

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5497 *Resolución de 28 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Jaca, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico, por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca para las viviendas de uso turístico.*

En el recurso interpuesto por don F. J. G. A., abogado, en nombre y representación de don J. J. C. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Jaca, don Gonzalo Olmos Gil, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca para las viviendas de uso turístico.

Hechos

I

El día 18 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Jaca solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

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

«Gonzalo Olmos Gil, accidental del Registro de la Propiedad de Jaca, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la instancia para asignación de número de Registro de alquiler de corta duración de fecha dieciocho de julio de dos mil veinticinco, sobre la finca con CRU 22006001326899.

Asiento: 1871/2025 Entrada: 4600

Previo examen y calificación del citado documento, he resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

No se acredita el cumplimiento de los requisitos urbanísticos a que se sujeta en Jaca la apertura de establecimientos de hospedaje, incluyendo las viviendas de uso turístico.

Dispone el artículo 8 del Real Decreto “para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se registrará por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria”.

Por su parte, el artículo 9 establece que la solicitud deberá incluir para cada unidad, al menos, “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”.

El Plan General de Ordenación Urbana de Jaca (Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, de 17 de mayor [sic] de 2023, número 91, 2457) establece en el epígrafe 40.5.1 que “La apertura de establecimientos de hospedaje, incluyendo las viviendas de uso turístico, en los edificios divididos en propiedad horizontal requerirá la existencia de un acceso independiente entendido como acceso desde el espacio de uso público hasta los locales o viviendas donde se implante el uso de hospedaje, sin utilizar elementos comunes del edificio residencial.

Esta condición podrá obviarse cuando exista autorización expresa de la Comunidad de Propietarios para la apertura de estos establecimientos.

En el plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación que incorpora la presente regulación todos los establecimientos de hospedaje, incluyendo las viviendas de uso turístico, deberán cumplir con la misma.”

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca establece en el artículo 27 “Cambio de Uso” D que “En el caso de actividad de vivienda de uso turístico se deberá presentar por su titular en el Ayuntamiento comunicación previa justificando el cumplimiento de la normativa aplicable y, en especial, de la regulación urbanística contemplada en el artículo 40.”

Habiendo transcurrido el plazo de dos años desde la aprobación con carácter definitivo de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana producido el 15 de mayo de 2023, es necesario acompañar la acreditación de la comunicación previa justificando el cumplimiento de la normativa aplicable y, en especial, de la regulación urbanística contemplada en el artículo 40 de dicho Plan General.

Para la subsanación de este defecto deberá acreditarse la comunicación previa al Ayuntamiento de Jaca.

Se advierte que de conformidad con el artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre “si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora”.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Frente a esta nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Gonzalo Olmos Gil registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Jaca a día seis de agosto del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, don F. J. G. A., abogado, en nombre y representación de don J. J. C. A., interpuso recurso el día 18 de agosto de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que en el mes de julio se presentó ante ese registro de la propiedad de Jaca solicitud de número de registro único de vivienda de uso turístico contemplado en el Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en relación con la vivienda situada (...) de Jaca (Huesca).

Que con fecha seis de agosto el Sr. Registrador de la Propiedad de Jaca ha emitido una notificación por la que se requiere a mi representado la aportación de un determinado documento, lo cual solo cabe entenderse como acto de trámite no susceptible de recurso; pese a ello, incluye un pie de recurso en la notificación (...)

Que por entender que dicha actuación es contraria a Derecho vengo a presentar este escrito formulando recurso gubernativo potestativo previo a la vía judicial con base en los siguientes

Motivos

Primero.—Vulneración del apartado quinto del artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

El referido precepto normativo es del siguiente tenor literal:

“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.”

De la redacción del precepto se deduce de forma indubitada que cuando, como en el caso de mi representado, exista previamente una autorización administrativa emitida por el órgano competente tras el oportuno expediente administrativo tramitado tras la declaración responsable presentada, no cabe presentar otra documentación que la referida autorización.

En el caso de mi representado, lleva desarrollando la actividad con la oportuna inscripción en el registro de viviendas de uso turístico de Aragón desde el año 2015, tal y como se desprende de la documentación que presentó ante el Sr. Registrador de la Propiedad, por lo que de conformidad con el apartado quinto del artículo noveno del RD 1312/24, no cabe la presentación de ninguna otra documentación (...)

Segundo.—Improcedencia del requerimiento de documentación realizado por el Sr. Registrador y nulidad del art. 40.5.1 del PGOU de Jaca.

Además de lo expresado en el motivo anterior, el requerimiento que hace el Sr. Registrador es improcedente conforme a lo establecido por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en sentencias 358/22 de 30 de septiembre, Rec. Apelac. 560/21; 500/23, 501/23, 519/23, 198/24, 227/24, 339/24 y 147/25 entre otras.

En la primera de las sentencias referidas, emitida en procedimiento declarado testigo aplicable a otros procedimientos en los que los servicios jurídicos del propio Gobierno de Aragón pleitearon contra el ayuntamiento de Jaca, se establece:

“...ni está suficientemente motivada la intervención municipal en la limitación del uso residencial que en realidad supone la exigencia de autorización de la comunidad de propietarios para destinar una vivienda al alquiler vacacional o turístico, ni tampoco la limitación que la exigencia de tal autorización impone al ejercicio de una actividad económica, como la del alojamiento turístico, que se desarrolla en lo que sigue siendo una vivienda.” (FJ6.º)

“...En el presente supuesto, en primer lugar, se quebranta la dinámica de funcionamiento del régimen de adopción de acuerdos en propiedad horizontal, que, conforme al artículo 17.12 –antes y después de la reforma de 2018– no impone un régimen de prohibición enervable mediante autorización comunitaria, sino precisamente lo contrario; por ello es dudoso que el artículo 40.5.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca no se extralimite en su competencia a la luz del principio de jerarquía normativa. Pero es que, además, como decíamos, se deposita en la decisión de un ente privado –la comunidad de propietarios– el desarrollo válido de una actividad económica y la explotación por su propietario de un bien de su propiedad, cosa que no se hace ni para el resto de los alquileres, ni tampoco para la explotación de cualquier otro establecimiento hostelero, en los términos que se deducen de la Ley 7/2006, y en el REBASO.

Quiere decirse que, en realidad, no es que se impongan limitaciones o se intervenga en el ejercicio de una actividad privada lucrativa, por vía de regulación de usos urbanísticos, sino que se interviene en dicha actividad a partir de una inadecuada y por poco clara regulación de usos, no ponderando, sino depositando en un particular la efectividad del ejercicio de un derecho –aun no fundamental–, la explotación de una actividad que en principio es libre, por parte de otro que es igualmente un sujeto privado. En definitiva, es la comunidad de propietarios la que va a decidir en cada caso si un comunero puede o no ejercer una determinada actividad, desde un punto de vista público.

Lo que ocurre es que eso no es limitar una actividad libre, por razones imperiosas de interés general, sino, al revés, supone no garantizar su ejercicio, como es obligación de todo poder público, y dejarlo al albur de una decisión particular de un grupo de ciudadanos organizados en comunidad de propietarios.

Una cosa es autorizar un uso o una actividad, sin perjuicio de derechos de terceros – en este caso de la limitación por la comunidad de propietarios al ejercicio de la actividad– y otra diferente, y a nuestro entender no amparada por normativa alguna, hacer depender la autorización pública del ejercicio de una actividad, de una decisión privada de terceros...” (FJ6.º)

“...estamos en condiciones de concluir que la Administración demandada carece de cobertura suficiente en el artículo 40.5.1 del PGOU de Jaca para el requerimiento que realiza a la recurrente.” (FJ7).

También resulta esclarecedora la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias en cuanto a si se puede o no interpretar que se está haciendo un cambio de uso del suelo por el hecho de alquilar vacacionalmente una vivienda. La sentencia dice claramente que no hay ningún cambio de uso y además argumenta sobre cuándo puede y cuándo no puede una administración establecer limitaciones al ejercicio del alquiler vacacional por parte de particulares como viviendas de uso turístico.

“...En cambio, discrepamos en que bajo tal calificación ‘hotelera’ se integren los llamados ‘alojamientos turísticos’ pues como la sentencia apelada expresa, estamos ante actividad sustancialmente distinta en naturaleza, funcionalidad y régimen jurídico.

E igualmente discrepamos, y rechazamos, que el uso residencial se vincule exclusivamente a viviendas constitutivas de domicilio habitual. (...) Añadiremos que sin existir precepto legal estatal o autonómico en contrario, la vivienda que se destina a alojamiento turístico temporal no pierde por ese hecho su carácter residencial, de igual modo que una vivienda no pierde el carácter de residencia habitual del propietario

porque en la misma se alojen transitoriamente familiares o amigos, o porque se ausenten los residentes en períodos vacacionales o de trabajo.

(...) Asimismo, la exclusión de los alojamientos turísticos de la Ley de Arrendamientos urbanos no excluye su naturaleza residencial (como tampoco un arrendamiento de vivienda excluye la existencia de residentes habituales) sino que sencillamente dicha ley civil se ocupa de una relación contractual precisa distinta aunque sobre prestación básica idéntica (cesión de uso temporal de vivienda). Es más, resulta evidente que la consideración de alojamiento turístico no excluiría la posible consideración de domicilio a efectos de recabarse autorización judicial para entrar en el mismo.

(...) Solamente en casos razonados, cuantificados y amparados en estudios, memorias o informes objetivos podrían apreciar las Administraciones públicas implicadas una situación de exceso de densidad de ocupación turística que pudiese aconsejar la limitación de tales usos o condicionarlo a una medida de intervención.

(...) Por lo expuesto, consideramos con la sentencia apelada que la definición del uso terciario hotelero que acoge el PGOU en su artículo 4.2.6 y que define como 'edificios destinados a hoteles, hostales, hoteles de apartamentos, pensiones y similares' no autoriza bajo la cobertura de 'similitud' su extensión a los alojamientos turísticos. En primer lugar, porque los alojamientos turísticos tienen naturaleza propia y constituye una categoría diferenciada de los hoteles, hostales y pensiones, siendo llamativo que el planificado no lo haya incluido expresamente pese a que estaba vigente la regulación diferenciada de las distintas categorías. En segundo lugar, la 'semejanza' ha de tomar como referencia al mínimo común denominador de los 'hoteles, hostales, hoteles de apartamentos y pensiones', todos los cuales participan de unas regulaciones, notas y circunstancias de oferta de servicios de hospedaje que se alejan de la actividad de alojamientos turísticos en que el arrendador se limita a poner a disposición del arrendatario las instalaciones. En tercer lugar, la analogía del art. 4.2 del Código Civil requiere sustancial identidad y además se detiene cuando se trata de aplicar regímenes sancionadores, de gravamen, o prohibitivos como es el caso.

2.8 En todo caso, cualquier interpretación de un precepto o sintagma del mismo ha de contemplar el contexto constitucional en cuanto a la configuración del poder administrativo y las libertades de los ciudadanos. Así, ha de tenerse presente el principio de menor intervención que late en el art. 4 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público se alza en referencia inexcusable 'Las Administraciones Públicas que, en el ejercicio de sus respectivas competencias, establezcan medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán aplicar el principio de proporcionalidad y elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias'. Por último, si existe similitud para extender el régimen a los alojamientos turísticos tendría bajo idéntica lógica que extenderse a los arrendamientos urbanos, lo que encierra una interpretación absurda y como tal ha de ser desterrada la premisa de partida.

Y en todo caso, no puede olvidarse como afirma la STS de 23 de noviembre de 2017 (rec. 2331/2015) en relación al establecimiento de farmacias, pero aplicable mutatis mutandis, a toda actividad que '(...) los principios 'pro apertura' y 'favor libertatis' (...) han de tenerse en cuenta principalmente en los casos dudosos', ya que estamos ante 'el principio «in dubio favor libertatis» del art.38 CE' (STS 22 de mayo de 2013, rec. 3 22/2010).

Tercero.-Régimen de intervención Sobre el control público de tales actividades, la Sala asume los razonamientos de la sentencia apelada en cuanto el Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico debe ser interpretado bajo el espíritu y disposiciones de la Directiva 2006/123/CE, que reclama la intervención común y referida a la mera exigencia de declaración responsable para el inicio de la actividad en lugar de la excepcional exigencia de previa licencia o autorización, como resulta del principio de proporcionalidad dada la naturaleza

objetivamente inocua de la actividad litigiosa. De hecho, incluso en la hipótesis de que el planeamiento municipal contemplase la exigencia de previa licencia eso requeriría no solo explicitar razones imperiosas de interés general sino justificar la no discriminación y la proporcionalidad de tal medida, lo que brilla por su ausencia según lo vertido en autos. En este sentido, se ha afirmado por la sentencia del Tribunal de Justicia europeo de 20 de enero de 2018 (TJCE/2018/127) sobre compatibilidad de medida municipal de prohibición de comercio minorista en determinadas zonas, a la luz de la Directiva 123/2006, de 12 de diciembre de Servicios:

‘En definitiva, se trata de una competencia de los Estados y, por tanto, de los Tribunales nacionales, concretar caso a caso que una medida de este tipo cumple con los requisitos de: a) no discriminación: que los requisitos no sean discriminatorios, ni directa ni indirectamente, en función de la nacionalidad o, por lo que se refiere a las sociedades, del domicilio social; b) necesidad: que los requisitos estén justificados por una razón imperiosa de interés general; c) proporcionalidad: que los requisitos sean adecuados para garantizar la realización del objetivo que se persigue y no vayan más allá de lo necesario para conseguir dicho objetivo y que no se puedan sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.’

Por lo expuesto, considerando que estamos ante un uso residencial y que no cabe la extensión analógica de la prohibición de usos derivada del art. 4.2.6 del PGOU, hemos de confirmar la sentencia apelada en su integridad.”

Centrándonos de nuevo en el PGOU de Jaca, se da la circunstancia de que incluso entendiendo que hubiera un cambio de uso del suelo, el folio 126 de las normas urbanísticas del plan general de Jaca establece la compatibilidad de usos residencial y hotelero. Dado que la sede electrónica en la que se interponen estos recursos no admite más de cuatro documentos, se designan los archivos municipales y del Servicio de Información Urbanística de Aragón (SIUA) a los efectos probatorios oportunos.

Por otro lado, el art. 40.5.1 del PGOU de Jaca establece un requisito, el de la previa conformidad expresa de la comunidad de vecinos, que vulnera las siguientes normas de rango legal y del Derecho de la UE, por lo que incurriría en “ultra vires” y sería nulo de pleno derecho:

La Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, en su artículo 5, dispone: “Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta Ley o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (...) Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá ser proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica”.

Por su parte el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, establece:

“Razón imperiosa de interés general”: razón definida e interpretada la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural”.

Y el art. 1 del mismo texto legal establece como objeto de la norma “evitar la introducción de restricciones al funcionamiento de los mercados de servicios que, de acuerdo con lo establecido en esta Ley, no resulten justificadas o proporcionadas”.

Dicha ley, la 17/2009 sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, es fruto de la trasposición a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento y de Consejo, la cual ha sido interpretada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la reciente STJUE de 22 de septiembre de 2020 (...) dictada en un caso que versa precisamente sobre el régimen de autorización de viviendas de uso turístico.

La sentencia encara la cuestión relativa a las características que debe reunir los criterios exigidos para justificar que el régimen de autorización no se realice de forma arbitraria, recordando que, de conformidad con lo establecido en el artículo 10, apartado 2, de la Directiva 2006/123, “tales criterios deben, en particular, estar justificados por una razón imperiosa de interés general, ser proporcionados a ese objetivo de interés general, claros, inequívocos y objetivos, ser hechos públicos con antelación y, por último, ser transparentes y accesibles”.

Por último, en lo que atañe a los requisitos de publicidad previa, transparencia y accesibilidad (artículo 10.2.f,g de la Directiva) de las condiciones de concesión de las autorizaciones, el Tribunal de Justicia señaló que, para satisfacer tales requisitos, “bastaba con que todo propietario que desee arrendar un inmueble amueblado destinado a uso de vivienda a clientes de paso pueda tener pleno conocimiento, antes de iniciar las actividades de arrendamiento de que se trata, de las condiciones para la concesión de una autorización.”

Por su parte, el art. 4.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público establece que “Las Administraciones Públicas que, en el ejercicio de sus respectivas competencias, establezcan medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán aplicar el principio de proporcionalidad y elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias.”

Y finalmente la Disposición Adicional novena del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón establece que los PGOU de los municipios de las áreas de influencia de centros de esquí y de montaña deberán incluir medidas tendentes a potenciar la calificación y el desarrollo prioritarios de usos hoteleros o, en general, de alojamientos turísticos en sus diferentes modalidades, frente a los residenciales.

De lo expuesto anteriormente se desprende que el requisito que impone el apartado 5.1. del art. 40 del PGOU de Jaca, no solo aparta del Derecho Administrativo la posibilidad de obtener la autorización para la prestación del servicio como VUT, haciéndola depender de una decisión puramente civil, incierta y arbitraria como son los acuerdos de las juntas de propietarios, sino que además no obedece a ninguna necesidad que esté expresamente motivada en la propia norma ni en ninguna de rango superior. Ni el fin perseguido ni su adecuación para lograrlo están tampoco establecidos en los términos requeridos por el art. 4.1 de la Ley 40/2015.

Tampoco existe en todo el PGOU ningún precepto que motive o explique cómo este requisito obedece a la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general en los términos del art. 5 de la Ley 20/2013 y del art. 3.11 de la Ley 17/2009.

Por si esto fuera poco, se vulnera claramente el espíritu y la letra de la Ley de Urbanismo de Aragón, en cuya disposición adicional novena establece la obligación de que los PGOU de los municipios bajo la influencia de centros de esquí y/o montaña (y Jaca lo está) incluyan medidas que potencien la calificación y el desarrollo prioritario de alojamientos turísticos en sus diferentes modalidades.

Finalmente, en relación con la Directiva 2006/123 y la interpretación doctrinal que de ella hace el TJUE en la sentencia expuesta, resulta imposible que el criterio seguido por

ese régimen de autorización, el cual depende de la discrecionalidad de lo acordado en una junta de vecinos, se pueda calificar de claro, inequívoco, objetivo y accesible o sea hecho público con antelación, como establecen tanto la Directiva como la citada sentencia. Y en ese mismo sentido se pronuncian las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Aragón a las que hemos hecho referencia.

Tercero.—Nulidad del requisito impuesto por el ayuntamiento de Jaca en su PGOU por tener un contenido imposible.(Art. 47.1.c de la Ley 39/2015)

El requisito impuesto en el art. 40.5.1 del PGOU de Jaca, cuyo contenido es la causa única de la resolución impugnada, consiste en que el ayuntamiento sostiene que una vivienda no cumple por carecer del “título habilitante de naturaleza urbanística” consistente en el permiso de la comunidad de vecinos conforme el art 40.5.1 de su PGOU.

Pues bien, el ayuntamiento de Jaca no tiene establecido ningún régimen de concesión de licencia de apertura de viviendas de uso turístico; y no lo tiene sencillamente porque no tiene competencia para ello, al ser la de Turismo una competencia exclusiva del Gobierno de Aragón. Tampoco existe ninguna ordenanza municipal, en desarrollo de su competencia en materia de Urbanismo, que exija declaración responsable o comunicación previa ante ese ayuntamiento para iniciar la actividad de una vivienda de uso turístico; y no existe porque la Ley de Urbanismo de Aragón no contempla el inicio de la actividad de una vivienda como VUT en ninguno de los supuestos que requieren algún título habilitante de naturaleza urbanística (ni licencia, ni declaración responsable, ni comunicación previa). Pero es que además, según el art. 40.5.1 del PGOU de Jaca, lo único que determina si el titular de una vivienda puede alquilarla vacacionalmente o no es el permiso de la comunidad de propietarios, y resulta evidente hasta para cualquier lego en Derecho que dicho acuerdo adoptado en una junta de vecinos jamás puede tener la consideración de “título habilitante de naturaleza urbanística”.

En definitiva, el requisito del ayuntamiento y, con ello, la negativa a la inscripción que se basa únicamente en él, además de incurrir en otras causas de nulidad de pleno derecho o de anulabilidad, tiene un contenido imposible porque el ayuntamiento no puede dar lo que no tiene y un acuerdo de una comunidad de vecinos no es ningún título habilitante de naturaleza urbanística.

Cuarto.—Nulidad del requisito del ayuntamiento, contemplada en el art. 48 de la Ley 39/2015, por incurrir en desviación de poder.

La forma sistemática y contumaz con la que la alcaldía de Jaca intenta acabar con las viviendas de uso turístico pese a las reiteradas sentencias del Tribunal Superior de Justicia que vienen anulando todas sus resoluciones de prohibición solo se explica si se atiende a lo previsto en la modificación aislada que ha realizado en el PGOU relativa al núcleo de (...) y al proyecto de urbanización que tiene aprobado en (...)

En la modificación aislada relativa a (...), se ha establecido una prohibición terminante de implantar ninguna vivienda de uso turístico a excepción de las 68 viviendas que son propiedad de una determinada empresa (Real State Investment Mallorca Island), la cual es la promotora de dicha modificación del PGOU de Jaca.

Al establecer una prohibición absoluta de alquilar vacacionalmente las viviendas del núcleo de (...) mientras que se establece un régimen de exclusiva explotación, el ayuntamiento de Jaca vulnera gravemente la Constitución Española, el principio de libertad de empresa y competencia amparado en la CE y el Derecho de la UE, acercándose peligrosamente a la línea de la prevaricación administrativa y la práctica corrupta.

Independientemente de esta vulneración que conllevaría la ya alegada nulidad de pleno derecho contemplada en el artículo 47.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo, es evidente que el ayuntamiento ha obrado con una clara desviación de poder al prohibir el alquiler vacacional en todas las viviendas excepto en las 68 propiedad de Real State Investment Mallorca Island S.L.U.

No está en absoluto el ayuntamiento atendiendo una razón de interés general, defendiendo el libre mercado y tampoco el derecho a la vivienda de quien hipotéticamente necesitase vivir en (...) y no pudiera acceder al mercado de la vivienda

por no existir oferta. Es evidente y palmario que el ayuntamiento de Jaca ha beneficiado de una forma más que grosera a la mercantil citada y la está librando de cualquier posible competencia en el resto de las aproximadamente 500 viviendas que hay en la urbanización.

Y lo mismo pretende hacer en (...) En la modificación del PGOU que tiene aprobada, el ayuntamiento de Jaca tiene prevista la construcción de más de ochocientas viviendas sin que ni una sola sea vivienda protegida y reservando hasta ciento sesenta y nueve de ellas para apartamentos turísticos en régimen de gestión de explotador único.

Es evidente que con la guerra abierta y declarada que tiene el ayuntamiento de Jaca contra los pequeños propietarios que alquilan esporádicamente sus segundas residencias, lo que hay detrás es que alguien pretende eliminar la libre competencia que harían todos esos pequeños propietarios a quienes salen beneficiados con la exclusividad de implantación de apartamentos turísticos en el término municipal de Jaca.

Quinto.—Vulneración de los principios de equivalencia y efectividad que rigen el Derecho de la UE y el derecho a una buena administración contemplado en la Carta de Derechos Fundamentales de la UE.

La desestimación de la solicitud presentada por mi mandante supone una vulneración de dichos principios rectores del ordenamiento jurídico puesto que a los principios de equivalencia y efectividad mencionados obligan a los Estados miembros a aplicar el Derecho Europeo de forma que resulte efectivo incluso en el ámbito de la Administración, no solo en el jurisdiccional. Así se ha pronunciado el TJUE en Sentencia Supranacional N.º C-69/14, TJUE, 06-10-2015), con cita de otras anteriores (en especial sentencia Köbler, C-224/2001, EU:C:2003:513).

Incluso existen Sentencia del TSJUE que establecen que ni siquiera la cosa juzgada es óbice (aunque exista) para llevar a efecto aquello que preceptúa el Derecho comunitario, ya que en este caso la cosa juzgada tiene que ceder ante el principio de efectividad del derecho europeo. El Principio de efectividad, supone, en definitiva, que la legislación interna no haga ineficaz la aplicación de los derechos reconocidos a los ciudadanos europeos en el Ordenamiento de la UE. Es evidente que en este caso se está vulnerando el derecho de mi representada a prestar un servicio conforme a la Directiva 123/2006, máxime cuando ya tiene la correspondiente autorización administrativa del órgano competente en materia de Turismo y la adjudicación del nuevo número único de registro debería ser un acto administrativo automático y sin requisito alguno.

En segundo lugar, cabe tomar en consideración el denominado principio de Equivalencia, que implica que la regulación interna no debe ser más desfavorable cuando se trate de establecer soluciones jurídicas respecto a la vulneración del ordenamiento de la UE que cuando se fundamente en el derecho interno. la STJCE de 16 diciembre 1976 (C-33/76) en el asunto “Rewe”, por reconocer a los Estados miembros el principio de autonomía, con los límites de los principios de equivalencia y efectividad, cuando dice: “....esta regulación (interna) no puede ser menos favorable que la correspondiente a reclamaciones similares de carácter interno (principio de equivalencia) y no debe estar articulada de tal manera que haga imposible en la práctica el ejercicio de los derechos conferidos por el ordenamiento jurídico comunitario (principio de efectividad)...”. La anterior doctrina sería recordada, entre otras Sentencias relevantes del TJCE en las de 6 de diciembre de 1994, “Johnson”, (C-410/92), apartado 21, y de 11 de diciembre de 1997, “Magorrian y Cunningham”, (C-246/96), apartado 37), todas ellas recordadas en la también importante Sentencia de 16 mayo 2000, “Shirley Preston” (C78/98), apartado 31.

Sexto.—Aplicación indebida del actual texto del PGOU de Jaca y nulidad de pleno derecho prevista en el art. 47.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

De forma totalmente irregular e improcedente, el Sr. Registrador introduce en su escrito de denegación el actual texto del artículo 40.5.1 del PGOU, el cual no estaba vigente cuando mi representado solicitó la inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la DGA (año 2019).

La modificación de ese texto no aporta nada nuevo en el sentido de que insisten en la necesidad de autorización de la comunidad de vecinos en caso de que la vivienda no tenga acceso directo independiente a los elementos comunes y solo obedece a la contumacia con que el ayuntamiento de Jaca ha respondido a las múltiples sentencias del Tribunal Superior de Justicia que dictan la ilegalidad e improcedencia de la autorización de la comunidad de vecinos impuesta por el ayuntamiento. Se trata, claramente, de un intento ilegítimo y espurio de mantener el requisito de la autorización de la comunidad de vecinos después de haber perdido todos los procedimientos judiciales interpuestos por este motivo.

Por otro lado, los efectos retroactivos que el ayuntamiento de Jaca insiste en dar al actual texto de su PGOU, imponiendo que incluso las viviendas que tengan la oportuna autorización del órgano competente del Gobierno de Aragón (muchas de ellas ya le han ganado el contencioso en los tribunales) deben presentar una declaración responsable ante ese ayuntamiento adjuntando "título habilitante de naturaleza urbanística" consistente en autorización de la comunidad de vecinos, vicia de nulidad de pleno derecho el requisito al que hace alusión el Sr. Registrador.

Finalmente, cabe hacer constar que para la obtención en su día de la oportuna inscripción en el registro de viviendas de uso turístico de Aragón, el decreto que regulaba dicho procedimiento no exigía ninguna autorización expresa de la comunidad de vecinos. Y la normativa actual en materia civil (Ley de Propiedad Horizontal) ha establecido siempre de forma clara que los acuerdos que puedan adoptar las comunidades de vecinos en materia de VUTs no pueden tener efectos retroactivos y, por su parte, la nueva disposición adicional segunda de la Ley de Propiedad Horizontal establecida en la Ley Orgánica 1/2025 dice textualmente:

"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."

Para mayor abundamiento, cuando en el año 2015 inició mi representado su actividad como vivienda de uso turístico, ni estaba vigente el texto refundido del PGOU de Jaca aprobado en 2017 ni la Ley de Propiedad Horizontal contemplaba siquiera la posibilidad de adoptar un acuerdo que limitase de ninguna manera la utilización de las viviendas como VUTs que no fuera una modificación estatutaria aprobada por unanimidad; fue en el año 2019 cuando se introdujo esta posibilidad por mayoría de 3/5.

Un nuevo motivo de nulidad de pleno derecho del art. 40.5.1 y de la resolución negativa del Sr. Registrador por vulnerar el principio de jerarquía normativa.

Por otro lado, no tiene ningún sentido (ni sustento legal o reglamentario) exigir, como hace el Sr. Registrador, que el interesado presente una comunicación previa hecha al ayuntamiento cuando dicho ayuntamiento siempre tiene conocimiento del hecho porque en cuanto el Gobierno de Aragón da de alta una vivienda en su registro de VUTs, lo comunica a los ayuntamientos.

Por todo ello

Al Sr. registrador solicito Tenga por presentado este escrito de recurso y los documentos que se acompañan, los admita y tras los trámites legales oportunos

A esa Dirección General solicito Se dicte resolución por la que se estime íntegramente el recurso y se proceda a adjudicar a la vivienda de mi mandante el correspondiente número de registro único de alquiler vacacional.»

IV

El registrador de la Propiedad titular de Jaca, don Pedro Pernas Ramírez, emitió informe el día 2 de septiembre de 2025 ratificando la nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.; los artículos 27 y 40.1.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, afectados por la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca de 15 de mayo de 2023; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024; la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón número 358/2022, de 30 de septiembre, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo y 11 de julio de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar en el municipio de Jaca un número de registro de alquiler de corta duración sin que se acredite el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Jaca para las viviendas de uso turístico, sino sólo acreditando la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Aragón. El registrador sostiene que debe acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos que establecen los artículos 27 y 40.5.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca para las viviendas turísticas aportando la comunicación previa al Ayuntamiento de Jaca justificando el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

El recurrente alega que no procede la aplicación del artículo 40.5.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca al existir pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón número 358/2022, de 30 de septiembre) que sostienen «que la Administración demandada carece de cobertura suficiente en el artículo 40.5.1 del PGOU de Jaca para el requerimiento que realiza a la recurrente (FJ7)»; habiéndose dictado también por este tribunal otras sentencias estimatorias de recursos contra órdenes de cese de actividad turística emitida por el Ayuntamiento de Jaca.

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

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

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

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes,

rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable para la asignación del número de registro único de alquiler que habilitará su comercialización mediante plataformas en línea. Así se desprende con toda claridad del artículo 9.2.a) del Real Decreto: «5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (*cursiva añadida*), salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable (...)».

En el presente caso, en cuanto a la calificación de los requisitos establecidos por la legislación urbanística y sectorial, particularmente, la necesidad de acreditar la presentación de la comunicación previa al Ayuntamiento de Jaca justificando el cumplimiento de los requisitos urbanísticos correspondientes, hemos de precisar que tal exigencia viene determinada por la Modificación puntual número 26 del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, de 15 de mayo de 2023 («Boletín Oficial de la Provincia de Huesca» de 17 de mayo de 2023, número 91, 2457), por la que el Ayuntamiento pretende incorporar la nueva regulación de las viviendas de uso turístico en el municipio de Jaca.

En concreto, el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, tras la Modificación puntual número 26, establece en su artículo 40.5.1 que: «La apertura de establecimientos de hospedaje, incluyendo las viviendas de uso turístico, en los edificios divididos en propiedad horizontal requerirá la existencia de un acceso independiente entendido como acceso desde el espacio de uso público hasta los locales o viviendas donde se implante el uso de hospedaje, sin utilizar elementos comunes del edificio residencial. Esta condición podrá obviarse cuando exista autorización expresa de la Comunidad de Propietarios para la apertura de estos establecimientos. En el plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación que incorpora la presente regulación todos los establecimientos de hospedaje, incluyendo las viviendas de uso turístico, deberán cumplir con la misma». Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca establece en el artículo 27, «Cambio de Uso», D, que «En el caso de actividad de vivienda de uso turístico se deberá presentar por su titular en el Ayuntamiento comunicación previa justificando el cumplimiento de la normativa aplicable y, en especial, de la regulación urbanística contemplada en el artículo 40».

Ante tal exigencia, el recurrente alega que no procede la aplicación del artículo 40.5.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca al existir pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (sentencia número 358/2022, de 30 de septiembre) que sostienen «que la Administración demandada carece de cobertura suficiente en el artículo 40.5.1 del PGOU de Jaca para el requerimiento que realiza a la recurrente (FJ7)». En este sentido, sostiene el tribunal que «no es que se impongan limitaciones o se intervenga en el ejercicio de una actividad privada lucrativa, por vía de regulación de usos urbanísticos, sino que se interviene en dicha actividad a partir de una inadecuada y por poco clara regulación de usos, no ponderando, sino depositando en un particular la efectividad del ejercicio de un derecho –aún no fundamental–, la explotación de una actividad que en principio es libre, por parte de otro que es igualmente un sujeto privado. En definitiva, es la comunidad de propietarios la que va a decidir en cada caso si un comunero puede o no ejercer una determinada actividad, desde un punto de vista público».

Sin embargo, hemos de tener presente que tal sentencia estimatoria del Tribunal Superior de Justicia de Aragón lo es de un recurso interpuesto contra orden administrativa de cese de actividad de apartamento turístico emitida por el Ayuntamiento de Jaca, sin que se haya declarado judicialmente la nulidad de los correspondientes artículos de la normativa urbanística municipal, los cuales se encuentran en vigor a falta de pronunciamiento judicial expreso al respecto. Así, debiendo calificar el registrador conforme a la normativa vigente y habiendo transcurrido el plazo de dos años desde la aprobación con carácter definitivo de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana producido el 15 de mayo de 2023, es necesario acompañar la acreditación de la comunicación previa justificando el cumplimiento de la normativa aplicable y, en especial, de la regulación urbanística contemplada en el artículo 40 de dicho Plan General.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Aragón, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En este sentido, el artículo 15 del Decreto 1/2023, de 11 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, recuerda que: «2. La declaración responsable contendrá, como mínimo, lo siguiente: (...) e) Declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio o, en su caso, la disposición de las autorizaciones municipales que fueren necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble de que se trata».

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, 28 de noviembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.