apartamentos así como a la demorada en la obtención de los números de referencia catastrales, sin olvidar que dichos números eran condición necesaria/obligatoria para la inscripción de la actividad turística en la GVA, inscripción que, eventualmente realizada en su momento previo a abril de 2025, de haber tramitado el expediente en su decurso normal, hubiere evitado el trámite de la eventual solicitud de permiso a la comunidad de propietarios; no obstante quedar acreditado que ya se había instado con anterioridad su inscripción presentando la Declaración Responsable y documentos ante la GVA, en prevención de cumplimiento de plazos (...) Por lo que no sería aplicable la norma contenida en el art. 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, eximiendo a mi representada de tal trámite.

Por todo lo expuesto,

Solicita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, previos los trámites legales oportunos, se sirva estimar el presente Recurso Gubernativo, revocando la nota de calificación de referencia, del Registrador de la Propiedad n.º 6 de Valencia, y ordenando la inscripción/anotación del título presentado en los términos solicitados».

#### IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 7.3 y 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en la redacción dada, con vigencia desde el 3 de abril de 2025, por la disposición final cuarta.Dos de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia); los artículos 39 y 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 65 y 77 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; 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 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; los artículos 23, 23 bis, 33 y 47 bis del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; las Sentencias del

Tribunal Supremo de 20 de julio y 21 de noviembre de 2022, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 y 25 de junio y 10, 11 17 y 24 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la finca registral 58.600.

La calificación negativa, resulta básicamente de las siguientes afirmaciones contenidas en la nota: «falta aportar la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte la finca arriba indicada, en la que se autorice al propietario de la misma al ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, conforme a la normativa que se indica a continuación.

La modificación normativa introducida por el artículo 7.3 LPH por la LO 1/2025 (entrada en vigor el 3 de abril de 2025), ha de ser interpretada a la vista de lo establecido en la DA2.<sup>a</sup> de dicha Ley, y ello significa que para poder ejercer la actividad prevista en la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, deberá contarse con la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios (3/5 partes), salvo que se acredite que se ha presentado con anterioridad a dicha fecha de entrada en vigor, la correspondiente declaración responsable en el Registro de Turismo prevista en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell (...) en caso de que dicho título habilitante para el ejercicio de la actividad turística sea de fecha posterior al 3 de abril de 2025, será necesaria la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Y esto es lo que ocurre en el presente caso, ya que dicho título habilitante para el ejercicio de la actividad turística es de fecha 11 de abril de 2025 y en consecuencia, posterior al día 3 de abril de 2025, que es la fecha de entrada en vigor de la citada normativa (...).

Se recurre la calificación, indicándose en la parte final del escrito: «(...) no obstante haberse presentado previamente, en fecha de 18/09/2024, solicitud de inscripción con declaración responsable y documentos acompañantes en la GVA (...) Si bien es verdad que las calificaciones registrales negativas ahora mencionadas pudieron ser recurridas en su tiempo, con el consiguiente riesgo del transcurso de los plazos y evidente perjuicio para el derecho de mi representada (transcurso de plazo que ahora sirve a la Registradora como causa denegatoria), no es menos cierto que han contribuido tanto el Registro de la Propiedad, como el Catastro, a la demora en la tramitación de la inscripción de los 4 apartamentos así como a la demorada en la obtención de los números de referencia catastrales, sin olvidar que dichos números eran condición necesaria/obligatoria para la inscripción de la actividad turística en la GVA, inscripción que, eventualmente realizada en su momento previo a abril de 2025, de haber tramitado el expediente en su decurso normal, hubiere evitado el trámite de la eventual solicitud de permiso a la comunidad de propietarios; no obstante quedar acreditado que ya se había instado con anterioridad su inscripción presentando la Declaración Responsable y documentos ante la GVA, en prevención de cumplimiento de plazos (...) Por lo que no sería aplicable la norma contenida en el art. 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, eximiendo a mi representada de tal trámite».

2. Así las cosas, 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».

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».

En el presente caso, la calificación negativa se basa en lo siguiente: «(...) la regla general es que la asignación de número de registro único no requiere autorización previa de la junta, ex artículos 7.3 y 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal y disposición final primera de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero. Por ello, en caso contrario, es decir, en caso de que dicho título habilitante para el ejercicio de la actividad turística sea de fecha posterior al 3 de abril de 2025, será necesaria la autorización de la Comunidad de Propietarios. Y esto es lo que ocurre en el presente caso, ya que dicho título habilitante para el ejercicio de la actividad turística es de fecha 11 de abril de 2025 y en consecuencia, posterior al día 3 de abril de 2025, que es la fecha de entrada en vigor de la citada normativa».

4. El recurso no puede prosperar. Del expediente resulta que la fecha de alta como vivienda de uso turístico es el día 11 de abril de 2025, algo que también claramente resulta del propio escrito de recurso al relacionar los documentos que acompaña: «(...) 16.-Inscripción de la finca, como apartamento turístico, en la GVA, de fecha 11/04/25 (...)».

Esto es, una fecha posterior a la entrada en vigor (3 de abril de 2025) de la Ley Orgánica 1/2025, por lo que no cabe aplicar al caso la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en la redacción dada a la misma por la citada Ley Orgánica), que establece: «Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

La consecuencia que de ello se deriva es la ineludible aplicación, al caso, del artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, a cuyo tenor: «El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior».

Y también, la aplicación del artículo 17.12 del mismo texto legal, cuyo tenor: «El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos».

Deberá por tanto, para proceder a la asignación solicitada, acreditarse la requerida aprobación, tal y como indica la calificación recurrida: «(...) falta aportar la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte la finca arriba indicada, en la que se autorice al propietario de la misma al ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística (...)».

Por lo demás, otras cuestiones que plantea el recurrente, como las posibles demoras en la actividad administrativa y su incidencia en la inscripción de la finca como apartamento turístico, deberán suscitarse y resolverse en otras instancias.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.