

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12248 *Resolución de 3 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Gandía n.º 3, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña O. A. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Gandía número 3, don Víctor José Prado Gascó, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia, presentada por doña O. A., en el Registro de la Propiedad de Gandía número 2, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico y finca completa, para la finca registral con código registral único 46040000102375, correspondiente a la finca registral número 11.963 («Urbana: número cuatro, piso tercero de la casa situada en Gandía [...]»).

A la solicitud se acompañó documento administrativo de inscripción como vivienda de uso turístico, siendo la fecha de aquélla el día 13 de junio de 2025 (CV-[...]).

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Gandía número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del presente documento, se suspende la inscripción del mismo, conforme a los siguientes:

Hechos:

La solicitud de asignación de número de registro de alquiler turístico, adolece de los siguientes defectos:

1.º El formulario no se encuentra firmado por, al menos, uno de los titulares registrales, firma que deberá ser manual debidamente legitimada, o presentarse con sistemas de identificación y firma basados en certificados electrónicos, sistema Cl@ve o firmas no criptográficas como códigos de un solo uso, firmas OTP o similares.

2.º En cuanto a la depuración jurídica: Tratándose de un VUT de 13 de Junio de 2025, es decir posterior al 3 de abril de 2025, no se ha aportado el correspondiente acuerdo de 3/5 partes de propietarios que representen 3/5 partes de cuotas de participación que autorice la actividad por la comunidad de propietarios.

Fundamentos de Derecho:

I. El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss RtoH cuyo tenor dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

II. La instancia debe estar firmada por el titular registral, de acuerdo con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria el cual dispone que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.»

Como ha afirmado con reiteración la Dirección General de los Registros y del Notariado (por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

La firma deberá ser electrónica o si fuere manual, legitimarse ante el Registrador, circunstancia que en tanto no sea subsanada impide la expedición del código de comercialización, en la medida que sólo mediante dicha firma con certificado digital o legitimación de firmas puede acreditarse fehacientemente la autoría e identidad de los suscriptores del formulario.

El artículo 9 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 dispone que «el procedimiento será iniciado a solicitud del interesado. La solicitud será presentada en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, adjuntándose toda la documentación preceptiva en formato electrónico, pudiendo optar por sistemas de identificación y firma basados en certificados electrónicos, sistema CI@ve o firmas no criptográficas como códigos de un solo uso, firmas OTP o similares ofrecidos por terceros de confianza interpuestos, u otros sistemas basados en claves previamente concertadas, siendo todo el procedimiento tramitado de manera electrónica por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles. La solicitud también podrá presentarse directamente en papel en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles competente».

III. Se modifica el apartado 12 del art. 17,12 LPH con efectos de 3 de abril de 2025, por la disposición final 4.2 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero: «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.»

Art. 5 LAU: «Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por

cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

Por todo ello acuerdo:

Uno. Defecto subsanable. Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos que se indican.

Dos. Notificar a los interesados: 1.º) Que el asiento de presentación que motivó el título calificado queda prorrogado en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de 60 días, contados desde la fecha de notificación de este acuerdo como se ha hecho constar al margen de dicho asiento.

2.º) Se advierte que transcurridos siete días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución negativa, sin que haya sido subsanada, la Registradora que suscribe suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

3.º) Que contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Víctor José Prado Gascó registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gandía 3 a día quince de julio del dos mil veinticinco».

III

El día 16 de julio de 2025, doña O. A. procedió a subsanar, ante el Registro, el primer defecto de falta de firma física ratificada o electrónica por un titular registral, quedando subsanado por ratificación de la firma manuscrita.

Contra la anterior nota de calificación, doña O. A. presentó el día 29 de julio de 2025 en la Sede Electrónica del Registro Electrónico General de la Administración General del Estado, Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, recurso, que tuvo entrada el día 5 de agosto de 2025 en Registro de la Propiedad de Gandía número 3, del siguiente tenor:

«Que, mediante la presente, interpongo recurso gubernativo contra la calificación negativa y posterior revocación del número de registro de alquiler de corta duración VUT-(...), dictada por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Gandía, notificada el 25 de julio de 2025, relativa a la entrada n.º 6414 (asiento 2043 del diario 2025), y ello con base en los siguientes

Hechos:

1. La recurrente ha ejecutado íntegramente y de forma diligente todos los actos jurídicos y administrativos exigidos por la normativa vigente para la inscripción de la vivienda como vivienda de uso turístico (VUT).

2. A continuación se detalla la relación cronológica de actuaciones realizadas, debidamente documentadas, en cumplimiento de la legalidad: (...)

Fundamentos de Derecho:

1. Subsanación formal: firma legitimada.

El primer defecto fue debidamente subsanado mediante la firma manual del representante A. S., legitimada ante el Registrador, en virtud de poder notarial en vigor. Cumple con lo dispuesto en:

- Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y
- Artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, sobre el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

2. Imposibilidad jurídica del acuerdo comunitario (3/5).

- Según Nota Simple, no existe Comunidad de Propietarios constituida en el edificio.
- No hay presidente, secretario ni administrador nombrado.
- No se han aprobado estatutos ni se ha celebrado Junta alguna.

Por tanto, no puede exigirse el acuerdo de 3/5 partes, ya que no existe órgano habilitado para tomar decisiones, lo cual supone una imposibilidad legal y material.

– El artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025, es de aplicación únicamente a Comunidades legalmente constituidas.

– Así lo reconoce la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2023, que considera improcedente exigir mayorías en ausencia de comunidad.

3. Vulneración del principio de seguridad jurídica y tutela judicial efectiva.

- La exigencia de una autorización imposible vulnera el artículo 24 de la Constitución Española (derecho a la tutela judicial efectiva),
- el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE),
- así como el derecho a ejercer una actividad económica lícita (art. 38 CE).

4. Perjuicio a terceros: arrendatarios.

La revocación del número VUT afecta directamente a terceros arrendatarios, que:

- formalizaron reservas con contrato y pago previo;
- confiaron en la validez del número otorgado por el Registro de Turismo CV;
- tienen derecho a disfrutar del servicio conforme a su contrato.

Esta situación compromete gravemente su posición jurídica y genera responsabilidad extracontractual hacia la parte arrendadora.

5. Negación del derecho a ser oído.

El escrito de subsanación presentado el 21/07/2025, en plazo y con plena motivación jurídica, no fue admitido ni valorado debidamente por el Registro.

Se ha infringido el derecho de audiencia previsto en el artículo 105 de la Constitución y el artículo 53.1.a de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común.

Circunstancias adicionales.

Además, por requerimiento insistente e improcedente por parte del registrador, se indicó la obligación de constituir una comunidad de propietarios en caso de no existir, a pesar de que la legislación vigente no impone dicha carga al titular individual, especialmente cuando su cumplimiento resulta materialmente imposible.

A tal efecto, se expidió, previo pago, una nota simple con los datos personales de los demás propietarios. Del análisis posterior se desprenden las siguientes circunstancias:

- El titular del local comercial no aparece y no participa en la gestión del inmueble.
- El titular de la vivienda n.º 1 es una persona de edad avanzada (95 años), reside en un domicilio no determinado, no se desplaza por sí mismo y no toma decisiones.
- El titular de la vivienda n.º 2 ha fallecido (se encuentra físicamente ausente).
- Los titulares de la vivienda n.º 4 son no residentes, residen de forma permanente fuera de España, en Polonia, y apenas visitan la propiedad.

Tras comunicar la imposibilidad objetiva de reunir el quórum necesario, el registrador se negó a tener en cuenta dichos hechos y mantuvo que se debía acudir a la vía judicial, emitiendo además comentarios que la parte recurrente considera inapropiados y humillantes, contrarios al deber de respeto hacia los ciudadanos, especialmente en contextos interculturales e internacionales.

Dicha postura, manifestada a través de:

- la imposición de requisitos de cumplimiento imposible,
- el desconocimiento de las circunstancias objetivas del caso,
- el uso de expresiones inadecuadas en el trato institucional,

reviste indicios de abuso de funciones administrativas, vulnera los principios de buena administración, respeto y proporcionalidad, y obstaculiza el ejercicio de derechos constitucionales, incluyendo el derecho de propiedad (art. 33 CE) y la libertad de empresa (art. 38 CE).

Por todo ello, solicito:

1. Que se admita el presente recurso gubernativo.
2. Que se declare improcedente la calificación negativa dictada por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Gandía (entrada 6414, asiento 2043).
3. Que se ordene la reactivación del número VUT(...), válido para el inmueble CRU 46040000102375.
4. Que se reconozca expresamente la inaplicabilidad del artículo 17.12 LPH en este caso por falta de Comunidad de Propietarios.
5. Que se notifique dicha decisión a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, a fin de impedir la eliminación de anuncios y sanciones por plataformas electrónicas».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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, 9 de mayo, 13, 18 y 19 de junio y 30 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada por doña O. A. en el Registro de la Propiedad de Gandía número 3, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico y finca completa, para la finca registral con código registral único 46040000102375, correspondiente a la finca registral 11.963 («Urbana: número cuatro, piso tercero de la casa situada en Gandía [...]»).

A la solicitud se acompañó documento administrativo de inscripción como vivienda de uso turístico, siendo la fecha de aquélla el día 13 de junio de 2025.

La calificación suspende la asignación solicitada en base a dos defectos: «(...) 1.º El formulario no se encuentra firmado por, al menos, uno de los titulares registrales, firma que deberá ser manual debidamente legitimada, o presentarse con sistemas de identificación y firma basados en certificados electrónicos, sistema Cl@ve o firmas no criptográficas como códigos de un solo uso, firmas OTP o similares. 2.º En cuanto a la depuración jurídica: Tratándose de un VUT de 13 de junio de 2025, es decir posterior al 3 de abril de 2025, no se ha aportado el correspondiente acuerdo de 3/5 partes de propietarios que representen 3/5 partes de cuotas de participación que autorice la actividad por la comunidad de propietarios (...)».

Subsanado al primer defecto, por comparecencia ante el Registro, al subsistir el segundo la recurrente interpuso recurso contra dicha calificación, alegando:

«2. Imposibilidad jurídica del acuerdo comunitario (3/5).

- Según Nota Simple, no existe Comunidad de Propietarios constituida en el edificio.
- No hay presidente, secretario ni administrador nombrado.
- No se han aprobado estatutos ni se ha celebrado Junta alguna.

Por tanto, no puede exigirse el acuerdo de 3/5 partes, ya que no existe órgano habilitado para tomar decisiones, lo cual supone una imposibilidad legal y material.

– El artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025, es de aplicación únicamente a Comunidades legalmente constituidas.

– Así lo reconoce la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2023, que considera improcedente exigir mayorías en ausencia de comunidad.

3. Vulneración del principio de seguridad jurídica y tutela judicial efectiva.

- La exigencia de una autorización imposible vulnera el artículo 24 de la Constitución Española (derecho a la tutela judicial efectiva),
- el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE),
- así como el derecho a ejercer una actividad económica lícita (art. 38 CE).

4. Perjuicio a terceros: arrendatarios.

La revocación del número VUT afecta directamente a terceros arrendatarios, que:

- formalizaron reservas con contrato y pago previo;
- confiaron en la validez del número otorgado por el Registro de Turismo CV;

- tienen derecho a disfrutar del servicio conforme a su contrato.

Esta situación compromete gravemente su posición jurídica y genera responsabilidad extracontractual hacia la parte arrendadora.

5. Negación del derecho a ser oído.

El escrito de subsanación presentado el 21/07/2025, en plazo y con plena motivación jurídica, no fue admitido ni valorado debidamente por el Registro.

Se ha infringido el derecho de audiencia previsto en el artículo 105 de la Constitución y el artículo 53.1.a de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común.

Circunstancias adicionales.

Además, por requerimiento insistente e improcedente por parte del registrador, se indicó la obligación de constituir una comunidad de propietarios en caso de no existir, a pesar de que la legislación vigente no impone dicha carga al titular individual, especialmente cuando su cumplimiento resulta materialmente imposible.

A tal efecto, se expidió, previo pago, una nota simple con los datos personales de los demás propietarios. Del análisis posterior se desprenden las siguientes circunstancias:

- El titular del local comercial no aparece y no participa en la gestión del inmueble.
- El titular de la vivienda n.º 1 es una persona de edad avanzada (95 años), reside en un domicilio no determinado, no se desplaza por sí mismo y no toma decisiones.
- El titular de la vivienda n.º 2 ha fallecido (se encuentra físicamente ausente).
- Los titulares de la vivienda n.º 4 son no residentes, residen de forma permanente fuera de España, en Polonia, y apenas visitan la propiedad».

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. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta duración con finalidad turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

4. En el presente caso, la calificación basa (finalmente) su negativa en lo siguiente: «(...) Tratándose de un VUT de 13 de Junio de 2025, es decir posterior al 03 de Abril de 2025, no se ha aportado el correspondiente acuerdo de 3/5 partes de propietarios que representen 3/5 partes de cuotas de participación que autorice la actividad por la comunidad de propietarios (...) III.—Se modifica el apartado 12 del art. 17,12 LPH con efectos de 3 de abril de 2025, por la disposición final 4.2 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero: «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.» Art. 5 LAU: «Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística (...).».

El recurso no puede prosperar. En primer término, porque resulta perfectamente acreditado que la vivienda para la que se solicita la asignación de número de registro único de alquiler está inscrita como propiedad horizontal en el Registro de la Propiedad; por tanto y mientras no se extinga formalmente dicho régimen, la entidad a que se refiere la solicitud de asignación estará sujeta a los derechos y obligaciones derivados del mismo.

En este sentido ha de tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes artículos de la Ley sobre propiedad horizontal. Su artículo 2, apartados a) y b), a cuyo tenor: «Esta Ley será de aplicación: a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5. b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros». Y su artículo 13.8, a cuyo tenor: «Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos».

En segundo lugar, y en cuanto a la alegación de la recurrente: «(...) si no existe comunidad ni estatutos que la regulen, ni presidente que nos represente, ni administrador que pueda certificar y acreditar la resolución de la misma, no es posible formalizar ni convocar una reunión de comunidad para limitar o aprobar el uso turístico de las viviendas (...).»; ha de tenerse igualmente en cuenta que mientras no se extinga formalmente el régimen de la propiedad horizontal, conforme a las previsiones del artículo 23 de la citada ley (que alude a la destrucción del edificio o a su conversión en propiedad o copropiedad ordinaria), la edificación a que se refiere la solicitud que motiva el recurso estará sujeta a los derechos y obligaciones derivados del régimen jurídico de la Ley de propiedad horizontal. A todos y cada uno, cabría apostillar.

Por dicha razón, no cabe acoger la alegación del recurrente indicando: «(...) Según Nota Simple, no existe Comunidad de Propietarios constituida en el edificio. No hay presidente, secretario ni administrador nombrado. No se han aprobado estatutos ni se ha celebrado Junta alguna. Por tanto, no puede exigirse el acuerdo de 3/5 partes, ya que no existe órgano habilitado para tomar decisiones, lo cual supone una imposibilidad legal y material (...).».

Y ello toda vez que la edificación en la que está integrada la vivienda para la que se solicitó la asignación, está sometida, en tanto no se extinga formal y legalmente, al régimen jurídico derivado de la aplicación de la Ley sobre propiedad horizontal; de lo que se concluye que el solicitante no solo tiene la opción de instar la constitución de junta; sino también la de recabar la autorización a la que nos referiremos seguidamente.

5. Como se indicó al principio, a la solicitud presentada en el Registro se acompañó resolución administrativa de inscripción como vivienda de uso turístico en fecha 13 de junio de 2025; esto es, en fecha posterior a la entrada en vigor (3 de abril de 2025) de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, con lo que no cabe aplicar al caso la disposición adicional segunda de la citada Ley sobre propiedad horizontal, en la redacción dada por

dicha Ley Orgánica, que determina: «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».

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

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

Deberá por tanto acreditarse, conforme a derecho, la requerida aprobación; bien mediante el voto favorable, bien mediante el consentimiento individual de, al menos, tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen tres quintas partes de las cuotas de participación.

Por lo demás, y como tiene declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, su Resolución de 19 de junio de 2025), han de diferenciarse claramente los requisitos administrativos y los requisitos civiles de validez de los arrendamientos de pisos turísticos: «(...) dejando sentado que una 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 (...)) Y es que, en conclusión, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística».

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

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

Madrid, 3 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.