

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4604 *Resolución de 29 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Elche n.º 2 de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca ubicada en dicha localidad.*

En el recurso interpuesto por doña A. P. A. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Elche número 2, don Ventura Márquez de Prado Noriega, de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca ubicada en dicha localidad.

Hechos

I

El día 18 de julio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Elche número 2 una instancia presentada por vía telemática y suscrita por doña A. P. A., solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca ubicada en dicha localidad, con referencia catastral 1783809YH0318D0171RS. En la solicitud se hacía referencia a la licencia administrativa.

II

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

«N.º Entrada: 6711.

N.º Protocolo: /.

Ventura Márquez de Prado Noriega, registrador titular del Registro de la Propiedad de Elche 2.–

Calificado el precedente documento, instancia de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, suscrita en Elche, de fecha 18 de julio de 2025, presentada en esta Oficina bajo el Asiento 3003, del Diario 2025; de conformidad con los Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada, conforme a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

La instancia calificada se trata de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, en unión de la comunicación de inscripción de registro de turismo de la Comunidad Valenciana, con fecha de inscripción 26 de mayo de 2025.

Al haberse obtenido dicha inscripción con posterioridad al 3 de abril de 2025, será necesaria la obtención expresa –sic– de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, modificado por la Ley Orgánica 1/2025 de Medidas de Eficiencia en materia del Servicio Público de Justicia y la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal.

Contra esta calificación negativa podrá (...).

En Elche, El registrador de la Propiedad. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ventura Márquez de Prado Noriega registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Elche 2 a día veintidós de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación doña A. P. A. interpuso recurso el día 8 de agosto de 2025 mediante del siguiente tenor literal:

«Primero. Con fecha 18 de julio de 2025, la recurrente presentó solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, respecto del inmueble sito en Calle (...) con referencia catastral 1783809YH0318D0171RS.

Segundo. Mediante Resolución de fecha 22 de julio de 2025, el Registrador de la Propiedad de Elche n.º 2, D. Ventura Márquez de Prado Noriega, dictó calificación negativa y suspendió la inscripción solicitada (Entrada n.º 6711, Asiento 3003 del Diario 2025), fundamentándose en que la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana se produjo con fecha posterior al 3 de abril de 2025 (en concreto, el 26 de mayo de 2025), resultando por tanto aplicable la nueva redacción del art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, que exige el consentimiento de las tres quintas partes de los propietarios (...).

Tercero. No obstante, los antecedentes documentales y fácticos de la tramitación acreditan que el procedimiento administrativo fue iniciado por esta parte mucho antes de la entrada en vigor de la citada reforma legal, sin que, por causas ajenas a su voluntad, pudiera formalizarse la solicitud registral en plazo.

Cuarto. En particular, consta en el expediente el informe urbanístico municipal favorable, expedido por el Excmo. Ayuntamiento de Elche (Referencia 2024/82843C), en el que se declara expresamente la compatibilidad urbanística del uso como vivienda turística del inmueble referido, según la normativa urbanística aplicable a la zona (PG de 1998 y Ley 6/2014 de la Comunidad Valenciana) (...).

Este informe fue suscrito por la arquitecta técnica municipal el 17 de septiembre de 2024, por la jefa del Servicio Jurídico de Autorizaciones Urbanísticas y Actividades el 19 de septiembre de 2024, y por el vicesecretario el mismo 17 de septiembre de 2024. Sin embargo, la notificación a esta parte no tuvo lugar hasta el 2 de abril de 2025, a escasos días de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025. Es decir, tardaron 6 meses en notificar el informe, y lo hicieron un día antes de la entrada en vigor, obligando a esta parte a necesitar el apoyo de la comunidad de propietarios (...).

Quinto. La inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana (...), fue formalizada en fecha 26 de mayo de 2025, conforme al Decreto 10/2021 del Consell, obteniéndose el número de registro CV(...), sin que esta pusiera ningún tipo de problema por no obtener el permiso de la comunidad, entendiendo que el proceso se había iniciado con anterioridad (...).

Sexto. De haber actuado el Ayuntamiento diligentemente, la notificación se hubiera realizado en septiembre o noviembre de 2024, dando tiempo suficiente a mi mandante para realizar la inscripción antes de la entrada en vigor de la nueva Ley Orgánica 1/2025. De este modo, se le ha perjudicado en su derecho, por un funcionamiento anormal de la administración, por lo que debería de tenerse en cuenta para la inscripción la fecha en la que se iniciaron los trámites, siendo esta en todo caso, anterior a abril de 2025.

Por lo expuesto,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 22 de julio de 2025 del Ilmo. Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad de Elche n.º 2, a practicar la inscripción y obtención del número de registro de alquiler de corta duración, puesto que los trámites se iniciaron

con anterioridad a la nueva Ley, y en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota 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 4.2 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 y 17 de julio de 2025.

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

En fecha 18 de julio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Elche número 2 una instancia, presentada por vía telemática y suscrita por doña A. P. A. solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca ubicada en dicha localidad, con referencia catastral 1783809YH0318D0171RS. En la solicitud se hace referencia a la licencia administrativa.

En su calificación, el registrador alega como defecto que impide dicha asignación la necesidad de obtener el permiso expreso de la comunidad de propietarios en los términos que recoge la Ley sobre propiedad horizontal al tratarse de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración presentada con posterioridad al 3 de abril de 2025, fecha a partir se exige al propietario de una 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, que obtenga previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de la Ley sobre propiedad horizontal (es decir, 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).

La calificación negativa del registrador es objeto del presente recurso. Al mismo se acompaña un informe urbanístico municipal, emitido por el Ayuntamiento de Elche y firmado digitalmente por la arquitecta técnica en fecha 17 de septiembre de 2024, por la jefa de Servicio Jurídico de Autorizaciones Urbanísticas y Actividades en fecha 19 de septiembre de 2024 y por el vicesecretario en fecha 17 de septiembre de 2024. En dicho informe se informaba de la compatibilidad urbanística del uso como vivienda turística de

la finca respecto de la cual se solicitaba la asignación de número de registro de alquiler de corta duración. La recurrente alega:

– Que el informe en cuestión no llegó a su conocimiento hasta el día 2 de abril de 2025, fecha en que fue notificado por parte de la Administración competente según resulta de copia de correo electrónico que se acompaña también al recurso. Es decir, la notificación fue hecha un día antes de que fuera obligatorio obtener el consentimiento de la comunidad de propietarios en los términos antes expuestos.

– Añade también la recurrente que, con fecha 26 de mayo de 2025, se obtuvo la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana, sin que para ello se exigiera el citado consentimiento de la comunidad de propietarios al entender –alega la recurrente– que el procedimiento se había iniciado antes de que entrase en vigor la reforma de la Ley sobre propiedad horizontal operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, que vino a exigir el citado consentimiento expreso de la comunidad de propietarios.

– Por último, la recurrente solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración por entender que un posible funcionamiento anómalo de la Administración pública a la hora de llevar a cabo la notificación puede suponerle un perjuicio en su derecho, por lo que solicita tal asignación teniendo en cuenta la fecha en que el expediente fue iniciado –antes del 3 de abril de 2025–, y no la fecha en que la instancia fue efectivamente presentada –después de tal fecha–.

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».

Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único.

4. Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 17 de julio de 2025, debemos partir de la clara diferenciación que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda. Así, el artículo 2.1 establece que: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Mientras que el artículo 3 considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren».

De esta contraposición parece deducirse que el legislador nacional no considera el arrendamiento de temporada como una actividad comercial, sino que se trata de dos categorías separadas. En particular, se advierte que el arrendamiento por temporada, como pudiera ser el de estudiantes universitario durante el periodo lectivo, que suele abarcar los meses de septiembre a junio (esto es, menos de un año natural), no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no pretende satisfacer una necesidad «permanente» de vivienda del arrendatario, como expresamente exige el citado artículo 2. La actividad, por lo tanto, es principalmente residencial y no comercial, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de alquiler turístico.

5. La cuestión –primordial– que ahora se suscita, pasa por determinar si es o no exigible el consentimiento de la comunidad de propietarios en los términos que exige la actual redacción del artículo 17 en su apartado 12 de la Ley sobre propiedad horizontal – como defiende el registrador –, al tratarse de una instancia presentada después del 3 de abril de 2025. Precepto, aquel, a cuyo tenor: «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. 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».

O si, por el contrario –como alega la recurrente–, en este caso ha de tenerse en cuenta la fecha en que se iniciaron los trámites administrativos, habida cuenta de la dilación en la que la Administración pública autonómica ha incurrido a la hora de realizar las correspondientes notificaciones; y al hecho de que la Administración pública haya procedido a la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, sin la exigencia de tal consentimiento.

En relación con la reseñada normativa autonómica, el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, establece que toda vivienda que pretenda ser destinada a alquiler turístico, ha de estar inscrita en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana (cfr. artículo 33 del citado Decreto, que exige que la publicidad que se efectúe de las viviendas de uso turístico incluya obligatoriamente el número de registro y su exacta localización), así como disponer del correspondiente Informe Municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico (artículos 23, 23 bis y 47 bis del citado decreto).

En este caso, la recurrente dispone de ambos: el informe de compatibilidad urbanística, que fue firmado electrónicamente por los funcionarios competentes entre los días 17 y 19 de septiembre de 2024, y la inscripción en el citado Registro Autonómico, que se obtuvo el día 26 de mayo de 2025.

6. La recurrente también alega que el informe de compatibilidad urbanística, necesario para conseguir la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana (cfr. artículos 65 y 77 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, y 47 bis del Decreto 10/2021), fue firmado electrónicamente entre los días 17 y 19 de febrero de 2024, pero que no llegó a su conocimiento hasta el día 2 de abril de 2025, fecha en la que se produjo, efectivamente, su notificación.

Por tal motivo defiende que se considere que la fecha de la solicitud de asignación no es la de su efectiva presentación en el Registro de la Propiedad, sino la fecha en que se iniciaron los trámites administrativos; alegando que, de optar por lo primero, el anormal funcionamiento de la Administración pública le estaría causando un perjuicio.

Ahora bien, lo cierto es que la notificación de las actuaciones administrativas es un requisito necesario –de eficacia– para que éstas puedan ser conocidas por sus destinatarios. Así, la notificación se ha venido considerando como el acto de comunicación formal de un acto administrativo del que depende la eficacia de este último, pero no su validez (en ese sentido, artículos 39 y 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y así lo ha reiterado la jurisprudencia. En ese sentido, entre otras, las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo número 1065/2022 y 1540/2022, respectivamente, de 20 de julio y 21 de noviembre. Es precisamente la fecha de la notificación la que determinaría, por ejemplo, el cómputo de los plazos de los recursos que en su caso procedan.

En el supuesto objeto de la presente resolución, el hecho de que la notificación del informe urbanístico municipal de compatibilidad (con resultado favorable), se haya notificado más de seis meses después de su expedición –y firma– por parte de la Administración autonómica competente, no puede alterar la fecha en la que se debe entender presentada en el Registro la solicitud de asignación (18 de julio de 2025).

Llegar a otra conclusión supondría una clara indeterminación en la fecha de presentación, pues lo siguiente que cabría plantear entonces es cuál debería tomarse como fecha a efectos de presentación; abriéndose diferentes posibilidades: la fecha en la que solicitó el informe de compatibilidad; la fecha en que éste fue expedido; la fecha en la que éste fue notificado; la fecha de la solicitud de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, o la fecha en que se notificó su inscripción, entre otras.

7. Por consiguiente y en el caso que motiva este recurso, el cumplimiento de los requisitos que la normativa autonómica exige (inscripción en el citado correspondiente Registro Autonómico y previa obtención del informe municipal favorable de compatibilidad) no se produjo hasta el día 26 de mayo de 2025; fecha en la que se obtuvo la inscripción en el Registro y, por tanto, posterior al 3 de abril de 2025.

Y la consecuencia que se deriva de ser posterior al 3 de abril de 2025 viene dada por la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal, a cuyo tenor: «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». Razón por la que deberá recabarse la autorización contemplada en el artículo 17.12 de dicha ley.

Por último, con independencia de lo anterior y como también ha declarado este Centro Directivo, el dato de que administrativamente se disponga de un título habilitante para la explotación turística de una vivienda, es un extremo que se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca. Será la comunidad de propietarios quien habrá de autorizar al propietario de una vivienda que ésta pueda ser destinada a un alquiler de uso turístico (artículo 7 en relación con el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal); pues como también hemos declarado: «determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente ni la calificación registral, conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024» (vid. Resoluciones de 19 de junio, 25 de junio y 10 de julio de 2025).

En suma y como se ha expuesto anteriormente, el Reglamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril de 2024 y el Real Decreto 1312/2024, que se dicta al amparo del mismo, pretenden que las únicas viviendas destinadas al uso turístico a cambio de una remuneración que puedan ser anunciadas a través de plataformas en línea, sean aquellas que cumplan todos los requisitos –civiles, administrativos y de cualquier otro tipo–. Y debe rechazarse la asignación de dicho número de registro único cuando tales requisitos no se cumplen en su totalidad, como sucede en el supuesto objeto de la

presente, al no disponer del consentimiento de la comunidad de propietarios (artículos 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero) al tiempo en que la solicitud de asignación fue presentada al Registro.

Todo ello, por supuesto, al margen de que el interesado pueda ejercitar, en el orden jurisdiccional, cuantas acciones estime oportunas en defensa de sus derechos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 29 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.