

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 1528** *Resolución de 8 de octubre de 2025, 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 Valencia n.º 17, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.*

En el recurso interpuesto por don O. M. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 17, doña María Elena Moreno Romero, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

Hechos

I

El día 27 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia número 17 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, acompañada de «Comunicación Inscripción Registro de Turismo Comunitat Valenciana», de fecha 16 de junio de 2025, efectuada en virtud de declaración responsable de fecha 18 de mayo de 2025.

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Valencia número 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Primero. O. M. G. presentó instancia suscrita el día veintisiete de junio del año dos mil veinticinco, por la que solicita la asignación del número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico [sic], de la finca número 2919 de Paiporta, perteneciente a este Distrito Hipotecario.

Segundo. La citada instancia se presentó telemáticamente en este Registro de la Propiedad, causando el asiento 1488 del Diario 2025.

Según consulta a la web de la Dirección General de Turismo, la fecha de alta de esta finca y la asignación del número de licencia VUT se efectuó el día 18 de mayo de 2025, es decir, con posterioridad al 3 de abril de 2025.

Fundamentos de Derecho:

Se han apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, los siguientes defectos subsanables:

Único. En relación 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, que entró en vigor el día 2 de enero de 2025, hay que

tener en cuenta, además, que el día 3 de abril de 2025 entró en vigor de la reforma llevada a cabo en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, por la LO 1/2025 de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Se modificó la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal en los siguientes términos:

Se añade un apartado 3 al artículo 7.º: “3, 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.”.

Se modifica el apartado 12 del artículo 17: “12. 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...”.

Se añade una nueva disposición adicional segunda: “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”.

Así, a partir del 3 de abril de 2025, se necesitará acuerdo expreso de la comunidad de propietarios, en los términos antes señalados, para poder asignar el número de registro de alquiler a una finca en un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Acuerdo:

Por todo ello, se acuerda suspender la inscripción del precedente documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Elena Moreno Rivero registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 17 a día uno de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior calificación, don O. M. G. interpuso recurso el día 8 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Subsanación de calificación instancia registro alquiler uso turístico.

Tras recibir la comunicación de calificación suspensa de la instancia presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Valencia no 17 causando asiento 1488 del Diario 2025 (...) solicitamos que:

Reevalúen la calificación teniendo en cuenta el documento que adjuntamos: Informe urbanístico de Compatibilidad con resultado compatible como vivienda de Uso Turístico y

cuya aprobación es anterior (17 de Junio de 2024) a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Por lo tanto la vivienda ya se había acogido previamente a la normativa sectorial turística y, en consecuencia, la calificación debe ser aprobada».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de la nota el día 17 de julio de 2025 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 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 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 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; 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, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 y 17 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 27 de junio de 2025, se presenta en el Registro de la Propiedad de Valencia número 17 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, acompañada de «Comunicación Inscripción Registro de Turismo Comunitat Valenciana», de fecha 16 de junio de 2025, efectuada esta última en virtud de declaración responsable de fecha 18 de mayo de 2025. La registradora suspende la asignación porque, según consulta a la página web de la Dirección General de Turismo, la fecha de alta de la finca y la asignación del número de licencia de la vivienda de uso turística se efectuó el día 18 de mayo de 2025, es decir, con posterioridad al 3 de abril de 2025. La nota de calificación se fundamenta en los artículos 7.3 y 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, pues de dichos preceptos se deduce que, si la titulación administrativa habilitante se ha obtenido a partir del día 3 de abril de 2025, se necesitará acuerdo expreso de la comunidad de propietarios, para poder asignar el número de registro de alquiler a una finca en un edificio en régimen de propiedad horizontal. El interesado recurre y solicita que se reevalúe la calificación en virtud de nueva documentación aportada, esto es «informe urbanístico de Compatibilidad con resultado compatible como vivienda de Uso Turístico y cuya aprobación es anterior (17 de junio de 2024) a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Por lo tanto la vivienda ya se había acogido previamente a la normativa sectorial turística».

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. El artículo 2, letra a, del citado Real Decreto 1312/2024, recoge la siguiente definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias». A destacar que este real decreto, que entró en vigor «el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma», carece de disposiciones transitorias. Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado real decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo en su artículo 10: «Verificación del número de registro. 1. (...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

5. La referida Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal, se ha modificado recientemente por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que ha añadido un apartado tercero al artículo 7, con el siguiente tenor literal: «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». Por su parte, el artículo 17.12 de la ley de Propiedad Horizontal, modificado también por la Ley

Orgánica 1/2025, dispone: «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». Y conforme a la nueva disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal: «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». Por último, de acuerdo con la disposición final trigésima octava de la Ley Orgánica 1/2025, los preceptos citados han entrado en vigor el día 3 de abril de 2025.

Vista la normativa aplicable al presente recurso, su resolución exige precisar el ámbito temporal de aplicación del nuevo artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal. Este artículo determina que 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 artículo 17.12 y resulta aplicable en defecto de previsión estatutaria prohibitiva del ejercicio de la actividad turística, pues, en este último caso no bastaría la referida aprobación expresa, sino que sería precisa la correspondiente modificación estatutaria que eliminase dicha prohibición. Ahora bien, aunque el citado artículo 7.3 entró en vigor, como ya se ha dicho, el día 3 de abril de 2025, su aplicación retroactiva queda limitada, no por el último inciso del artículo 17.12 («estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»), sino por la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal. En efecto, esta disposición permite que «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».

6. Según la argumentación del recurrente, el momento determinante no es el de obtención de la licencia, sino el de la obtención de un «informe urbanístico de Compatibilidad con resultado compatible como vivienda de Uso Turístico» (la cual, en el presente caso, tuvo lugar el día 17 de junio de 2024, esto es, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025). Sin embargo, este criterio no puede sostenerse.

En primer lugar, desde la perspectiva procedimental, debe tenerse en cuenta que tal informe se aportó tras la calificación negativa, con lo que conculca lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 326 de la Ley Hipotecaria: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Así lo recuerda la Resolución de este Centro Directivo de 28 de abril de 2016: «este expediente sólo puede tener lugar en relación a los defectos alegados por la registradora en su nota de calificación tomando por base el título o títulos objeto de presentación en el Registro, sin

poder tener en cuenta nueva documentación aportada durante el recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria)».

En segundo lugar, aun cuando pudiera tenerse en cuenta, lo cierto es que el informe de compatibilidad urbanística es un informe que se debe obtener con anterioridad al ejercicio de la actividad, y por lo tanto no implica: ni haber obtenido la titulación administrativa habilitante, ni estar ejerciendo la actividad turística. Así lo demuestran:

a) el artículo 65 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana: «Son viviendas de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad».

b) el artículo 23 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana: «Contenido de la declaración responsable para las viviendas de uso turístico. La declaración responsable contendrá la identificación de la persona o entidad titular de la actividad, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, asimismo la identificación de la persona propietaria del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad titular de la actividad. Además, debe contener los datos identificativos de la vivienda y el pronunciamiento expreso sobre los siguientes extremos (...) c) Que dispone del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente previsto en este reglamento».

c) el artículo 47 bis del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana: «Informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico. 1. Las viviendas de uso turístico deberán contar con el informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, cuyo contenido mínimo contemplará los datos esenciales de identificación del inmueble, incluida la dirección completa, su referencia catastral única e individualizada o, en su defecto, el código registral único del inmueble, la clasificación del suelo, el uso urbanístico permitido y el sentido del informe. Dicho informe será emitido por el ayuntamiento en cuyo término municipal radique la vivienda a los solos efectos de que, el departamento de la Administración del Consell competente en materia de turismo tenga constancia de la compatibilidad urbanística para el uso turístico de la vivienda conforme al planeamiento urbanístico vigente que le sea de aplicación. En consecuencia, la emisión de este informe, aun si su sentido es favorable, no sustituye a cualesquiera otras licencias, autorizaciones, títulos habilitantes u otros instrumentos de intervención urbanística, ambiental o de apertura preceptivos para su destino al uso turístico».

7. A la luz de los preceptos citados, en particular, el artículo 47 bis del Decreto 10/2021, es claro que la mera obtención de informe urbanístico con anterioridad al 3 de abril de 2025 no exime de la preceptiva autorización de la comunidad de propietarios. En efecto, la disposición adicional Segunda de la Ley sobre propiedad horizontal. Esta norma se refiere al «propietario» que, además de ser tal, «esté ejerciendo la actividad» «con anterioridad» al 3 de abril de 2025 y «se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística». Al sintagma nominal «aquel propietario de vivienda» se añaden, por lo tanto, dos requisitos adicionales en la forma de proposición subordinada relativa: a) «que esté ejerciendo» la actividad, y b) «que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística». Dado que, ex artículo 47 bis del Decreto 10/2021 «la emisión de este informe, aun si su sentido es favorable, no sustituye a cualesquiera otras licencias, autorizaciones, títulos habilitantes u otros instrumentos de intervención urbanística, ambiental o de apertura preceptivos para su destino al uso

turístico», su obtención no implica que el recurrente se «haya acogido previamente a la normativa sectorial turística».

Conforme a lo anterior, para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en defecto de previsión estatutaria al respecto, se requiere cumplir los dos requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, esto es, el uso turístico debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley 1/2025, lo cual solo ocurre si la declaración responsable o licencia se ha emitido con anterioridad al día 3 de abril de 2025. Este requisito no se cumple en el presente caso.

8. En consecuencia, debe confirmarse el criterio de la registradora: la asignación de número registro de alquiler de corta duración turístico requiere la acreditación de la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir, mayoría de tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

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, 8 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.