

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14955** *Resolución de 24 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por falta de autorización expresa de la comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por don M. M. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 1, doña Cristina Rollán Salgado, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por falta de autorización expresa de la comunidad de propietarios.

#### Hechos

##### I

El día 7 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Pontevedra número 1 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, en unión de documentos acreditativos de inscripción en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de la Xunta de Galicia, causando el asiento de presentación número 2.497 del Diario 2025. El día 8 de julio de 2025 dicho documento fue objeto de calificación negativa por los defectos de: a) falta de aportación de título habilitante municipal, preceptivo en el Concello de Pontevedra, y b) no coincidencia del número de plazas entre el título habilitante autonómico y la instancia.

Con fecha 12 de septiembre de 2025, fue aportado documento relativo a la verificación técnica de la comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en el Concello de Pontevedra, para vivienda de uso turístico, siendo objeto la documentación de nueva calificación negativa en fecha 25 de septiembre de 2025 por el defecto de no aportarse aprobación expresa de la comunidad de propietarios para la realización de la actividad de vivienda de uso turístico.

Con fecha 6 de octubre de 2025, se aportó escrito firmado el mismo día por el solicitante, don M. M. M., al que se adjuntaban declaración responsable de inicio de actividad de vivienda de uso turístico presentada en la Xunta de Galicia con fecha 6 de junio de 2019 y comunicación de inscripción en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia de fecha 10 de junio de 2019. En dicho escrito se solicitaba que se tuviera por subsanada la nota de calificación y se practicase la inscripción de la vivienda en el Registro Único de Arrendamientos como vivienda de uso turístico.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de la Propiedad de Pontevedra número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 2497 del Diario 2025.  
Entrada 5302 de fecha 06/07/2025.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Cristina Rollán Salgado, registrador/a titular del registro de la propiedad de Pontevedra número uno, previo examen y calificación del documento presentado por M. M., M., el día 07/07/2025, bajo el asiento número 2497, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 5302, que corresponde a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, modalidad de vivienda de uso turístico de fecha 06/07/2025, sobre la finca con CRU 36014000148094 -que es la finca registral 20029 de Pontevedra-, ha resuelto no practicar la operación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Con fecha 7 de julio de 2025, fue presentada la solicitud que se indica en el párrafo precedente, habiéndose extendido nota de calificación de fecha 8 de julio de 2025 por los defectos de: 1. No aportarse el título habilitante municipal; y 2. No coincidir el número de plazas en el título habilitante autonómico y en la instancia. Consta menor número de plazas en la solicitud que en el título habilitante autonómico.

Con fecha 12 de septiembre de 2025, fue aportado a esta Oficina el siguiente documento: Documento relativo a la verificación técnica de la comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en el Concello de Pontevedra, para vivienda de uso turístico, siendo objeto la documentación de nueva calificación negativa en fecha 25 de septiembre de 2025, por el defecto de: 1. No se aportarse aprobación expresa de la comunidad de propietarios para la realización de la actividad de vivienda de uso turístico.

Con fecha 6 de octubre de 2025 se aportó escrito firmado el propio 6 de octubre de 2025 por el solicitante don M. M. M., al que se adjuntan declaración responsable de inicio de actividad de vivienda de uso turístico presentada en la Xunta de Galicia con fecha 6 de junio de 2019, comunicación de inscripción en el Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia de fecha 10 de junio de 2019, y justificante de reserva de la unidad de fecha junio de 2020. En dicho escrito se solicita que se tenga por subsanada la nota de calificación y se practique la inscripción de la vivienda en el Registro Único de Arrendamientos como Vivienda de Uso Turístico, alegando estar la vivienda debidamente inscrita, activa y en cumplimiento continuado de la normativa sectorial turística autonómica y estatal desde 2019.

No se aporta la aprobación expresa de la comunidad de propietarios que se había indicado en la nota de fecha 25 de septiembre de 2025.

Calificada la documentación de referencia en unión de la nueva documentación aportada, la Registradora que suscribe resuelve no practicar la operación solicitada, reiterando el citado defecto:

1. No se aporta aprobación expresa de la comunidad de propietarios para la realización de la actividad de vivienda de uso turístico.

Se presenta solicitud con el objeto de asignar a la finca 20029 de Pontevedra el Número de Registro Único de Alquiler en la modalidad de Vivienda de Uso Turístico, a la que se acompañan títulos habilitantes: a) de la Xunta de Galicia VUT-Comunicación de inscripción en el Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas de fecha 10 de junio de 2019-, y b) Documento relativo a la verificación técnica de la comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en el Concello de Pontevedra, para vivienda de uso turístico, firmado el 26 de agosto de 2025, por el Arquitecto Técnico de la Oficina Técnica de Licencias e Inspección de dicho Concello, de la que resulta que dicha comunicación previa resulta conforme y completa, así como que la fecha del primer registro de entrada de documentación es el 12 de agosto de 2025.

No se acompaña documento que acredite la aprobación expresa de la comunidad de propietarios para la realización de la actividad de vivienda de uso turístico, por tanto no puede procederse a la asignación del Número de Registro de Alquiler.

## Fundamentos de Derecho.

Conforme al artículo 9.2 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: “La solicitud deberá incluir, al menos: 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, 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”.

Conforme al tercer párrafo del artículo 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, añadido con efectos de 3 de abril de 2025 por Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero: “3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.”

Y asimismo en la Disposición adicional segunda de la citada Ley de Propiedad Horizontal, añadido con efectos de 3 de abril de 2025 por Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, se dice que “Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.”

Como resulta de la Disposición final trigésima octava. Entrada en vigor, de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, la misma ha entrado en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», que tuvo lugar el 3 de enero de 2025, siendo por tanto, dicha fecha de entrada en vigor el 3 de abril de 2025, anterior a la fecha de la presentación en el Concello de Pontevedra de la comunicación previa de inicio de actividad de vivienda de uso turístico, que según resulta de justificante de registro de dicha comunicación previa tuvo lugar el 1 de agosto de 2025, fecha posterior a la entrada en vigor de la citada Ley.

Si bien, según resulta del escrito aportado por el solicitante don M. M. M., la actividad se viene desarrollando al amparo de declaración responsable de clasificación turística e inicio de actividad presentada en la Xunta de Galicia presentada el 6 de junio de 2019, constando comunicación de inscripción en el REAT de fecha 10 de junio de 2019, es cierto también que la actividad de vivienda de uso turístico está sujeta, para su ejercicio, a comunicación previa al Concello de Pontevedra, como resulta de la Ordenanza municipal para la simplificación administrativa en el concello de Pontevedra, reguladora del trámite de las declaraciones responsables para la gestión de servicios, instalación y apertura de establecimientos comerciales y actividades inocuas, cambios de titularidad y licencias para obras e instalaciones menores por actuación comunicada, aprobada el 6 de noviembre de 2012 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra en fecha 14 de noviembre de 2012. En cuanto a su Ámbito de Aplicación, el Artículo 4.– Declaración responsable de aperturas comerciales, de actividades inocuas y de las

instalaciones y obras de acondicionamiento de locales comerciales, incluye, entre otras "...así como, en general, las actividades económicas que no se excluyan expresamente en el siguiente punto...", no encontrándose entre las actividades excluidas la de vivienda de uso turístico.

Asimismo el artículo 5.1 del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia, define el concepto de vivienda de uso turístico, incluyendo en el mismo el elemento "...a cambio de contraprestación económica...".

Toda vez que dicha comunicación previa es preceptiva, es por tanto objeto de calificación registral. Artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria: "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", y artículo 99 del Reglamento Hipotecario: "La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro."

Lo anterior en relación con la ya reseñada Disposición adicional segunda de la Ley de Propiedad Horizontal, con fecha de entrada en vigor el 3 de abril de 2025, como se ha dicho, que exige, para continuar ejerciendo la actividad haberse acogido previamente a la normativa sectorial turística, impide en este caso omitir el requisito de la aprobación expresa por parte de la comunidad de propietarios, al ser el título habilitante municipal -comunicación previa- de fecha posterior a la entrada en vigor de la norma de la Ley de Propiedad Horizontal.

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base a los citados defectos.

Se advierte que, según el Artículo 10 del Real Decreto 1312/2024: "2. 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. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior."

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Rollán Salgado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Pontevedra 1 a día trece de octubre del dos mil veinticinco».

## III

Contra la anterior calificación, don M. M. M. interpuso recurso el día 24 de noviembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Que mediante el presente escrito interpone recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 13 de octubre de 2025, emitida por la Registradora del Registro de la Propiedad de Pontevedra n.º 1, relativa a la finca registral n.º 20029 (CRU 36014000148094), por ser la misma contraria a Derecho, con base en los siguientes:

I. Hechos.

1. Primera calificación (08/07/2025).

La Registradora emitió nota de calificación negativa señalando únicamente dos defectos:

1. No aportar el título habilitante municipal.
2. Discrepancia en el número de plazas entre el título autonómico y la solicitud.

No se hacía referencia alguna a la necesidad de acuerdo de la comunidad de propietarios ni al art. 7.3 LPH.

2. Actuación diligente y de buena fe del recurrente.

Tras la nota, el recurrente contactó con la Oficina de Urbanismo del Concello de Pontevedra, que por primera vez le indicó la necesidad de presentar comunicación previa municipal.

Este trámite no había sido requerido nunca por ninguna administración, pese a llevar el recurrente más de 5 años inscrito en el REAT y en actividad ininterrumpida.

Una vez informado, el recurrente subsanó en el plazo de un mes, obteniendo la comunicación municipal.

3. Existencia de habilitación turística plena desde 2019.

El titular presentó ante la Xunta la declaración responsable TU986D el 6 de junio de 2019.

La Axencia Turismo de Galicia inscribió la vivienda en el REAT el 10 de junio de 2019.

Desde 2019 y hasta hoy:

- La vivienda ha estado en actividad turística ininterrumpida,
- Registrada en Turespazo,
- Enviando partes de viajeros vía SES Hospedajes,
- Cumpliendo toda la normativa autonómica aplicable.

4. Segunda calificación (13/10/2025) introduciendo un defecto nuevo.

La Registradora, en una nueva calificación, introduce por primera vez un supuesto defecto relativo a la aprobación de la comunidad de propietarios tras la reforma de la LO 1/2025.

Tal defecto no figuraba en la calificación inicial, vulnerando el artículo 326 LH, que prohíbe expresamente introducir defectos nuevos en calificaciones posteriores sobre el mismo asiento.

5. La registradora reconoce la existencia del título autonómico desde 2019, pero le niega efectos.

En la calificación recurrida se reconoce expresamente que:

“la actividad se viene desarrollando al amparo de declaración responsable (...) presentada el 6 de junio de 2019”.

Pese a ello, la Registradora niega los efectos jurídicos derivados de dicha habilitación, sustituyendo el título autonómico por el municipal, lo cual carece de sustento jurídico.

6. La registrada funda su criterio en asumir que la comunicación municipal es el “título habilitante”.

La nota afirma que, al ser la comunicación municipal de 2025, la actividad no estaría “legalmente habilitada” antes de la LO 1/2025, y por ello exige acuerdo comunitario.

Este planteamiento, como se demostrará, es contrario a la normativa autonómica, al derecho estatal, a la doctrina de la DGSJFP y al principio de jerarquía normativa.

## II. Fundamentos de Derecho.

1. El único título habilitante turístico es la declaración responsable autonómica (y lo fue en 2019).

El Decreto 12/2017, de 26 de enero, establece:

- Art. 31.1: el inicio de la actividad se habilita mediante declaración responsable.
- Art. 42: la actividad puede ejercerse desde el mismo día de su presentación.

La Instrucción interpretativa 1/2017, publicada en DOG 10/05/2017, dispone:

“El título habilitante para el inicio de la actividad (...) es la declaración responsable (...)”

La presentación de la declaración responsable habilita, desde el día de su presentación, para el desarrollo de la actividad.

La inscripción en el REAT no opera como título habilitante, sino como censo.” Por tanto:

La actividad turística está jurídicamente habilitada desde el 6 de junio de 2019.  
La comunicación municipal no es título habilitante.

2. La comunicación municipal es un trámite urbanístico accesorio, no constitutivo.

La Ordenanza municipal de 2012 regula la comunicación previa para actividades inocuas, no la habilitación turística, que corresponde exclusivamente a la Xunta (Ley 7/2011).

No existe norma que otorgue a la comunicación municipal eficacia constitutiva o invalidante del título autonómico.

3. Aplicación del régimen transitorio de la LO 1/2025: requisitos plenamente cumplidos.

La Disposición Adicional Segunda LO 1/2025 establece:

“No será exigible el acuerdo de la comunidad a las viviendas que estuvieran legalmente acogidas a la normativa turística antes del 3 de abril de 2025.”

El recurrente:

- Presentó declaración responsable en 2019,

- Fue inscrito en REAT,
- Ejerció la actividad durante más de cinco años,
- Cumplió todas las obligaciones sectoriales.

Por tanto:

Está plenamente protegido por el régimen transitorio.  
No es exigible acuerdo comunitario.

4. Error esencial de la registradora al considerar que el título habilitante es municipal.

La registradora afirma:

“la comunicación municipal (...) es el título habilitante (...) de fecha posterior al 3 de abril de 2025”.

Esto es jurídicamente inviable, ya que:

- Contradice la Ley 7/2011 y el Decreto 12/2017.
- Contradice la Instrucción 1/2017 (DOG).
- Sustituye el título autonómico por un trámite municipal.
- Viola el principio de jerarquía normativa (art. 9.3 CE).

Es un error de concepto que contamina toda la calificación.

5. Autocontradicción de la calificación.

La propia registradora reconoce:

“la actividad se viene desarrollando (...) desde 2019”.

Pero después sostiene que la habilitación solo nace en 2025 con la comunicación municipal.

Esto constituye una contradicción interna que refuerza la invalidez de la calificación.

6. Introducción extemporánea de un defecto nuevo (art. 326 LH).

El defecto relativo a la comunidad de propietarios:

- no aparece en la primera calificación del 8/7/2025.
- sí aparece en una segunda calificación de 25/09/2025.

Conforme al art. 326 LH y reiterada doctrina de la DGSJFP (RR. 7/12/1999, 18/6/2007, 23/3/2012, 3/9/2013, etc.):

No es posible añadir nuevos defectos en calificaciones sucesivas.

La calificación queda cerrada con la primera nota.

Por tanto, la calificación recurrida es nula de pleno derecho.

7. Situación jurídica previa al 3 de abril de 2025: habilitación consolidada.

Queda acreditado que la vivienda estaba legalmente acogida a la normativa turística gallega desde junio de 2019, cumpliendo exactamente el requisito que activa la Disposición Adicional Segunda LO 1/2025.

La comunicación municipal obtenida en 2025:

- No altera la antigüedad.
- No cuestiona la validez del título autonómico.
- No impide la protección transitoria.

Por tanto:

No es exigible acuerdo de la comunidad de propietarios.

8. Buena fe, diligencia y confianza legítima.

El recurrente actuó siempre conforme a la información facilitada por las Administraciones:

- La Xunta nunca informó de la necesidad de comunicación municipal.
- El Concello nunca notificó su obligatoriedad durante 5 años.
- La comunicación municipal se obtuvo en cuanto fue conocida.

No cabe penalizar al ciudadano por un defecto de coordinación administrativa.

III. Suplico.

Se solicita a la Dirección General que:

1. Tenga por interpuesto este recurso gubernativo.
2. Revoque íntegramente la calificación de fecha 13/10/2025.
3. Declare que la vivienda estaba legalmente habilitada desde 2019.
4. Declare inaplicable el art. 7.3 LPH reformado por LO 1/2025 en virtud de su Disposición Adicional Segunda.
5. Declare que la comunicación municipal es un trámite no constitutivo.
6. Ordene la inscripción solicitada sin exigir acuerdo de la comunidad».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su 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; Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia; la Ordenanza municipal para la simplificación administrativa en el concello de Pontevedra, reguladora del trámite de las declaraciones responsables para la gestión de servicios, instalación y apertura de establecimientos comerciales y actividades inocuas, cambios de titularidad y licencias para obras e instalaciones menores por actuación comunicada, aprobada el 6 de noviembre de 2012; 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, 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 y 30 de julio de 2025.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación, la registradora señala, como defecto que impide dicha asignación: la necesidad de la previa autorización de la comunidad de propietarios para el desarrollo de la actividad pues, pese a que la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia es de fecha 10 de junio de 2019, esto es, anterior al 3 de abril de 2025, fecha de entrada en vigor de la reforma del artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal; la comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en el Concello de Pontevedra, como requisito municipal preceptivo para la asignación, es de fecha 26 de agosto de 2025.

Frente a ello el recurrente alega: a) que la comunicación municipal no es título habilitante para el desarrollo de la actividad, siendo bastante la licencia turística autonómica; b) que la comunicación municipal es un trámite urbanístico accesorio y no constitutivo, y c) que el destino a actividad turística está suficientemente acreditado con anterioridad al 3 de abril de 2025, de manera que la comunicación municipal posterior no altera la antigüedad del uso realizado ni impide la protección dispensada por el régimen transitorio previsto en la disposición adicional segunda de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero.

2. La resolución del presente recurso exige una previa aclaración respecto de la naturaleza jurídica de la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, así como del ámbito de la calificación registral a este respecto. La competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, regulando el procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Tal y como señala la Exposición de Motivos 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 íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. Este ambicioso objetivo justifica que la atribución competencial a un registro que no es meramente administrativo, sino jurídico, y que, como tal, atribuye derechos a las situaciones jurídicas registradas, sin limitarse a una mera función de publicidad. 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. Ciertamente es, por lo tanto, que la obtención de dicho número no es un acto traslativo o modificativo del dominio, pero sí incide en la configuración jurídica de la finca, y por ello debe ser objeto de una auténtica e íntegra calificación registral, al igual que también lo son, por ejemplo, la rectificación de la superficie de esta o la alteración en los nombres y numeración de calles y edificios, de conformidad con los artículos 9, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria y 437 de su Reglamento. Tal y como se ha señalado, el legislador ha optado consciente y voluntariamente por atribuir la asignación de número de registro único de alquiler a un registro jurídico, no meramente administrativo o con funciones de publicidad noticia, sino a una institución registral que atribuye efectos jurídicos a los derechos y situaciones inscritas, entre las cuales ahora se incluye la aptitud de la finca para ser objeto de arrendamiento de corta duración ofertado, en su caso, mediante la plataforma en línea correspondiente.

El Real Decreto 1312/2024 no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad, como pueda serlo el Registro Público Concursal o el Registro de Titularidades reales. Lo que ha creado 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) del Real Decreto 1213/2024 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. En cuanto al defecto señalado por la registradora, hemos de partir del análisis de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que ha sido modificada recientemente por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que ha añadido un apartado tercero al artículo 7, con el siguiente tenor literal: «El propietario de cada

vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta ley. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior». Por su parte, el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, modificado también por la Ley Orgánica 1/2025, dispone: «El acuerdo expreso por el que se apruebe, límite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos». Y conforme a la nueva disposición adicional segunda: «aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma». Por último, de acuerdo con la disposición final trigésima octava de la Ley Orgánica 1/2025, los preceptos citados han entrado en vigor el día 3 de abril de 2025.

Vista la normativa aplicable al presente recurso, su resolución exige precisar el ámbito temporal de aplicación del nuevo artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal. Este artículo determina que el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 17.12 y resulta aplicable en defecto de previsión estatutaria prohibitiva del ejercicio de la actividad turística, pues, en este último caso no bastaría la referida aprobación expresa, sino que sería precisa la correspondiente modificación estatutaria que eliminase dicha prohibición. Ahora bien, aunque el citado artículo 7.3 entró en vigor, como ya se ha dicho, el 3 de abril de 2025, su aplicación retroactiva queda limitada, no por el último inciso del artículo 17.12 («estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»), sino por la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal. En efecto, esta disposición permite que «aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

5. A la luz de la normativa expuesta, en el supuesto que nos ocupa debe notarse que: a) la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia es de fecha 10 de junio de 2019, y b) la comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en el Concello de Pontevedra, como requisito municipal urbanístico preceptivo para la asignación, es de fecha 26 de agosto de 2025.

En el caso de licencia o declaración responsable concedida antes del día 3 de abril de 2025, la regla general es que la asignación de número de registro único no requiere autorización previa de la junta, ex artículos 7.3 y 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal y disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, y que la existencia de estatutos que prohíban la actividad no puede perjudicar al solicitante si la fecha de adopción del acuerdo es posterior a la fecha de la titulación administrativa, pues tal modificación estatutaria carece, en principio, de efectos retroactivos. En el presente caso, en cuanto a la posible exigencia de autorización expresa de la comunidad de propietarios, debemos tener en consideración que la inscripción en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia, como requisito exigido por la normativa sectorial turística para el inicio de la actividad, es de fecha anterior al 3 de abril de 2025.

En relación con ello, la comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en el Concello de Pontevedra, exigida por el artículo 4 de la Ordenanza municipal para la simplificación administrativa en el concello de Pontevedra, reguladora del trámite de las declaraciones responsables para la gestión de servicios, instalación y apertura de establecimientos comerciales y actividades inocuas, cambios de titularidad y licencias para obras e instalaciones menores por actuación comunicada, aprobada el 6 de noviembre de 2012; si bien se trata de un requisito municipal preceptivo para la asignación del número de registro único de alquiler junto con la correspondiente habilitación turística autonómica, como ya ha reconocido este Centro Directivo en Resoluciones de 17 y 28 de julio de 2025; lo cierto es que, a los efectos de tener por justificado el inicio de la actividad turística con anterioridad a la reforma del artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, la resolución administrativa de inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia supone elemento probatorio suficiente de la fecha de inicio dicha actividad económica.

En este punto, hemos de enfatizar que la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal, introducida por la Ley Orgánica 1/2025, establece como requisito para la irretroactividad de la reforma normativa que el propietario acredite que en la vivienda se está ejerciendo una actividad turística con anterioridad al 3 de abril de 2025 y que «se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística». Observamos como el régimen transitorio establece como medio probatorio suficiente de la fecha de inicio de ejercicio de la actividad la concesión del correspondiente título habilitante autonómico exigido de la normativa sectorial turística.

Esta remisión de la disposición adicional segunda al título habilitante exigido por la normativa turística autonómica no prejuzga, como hemos indicado anteriormente, la necesidad para la asignación de número de registro único de alquiler de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa urbanística municipal. Sin embargo, la distinción entre unos y otros requisitos, con diferente ámbito competencial y normativo, resulta determinante a los efectos de concretar en qué momento y con qué requisitos se considera acreditado el inicio de la actividad turística a los efectos de considerar aplicable la reforma del artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 24 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.