

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14977 *Resolución de 19 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Pola n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse documento acreditativo del cambio de titular de la licencia, ni autorización de la junta de propietarios.*

En el recurso interpuesto por don J. A. C. A., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Casagrande Properties LTD», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Pola número 1, don José Ángel Sánchez Serrano, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse documento acreditativo del cambio de titular de la licencia, ni autorización de la junta de propietarios, ya que el solicitante adquirió la finca el día 7 de abril de 2025, por lo que, de haberse formalizado dicho cambio, lo será con posterioridad al 3 de abril de 2025.

Hechos

I

El día 12 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Santa Pola número 1 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Santa Pola número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 2182 del Diario 2025 - Título: asignación número alquiler.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 12/6/2025 aportada documentación 25/11/2025.

Previa calificación del precedente documento por el Registrador de la Propiedad que suscribe, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su reglamento, ha sido suspendida la asignación del número de registro de alquiler, por el defecto de no constar acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios autorizando el alquiler de corta duración, uso turístico, sobre la vivienda con licencia expedida con posterioridad al 3 de abril de 2025.

Hechos.

I

Con fecha doce de junio del año dos mil veinticinco, tuvo entrada en este Registro, vía telemática, instancia con la finalidad de solicitar la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, formulada por C. A., J. A. en nombre y representación de la mercantil Casagrande Properties LTD, habiendo causado el asiento

de presentación 2182 del Diario 2025, en referencia a la finca registral número 10.068, constituida en Régimen de Propiedad Horizontal bajo el número de finca matriz 6.028.

II

Solicitado que se expida un Número de Registro Único de Alquiler Turístico, previo examen de los libros del Registro a mi cargo, se comprueba que la preceptiva licencia expedida por el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana, título habilitante necesario para el destino de la finca al uso turístico de alquiler de corta duración, con número de registro VT-(...)-A, fue concedida inicialmente al anterior propietario el día 10 de febrero de 2023.

III

Con fecha 7 de abril de 2025, se produjo la transmisión de la propiedad a favor del ahora propietario y solicitante, Casagrande Properties LTD, ante el Notario de L'Alfàs del Pí, D. Salvador Vidal Fernández, número de protocolo 1254/2025.

A pesar de no haberse aportado documento acreditativo del cambio de titular de la licencia, no pudiendo conocer la fecha en la que se realizó, o si éste se ha producido, a consecuencia de la declaración responsable de modificación de Titular, conforme a lo declarado y en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 10/2021, de 22 de enero de 2021, del Consell de la Generalitat, en atención a la fecha de transmisión, tal cambio, si se ha realizado, lo será con posterioridad al 3 de abril de 2025.

Fundamentos de Derecho.

I

En primer lugar, en base a lo estipulado en el apartado 3, del artículo 23 bis, del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, en el que se establece un régimen específico para las transmisiones posteriores al 8 de agosto de 2024, fecha de entrada en vigor del Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, la fecha que se ha de tomar en consideración como fecha de la licencia que permite la actividad, no es la fecha de alta inicial en la que se tramitó la licencia turística sobre la vivienda, si no la fecha en la que se produce la nueva declaración responsable realizada sobre la dedicación al uso turístico de la vivienda por el nuevo propietario, en la que se emite un nuevo certificado de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, prorrogando el plazo de vigencia de la licencia.

II

Conforme a lo estipulado, y a consecuencia de la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, en su disposición final cuarta, sobre la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, con efecto desde el 3 de abril de 2025, se añade un apartado 3 al artículo séptimo, donde establece 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 apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley”.

III

Conforme al Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, y en particular el citado apartado 3 del

artículo 23 bis, tras la reforma operada por el Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, que establece que cuando se produzca un cambio en la propiedad de una vivienda de uso turístico registrada, ya sea con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2018, como con posterioridad a la misma, será de aplicación tanto a la vivienda como a la nueva persona propietaria, el régimen y requisitos legal y reglamentariamente vigentes, debiéndose presentar una nueva declaración responsable, con la aportación del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable o documento equivalente.

Por ello, y en consideración de los criterios y requisitos generales en esta materia establecidos por la normativa autonómica de la Comunidad Valenciana, destacando la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana; o el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico; se concluye la incompatibilidad de la asignación definitiva del número de registro provisionalmente asignado, de uso turístico, al no cumplir con lo preceptuado, no constando acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios autorizando el alquiler turístico sobre la vivienda con licencia expedida con posterioridad al 3 de abril de 2025, fecha de entrada en vigor de la reforma operada por la citada Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, sobre el artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Así resulta, a sensu contrario, de la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de julio de 2025 cuyo fundamento de derecho 6.º establece que en caso de licencia 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 LPH y disposición final primera de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero.

Resoluciones de 19 y 25 de junio de 2025, y de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Conforme al artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, deberá subsanarse dentro del plazo de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución. De modo contrario, se suspenderá la validez del número de registro, remitiéndose comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ángel Sánchez Serrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Santa Pola 1 a día dos de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. C. A., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Casagrande Properties LTD», interpuso recurso el día 13 de enero de 2026, acompañado de documentación adicional, con base en las siguientes alegaciones:

«Expone.

Que en fecha de 3 de diciembre de 2025, esta parte recibió notificación de subsanación por parte del registro de la propiedad de Santa Pola n.º 1, con número de entrada 4588 y número de asiento 2182 del diario de 2025, en la cual resumidamente se pedía a esta parte que se aportara para poder subsanar e inscribir dicho alquiler turístico y consecuentemente obtener el número de registro único de alquiler turístico, la

autorización expresa de la comunidad de propietarios en la cual se permite el alquiler turístico.

Que esta parte no está conforme con tal requerimiento de subsanación y/o resolución del registro de la propiedad n.º 1 de Santa Pola, por no ser preceptiva para el caso que nos ocupa, el permiso de la comunidad, puesto que la comunidad de propietarios, nunca lo ha prohibido en sus estatutos y no es de aplicación la normativa vigente a partir del 3 de abril de 2025.

Y por qué además no sería de aplicación a este caso porque es anterior a la entrada en vigor de la ley, como se dirá más adelante.

Viene esta parte a presentar en tiempo y forma el presente recurso gubernativo.

Hechos.

Primero.—Que la fecha del certificado de compatibilidad urbanística emitido por el Ayuntamiento de Santa Pola, autorizando y permitiendo el alquiler turístico para la citada vivienda es de fecha de 9 de Febrero de 2023.

Segundo.—Que la firma del contrato de compraventa entre las partes se firma en fecha de 28 de noviembre de 2024 y en el mismo se hace constar que la fecha de firma ante notario o no, no condiciona para transferencia efectiva de la propiedad y la posesión de la misma, entre el comprador y los vendedores, es decir del pleno dominio, se hace constar que la totalidad del pago del precio, con o sin otorgamiento simultaneo ante notario de la escritura de compraventa no condiciona para la transferencia efectiva de la propiedad.

Tercero.—En los medios de pago citados en la escritura de compraventa ante notario, se puede apreciar de forma clara que el último pago del precio de la citada vivienda se produce en fecha de 1 de abril de 2025, es decir, con anterioridad al cambio de normativa de fecha de 3 de abril de 2025.

Cuarta.—Que el cambio en la titularidad nominativo, por parte de la Generalitat valenciana a favor de Casagrande properties, de la licencia turística, es notificada a esta parte en fecha de 8 de mayo de 2025.

Quinta.—Que esta parte recibió requerimiento de subsanación por parte del registro de la propiedad n.º 1 de Santa Pola, solicitando la autorización por parte de la comunidad de propietarios (...)

Sexta.—Que no es de aplicación el cambio normativo para esta vivienda, puesto que a dicha vivienda, le fue concedida la licencia turística a nombre de la actual propietaria Casagrande propertys, con posterioridad al 3 de abril de 2025, pero no le es de aplicación. El cambio de normativo afecta a situaciones distinta de la que nos ocupa en este caso.

Fundamentos de Derecho.

Primero.—Que para el caso que nos ocupa, hay que tener en cuenta dos factores, primero que no sería de aplicación la normativa para este caso concreto, puesto que el certificado de compatibilidad urbanística es anterior al 3 de abril de 2025.

Es, de fecha de 9 de febrero de 2023, con independencia de que el cambio nominativo a favor de Casagrande properties es de 5 de mayo de 2025, por parte de la Generalitat Valenciana fuera en fecha posterior al 3 de abril de 2025, y notificado a esta parte en fecha de 8 de mayo de 2025, concediendo a esta parte el derecho para el alquiler turístico hasta la fecha de 8 de agosto de 2029, en dicha fecha si que se necesitaría permiso de la comunidad de propietarios porque es a posterioridad de la aprobación de la norma.

Distinto es para el caso de renovación de la licencia que pasados los cinco años tiene que solicitarse la renovación siendo de aplicación la normativa del momento de la renovación. No siendo esta la circunstancia.

Que conforme la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, el artículo 65 dice "Viviendas de uso turístico.

1. Son viviendas de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable “, la ley habla de que se cuente con un informe municipal favorable, que esta parte tiene y por tanto tiene derecho a dicha inscripción registral y obtención del número de registro único (...)

Se tendría que estar a la fecha del certificado de compatibilidad urbanística emitido por el Ayuntamiento de Santa Pola, que es el certificado que permite por la autoridad local si se puede alquilar en dicha zona y si esa vivienda cumple con las condiciones mínimas para ser alquilada.

Y ello no entraría en contradicción con la normativa aplicable, para las viviendas turísticas (...)

Segunda.–Que si se entendiera, que el certificado de compatibilidad urbanística, no sería la fecha a tener en cuenta y fuera cuando se produce la transmisión efectiva de la propiedad la misma fue real y efectiva en fecha de 1 de abril de 2025, cuando se encuentra totalmente desembolsado el pago del total precio de compraventa entre las partes compradora y vendedora, aunque fuera elevado a documento público con posterioridad ante notario, pero el pago total del precio es en fecha de 1 de abril de 2025. Por tanto anterior a la fecha de 3 de abril de 2025 (...)

Tercero.–Que en relación con el artículo 23 Bis de la ley, nombrado por parte del registro de la propiedad de Santa Pola n.º 1, como la razón para suspender la inscripción y asignación del número único de alquiler turístico a favor del propietario del inmueble, habla el citado artículo de lo siguiente:

Validez de la inscripción en el registro de turismo de las viviendas de uso turístico.

1. La inscripción de las viviendas de uso turístico en el registro de turismo de la Comunitat Valenciana tendrá una validez de cinco años, con las excepciones establecidas en la ley y en el presente decreto.

2. La declaración responsable habilita para el ejercicio de la actividad durante un plazo de cinco años desde su presentación y así deberá hacerse constar en la correspondiente inscripción... y sigue y es en este apartado cuando se habla de renovación de titularidad y no de un mero cambio de denominación, que es el caso que nos ocupa.

3. Cuando se produzca un cambio en la propiedad de una vivienda de uso turístico registrada, ya sea con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2018, como con posterioridad a la misma, será de aplicación tanto a la vivienda como a la nueva persona propietaria, el régimen y requisitos legal y reglamentariamente vigentes, debiéndose presentar una nueva declaración responsable, con la aportación del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable o documento equivalente.

Para este caso, se aporta la documentación necesaria y acreditativa de cumplir los requisitos legales si bien, la fecha a tener en cuenta, es anterior al 3 de abril de 2025 y es la fecha del certificado de compatibilidad urbanístico municipal y en defecto de este el pago efectivo del total del precio de la finca acordado entre las partes contratantes, el 1 de abril de 2025.

La fecha de transmisión ante notario, es una interpretación por parte del registro de la propiedad de Santa Pola n.º 1 y por tanto no es preceptivo acuerdo alguno por parte de la comunidad de propietarios.

La interpretación es un punto de vista subjetivo y no objetivo como pide la ley y tiene que interpretarse de forma restrictiva, para evitar la vulneración de derechos y con la finalidad de evitar situaciones de indefensión proscritas en nuestra constitución.

Y por todo lo alegado anteriormente

Solicita: Que se tenga por presentado en tiempo y forma el presente recurso de reposición y/o gubernativo, junto con sus documentos y se sirva admitirlo, teniendo por formulado el preceptivo recurso, interpuesto por esta parte contra la calificación negativa

y correspondiente suspensión de la inscripción por parte del registro de la propiedad n.º 1 de Santa Pola y en consecuencia, se proceda conforme lo solicitado anulando la suspensión de la inscripción registral y la no asignación del número de alquiler único y en consecuencia se otorgue conforme con lo solicitado, la inscripción registral y asignación del número de alquiler único turístico a esta parte recurrente.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 15 de enero de 2026 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; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto, 2, 3, 4 y 11 de septiembre y 11 de diciembre de 2025.

1. El día 12 de junio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Santa Pola 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. Esta documentación es objeto de calificación negativa, con base en los siguientes argumentos:

a) que no se ha aportado documento acreditativo del cambio de titular de la licencia, conforme al apartado 3 del artículo 23 bis del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, en el que se establece un régimen específico para las transmisiones posteriores al 8 de agosto de 2024, fecha de entrada en vigor del Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico. En consecuencia, señala el registrador que «la fecha que se ha de tomar en consideración como fecha de la licencia que permite la actividad, no es la fecha de alta inicial en la que se tramitó la licencia turística sobre la vivienda, si no la fecha en la que se produce la nueva declaración responsable realizada sobre la dedicación al uso turístico de la vivienda por el nuevo propietario, en la que se emite un nuevo certificado de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, prorrogando el plazo de vigencia de la licencia».

b) que el solicitante y recurrente adquirió la finca mediante escritura otorgada el día 7 de abril de 2025 ante el notario de L'Alfàs del Pí, don Salvador Vidal Fernández, número de protocolo 1.254. En consecuencia, entiende el registrador que «a pesar de no haberse aportado documento acreditativo del cambio de titular de la licencia, no

pudiendo conocer la fecha en la que se realizó, o si éste se ha producido, a consecuencia de la declaración responsable de modificación de Titular, conforme a lo declarado y en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 10/2021, de 22 de enero de 2021, del Consell de la Generalitat, en atención a la fecha de transmisión, tal cambio, si se ha realizado, lo será con posterioridad al 3 de abril de 2025».

En este sentido, debe notarse que la fecha de la comunicación de inscripción del cambio de titularidad en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, aportada con posterioridad, es el 8 de mayo de 2025, posterior, por tanto, al 3 de abril de 2025, tal y como se presume en la nota de calificación.

Por su parte, el recurrente contraargumente lo siguiente:

a) «Que el cambio en la titularidad nominativo, por parte de la Generalitat valenciana a favor de Casagrande properties, de la licencia turística, es notificada a esta parte en fecha de 8 de mayo de 2025», pero no es esta la fecha a tener en cuenta, sino el 9 de febrero de 2023, por ser esta la fecha en que el Ayuntamiento emitió certificado de compatibilidad urbanística.

A este respecto, debemos añadir que la fecha de inscripción inicial de la vivienda es de 10 de febrero de 2023, según resulta de la comunicación de cambio de titularidad.

b) «Que la firma del contrato de compraventa entre las partes se firma en fecha de 28 de noviembre de 2024 y en el mismo se hace constar que la fecha de firma ante notario o no, no condiciona para transferencia efectiva de la propiedad y la posesión de la misma, entre el comprador y los vendedores, es decir del pleno dominio, se hace constar que la totalidad del pago del precio, con o sin otorgamiento simultaneo ante notario de la escritura de compraventa no condiciona para la transferencia efectiva de la propiedad (...) En los medios de pago citados en la escritura de compraventa ante notario, se puede apreciar de forma clara que el último pago del precio de la citada vivienda se produce en fecha de 1 de abril de 2025, es decir, con anterioridad al cambio de normativa de fecha de 3 de abril de 2025». Añade el recurrente que «cuando se produce la transmisión efectiva de la propiedad la misma fue real y efectiva en fecha de 1 de abril de 2025, cuando se encuentra totalmente desembolsado el pago del total precio de compraventa entre las partes compradora y vendedora, aunque fuera elevado a documento público con posterioridad ante notario, pero el pago total del precio es en fecha de 1 de abril de 2025. Por tanto anterior a la fecha de 3 de abril de 2025».

2. Para resolver este recurso, debemos partir del ámbito de la calificación registral establecido 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».

A mayor abundamiento, el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

4. Centrándonos en el supuesto de hecho del presente expediente, señala el registrador dos defectos: a) que no se ha aportado documento acreditativo del cambio de titular de la licencia, conforme al apartado 3 del artículo 23 bis del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, y b) que, al estar la escritura de venta otorgada el día 7 de abril de 2025, dicha cambio de titularidad en el Registro Autonómico, debe haberse realizado, lo será necesariamente con posterioridad al 3 de abril de 2025.

Por lo que respecta al primer defecto alegado, esto es, la necesidad de acreditar que se ha realizado el cambio de titularidad en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, destacamos que este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse respecto de un supuesto de hecho semejante en la Resolución de 30 de julio de 2025, relativa a una calificación emitida por el Registro de la Propiedad de Málaga número 4, y, por tanto, con base en la normativa autonómica de Andalucía. Dice así la resolución citada que el análisis conjunto de la legislación autonómica, de la normativa de bases de régimen local y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo revelan que tal licencia no tiene naturaleza personal, sino real, y, por ello, su validez y eficacia no están vinculadas a las circunstancias personales del titular de la misma, sino a las características objetivas de la vivienda sobre la que recae.

El criterio general para determinar el carácter, real o personal, de las licencias, se proclama en el artículo 13 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales. Dispone este precepto que: «1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular. 2. Las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público serán o no transmisibles, según se prevea reglamentariamente o, en su defecto, al otorgarlas». Conforme al artículo 14: «1. Las actividades autorizadas por las licencias a que alude el supuesto primero del párrafo 2 del artículo anterior habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquéllas y no mediante representación por un tercero, salvo disposición reglamentaria o acuerdo en contrario». Y de acuerdo con el fundamental artículo 15: «1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas». La licencia de uso turístico debe encuadrarse en el ámbito de los artículos 13.1 y 15.1 del recién citado Decreto, pues no está vinculada a las cualidades del solicitante, sino a las condiciones de una obra (la finca o unidad alojativa en la que pretenda desarrollarse la actividad turística) y, en consecuencia, debe considerarse vigente «mientras subsistan» tales condiciones, con independencia de las circunstancias personales de su titular.

En el supuesto de la Resolución de 30 de julio de 2025, se indicó que «esta interpretación resulta avalada por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. En particular, el artículo 4 de dicha norma, al que alude la registradora en su nota de calificación, impone a los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico, que figuren como tal en la declaración responsable, la obligación de “comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas”. Esta comunicación se regula como una obligación a cargo de las personas que consten como titulares de la explotación, cuya omisión puede dar lugar a la “Responsabilidad ante la Administración turística y las personas usuarias” (tal es la rúbrica del citado artículo 4), pero no a la invalidez o ineficacia «ipso iure» de la titulación administrativa habilitante. Por otro lado, el artículo 6 del mismo Decreto 28/2016 enumera los requisitos sustantivos y de habitabilidad que deben reunir las viviendas de uso turístico: “1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa urbanística municipal y disponer, cuando resulte aplicable de

conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de la licencia o declaración responsable que posibilita el destino turístico del inmueble, conforme a lo previsto en legislación urbanística. b) Tener una dimensión mínima construida de 14 m² por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro. En todo caso, la superficie mínima construida de uso principal será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico. c) Disponer de dos baños si el número de plazas es superior a cinco y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho. d) Los dormitorios y salones tendrán ventilación directa al exterior o a patios ventilados y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la Administración local o autonómica por razones de competencia exima de su cumplimiento por motivos de protección arquitectónica. Las cocinas y cuartos de baños tendrán ventilación directa o forzada para la renovación de aire. Las construcciones tipo cueva se ajustarán a lo previsto en la normativa territorial y urbanística. e) Disponer de refrigeración centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo, junio, julio y agosto. Se exceptúa del cumplimiento de este requisito a las construcciones tipo cueva. f) Disponer de calefacción centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, si el periodo de funcionamiento comprende los meses de diciembre, enero, febrero y marzo, sin que en ningún caso sean admisibles los elementos incandescentes ni de combustión de líquidos o gases inflamables. g) Los demás previstos en el anexo de este decreto". Como puede observarse, tales requisitos sustantivos son condiciones inherentes a la finca (p.ej. superficie, ventilación, refrigeración, calefacción, número de baños, etc.). Por el contrario, el apartado 2 de este artículo no regula los "requisitos" que deben cumplir las personas titulares de la explotación (como podría ser la previa inscripción de dichas personas en un registro determinado, el depósito de una fianza o la contratación previa de un seguro de responsabilidad civil), sino que se refiere expresamente a las "obligaciones de las mismas", y procede a enumerar obligaciones tales como "realizar la limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevas personas usuarias", facilitarles información, atención telefónica, hojas de quejas y reclamaciones, justificantes de pago, etc. Se trata de obligaciones "pro futuro", que habrán de materializarse durante la prestación del servicio de uso turístico, y no antes, de modo que no operan como un condicionante de la inscripción en el Registro Turístico, como sí lo son los requisitos sustantivos y de habitabilidad que ha de reunir la propia vivienda conforme al recién citado apartado primero del artículo 6.»

Ahora bien, en el caso que ahora nos ocupa, no es de aplicación la normativa autonómica andaluza, sino la valenciana, y, en particular, el artículo 23 bis, apartado tercero, del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, modificado por el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico. Conforme a este precepto, «cuando se produzca un cambio en la propiedad de una vivienda de uso turístico registrada, ya sea con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2018, como con posterioridad a la misma, será de aplicación tanto a la vivienda como a la nueva persona propietaria, el régimen y requisitos legal y reglamentariamente vigentes, debiéndose presentar una nueva declaración responsable, con la aportación del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable o documento equivalente». Ahora bien, este artículo no establece que el cambio de titularidad determine la ineficacia sobrevenida de la licencia, a diferencia del apartado segundo del mismo artículo 23 bis, el cual, con base en la duración quinquenal de la inscripción en el registro de turismo de la Comunitat Valenciana, establecida en el apartado primero, dispone que «vencido el plazo establecido de 5 años sin que se haya presentado una nueva declaración responsable de renovación e informe municipal o documento equivalente en los casos que sea exigible, la vivienda se dará de baja en el Registro». Por lo tanto, del citado precepto no

se deduce una disparidad de criterio frente a la normativa andaluza –ni estatal– antes citada. Ambas legislaciones se limitan a imponer la obligación de comunicar el cambio de titularidad de la vivienda al organismo competente, obligación cuyo incumplimiento solo genera responsabilidad personal de ambos titulares, pero no determina la invalidez o ineficacia sobrevenida de la habilitación administrativa ya concedida.

5. A mayor abundamiento, destacamos que el Tribunal Supremo ha hecho suyo el criterio aquí defendido en diversas ocasiones. En particular, la Sentencia de la Sala Tercera de 27 de junio de 1994 recoge la doctrina expuesta en dos Sentencias de fecha 23 de abril de 1991 y dispone que: «nadie puede poner en duda que una licencia de apertura, en cuanto tal licencia, es un acto reglado en que se reconoce al administrado el derecho a hacer algo que se encuentra dentro de los límites del ordenamiento jurídico; y que tal licencia puede ser transmisible, sobre todo cuando se trata simplemente de una mutación en la titularidad de aquélla por un cambio de nombre, ya que en la concesión de la primera licencia no ha habido necesidad de ponderar las condiciones de la persona, por tratarse de la licencia calificada de reales y objetivas, o incursas en ninguna de las clases que pueden impedir su transmisión, de acuerdo con lo regulado en el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales».

Especialmente clara resulta la Sentencia de la misma Sala Tercera de 19 de marzo de 1997, cuyo fundamento jurídico segundo establece que «esta Sala, en sentencia de 19 de junio de 1995, ha mantenido la tesis, reiterada en la de 22 de febrero de presente año, de que el simple cambio de titularidad de un local no constituye el supuesto de hecho determinante del devengo de una nueva tasa por licencia de apertura, teniendo en cuenta que para que pueda exigirse tasa por licencia de apertura es preciso que el titular haya de proveerse de una licencia de aquella clase y que de los artículos 13 y 14 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, se desprende una radical diferencia entre las licencias personales, en cuya concesión se tienen en cuenta primordialmente las cualidades personales del sujeto autorizado y las reales, en que dichas cualidades no tiene relevancia frente a las condiciones objetivas de la obra, instalación o servicio autorizado, que es el aspecto realmente trascendente, con la consecuencia de que así como las primeras no son transmisibles, sí lo son las licencias reales (excepto aquéllas cuyo número sea limitado, artículo 13.3) cuya validez no deriva de quién sea el sujeto autorizado, sino de las condiciones en que la actividad se desarrolle, hasta el punto de que si el artículo 13 del citado reglamento impone la obligación de comunicar la transmisión a la Corporación autorizante, la sanción por el incumplimiento de dicha obligación no es la caducidad de la licencia, sino la responsabilidad del antiguo titular conjuntamente con el nuevo por las obligaciones que derivan del ejercicio de la industria por este último, y así el artículo 15.1) del mismo reglamento, determina que las licencias relativas a las condiciones de una instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas, de donde se deduce que las alteraciones subjetivas no determinan el fin de la licencia concedida si las condiciones objetivas del establecimientos permanecen inalteradas. Esta doctrina, como es lógico, no se opone a que las solicitudes de ampliación de la actividad desarrollada en un local, en cuanto requieren la previa verificación administrativa acerca de si las condiciones en que la actividad va a desarrollarse se ajustan a las normas de policía que resulten aplicables, determinen el devengo de la correspondiente tasa, pero sí es contraria a una tasa girada en base a un precepto de una ordenanza que considera que el simple cambio de titularidad, independientemente de cualquier otra consideración origina el devengo de una tasa por licencia de apertura». Por último, traemos a colación la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de diciembre del 2000, que rechaza «la argumentación del recurrente que trata el derecho a la licencia como si de un derecho de propiedad, de naturaleza civil se tratara», porque «esta posición no puede ser objeto de protección por parte del Tribunal. Ni siquiera desde el punto de vista civil podría sustentarse esta posición, podría entenderse, que la actividad licenciada es una mejora del inmueble, pudiendo en su caso ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 453 del Código Civil,

mas, en todo caso, dicha mejora ha de ceder en favor de la propiedad, porque su utilización resulta inescindible del lugar para el que se otorgó». En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 26 de abril de 2004 señala: «no puede quedar sujeto un propietario de un local a la voluntad de que el arrendatario quiera o no quiera transmitirle la licencia de actividad o transmitírsela al siguiente arrendatario del local, sobre todo cuando se aprecia mala relación entre el arrendador (titular del local) y el arrendatario. No puede quedar sujeto un propietario de un local a la voluntad de que el arrendatario quiera o no quiera transmitirle la licencia de actividad o transmitírsela al siguiente arrendatario del local, sobre todo cuando se aprecia una mala relación entre el arrendador (titular del local) y el arrendatario. La licencia de actividad se encuentra íntimamente relacionada con el local en el que se va a realizar la actividad, siendo precisamente para ese concreto local para el que se va a conceder la licencia y precisando nueva licencia, aunque sea el mismo solicitante de esta licencia, si se realiza el traslado de la actividad a otro local distinto».

En consecuencia, no puede mantenerse el primer defecto alegado: no es necesario acreditar el cambio de titularidad de la licencia autonómica para obtener la asignación de número de registro único de alquiler, debido a la naturaleza real de la misma, y sin perjuicio de las posibles sanciones que puedan producirse en el plano administrativo.

6. Por lo que respecta al segundo defecto, esto es, la necesidad de aprobación de la junta de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, tres son las fechas relevantes: En primer lugar, la fecha del efectivo cambio de titularidad de la licencia (aportado en sede de recurso), que data de 8 de mayo de 2025. En segundo lugar, La inscripción inicial de la vivienda en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana es de 10 de febrero de 2023. Y, en tercer lugar, la fecha de transmisión del dominio a favor del recurrente.

En cuanto a esta última fecha, la escritura de venta en la que se formaliza la adquisición del recurrente se otorgó el día 7 de abril de 2025. En el escrito de recurso, sin embargo, se argumenta –si bien confusamente– que la fecha relevante para la transmisión del dominio no es la de otorgamiento de la escritura, sino la de la firma del documento privado de compra entre las partes, el cual, según se alega se celebró el 28 de noviembre de 2024. No se aporta dicho documento privado ni se acredita que la transmisión de la posesión o traditio tuviera lugar con anterioridad al otorgamiento de la escritura. Además, se hace una referencia, igualmente confusa, a la fecha de pago del precio, indicándose que en el contrato privado de compraventa «que la fecha de firma ante notario o no, no condiciona para transferencia efectiva de la propiedad y la posesión de la misma, entre el comprador y los vendedores, es decir del pleno dominio, se hace constar que la totalidad del pago del precio, con o sin otorgamiento simultaneo ante notario de la escritura de compraventa no condiciona para la transferencia efectiva de la propiedad (...) En los medios de pago citados en la escritura de compraventa ante notario, se puede apreciar de forma clara que el último pago del precio de la citada vivienda se produce en fecha de 1 de abril de 2025, es decir, con anterioridad al cambio de normativa de fecha de 3 de abril de 2025». Añade el recurrente que «cuando se produce la transmisión efectiva de la propiedad la misma fue real y efectiva en fecha de 1 de abril de 2025, cuando se encuentra totalmente desembolsado el pago del total precio de compraventa entre las partes compradora y vendedora, aunque fuera elevado a documento público con posterioridad ante notario, pero el pago total del precio es en fecha de 1 de abril de 2025. Por tanto anterior a la fecha de 3 de abril de 2025».

Esta argumentación no puede sostenerse. En primer lugar, porque la escritura de compra ni siquiera menciona el documento privado previo de compraventa, cuya existencia apenas puede inferirse de la identificación de los medios de pago (se indica que se realizaron transferencias los días 28 de noviembre de 2024 y 31 de marzo y 1 de abril de 2025). El artículo 609 del Código Civil consagra el sistema de título y modo, de modo que el proceso adquisitivo no se consuma en tanto no tiene lugar la transferencia de la posesión. Traditio esta que puede ser real, simbólica o ficticia, como ocurre en el presente supuesto de hecho, pues la única transferencia de posesión resulta del

otorgamiento de la escritura pública de compra, conforme al artículo 1462 del Código Civil: «Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario».

En este sentido, cabe citar la Resolución de este Centro Directivo de 2 de junio de 2010, que señala lo siguiente: «tal y como tiene resuelto este Centro Directivo en sus Resoluciones de 15 de julio de 2003 y 9 de enero de 2004, desde el punto de vista del Registro de la Propiedad sólo puede considerarse como fecha en la que se produjo el negocio cuya inscripción se pretende la del documento público. Así resulta de las siguientes consideraciones: a) La fehaciencia de la que habla el artículo 1227 del Código Civil sólo se extiende «a la fecha» del documento y no a su contenido negocial, ni a la identidad de las personas que en el mismo intervinieron, ni acredita la capacidad natural de dichas personas para la celebración del acto o contrato documentado; b) La exigencia de documento auténtico que establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento respecto a los títulos formales que pretenden su acceso al Registro de la Propiedad no puede entenderse satisfecha en este caso, a los efectos de eludir la aplicación de las normas legales que prescriben la intervención del defensor judicial, por cuanto el documento privado con fecha fehaciente (desde la fecha del fallecimiento del vendedor) carece de fuerza probatoria respecto del “hecho que motiva su otorgamiento” (vid. Resolución de 18 de octubre de 1989)». Asimismo, la Resolución de 29 de noviembre de 2022 destaca que «debe ahora reiterarse el criterio expresado en las resoluciones de este Centro Directivo citadas por el recurrente, según el cual “cuando el párrafo segundo del artículo 1462 del Código Civil exceptúa de la tradición instrumental el pacto en contrario, no se refiere al pacto excluyente del traspaso posesorio material de la cosa, sino al acuerdo impeditivo del hecho traditorio, pues la escritura pública puede equivaler a la entrega a los efectos de tener por realizada la tradición dominical, aun cuando no provoque igualmente el traspaso posesorio, de modo que, a pesar de la transmisión del dominio, puede no estar completamente cumplida la obligación de entrega, mas tal hecho deberá valorarse como la regulación del modo en que ha de cumplirse la obligación de entregar al comprador una cosa ya ajena al vendedor, y no como exclusión inequívoca (tal como exige el párrafo segundo del artículo 1462) de tal efecto traditorio inherente a la escritura” (cfr., para un caso sustancialmente idéntico al presente, la Resolución de 8 de septiembre de 2005, que transcribe casi en su totalidad las de 25 de enero y 31 de marzo de 2001). En el presente caso se aplaza el traspaso posesorio pero no se excluye el efecto traditorio de la escritura. Por ello, la calificación registral no puede ser confirmada».

Tampoco el hecho de que el pago del precio se haya consumado con anterioridad al día 3 de abril de 2025 es relevante para la transmisión de dominio. Recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007 que el incumplimiento por el comprador de sus obligaciones de pago (precio aplazado, subrogación en hipoteca) podrá determinar la resolución de la venta a instancia del vendedor, pero en modo alguno afecta al efecto traslativo de la compraventa, si se cumplen los requisitos de título (acuerdo de voluntades) y modo (posesión). Y, según se desprende de las Resoluciones de 25 de marzo de 2014 y 10 de enero de 2018, solo si las partes pactan una condición resolutoria explícita (ex artículo 11 de la Ley Hipotecaria) o una reserva de dominio, el impago del precio podría llegar a revertir o impedir la transmisión, pero en la compraventa ordinaria, el pago es ajeno a la mutación jurídico real.

7. De la argumentación expuesta se desprende que el comprador se convirtió en dueño de la finca con posterioridad al día 3 de abril de 2025. La inscripción original de la vivienda en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana está fechada el día 10 de febrero de 2023, si bien tanto la adquisición de la finca por el vendedor (7 de abril de 2025) como la inscripción del cambio de titularidad a su favor en el Registro de Turismo (8 de mayo de 2025) son posteriores al día 3 de abril de 2025.

Las fechas reseñadas en el párrafo anterior deben ponerse en relación con la reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, operada 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, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos». Y conforme a la nueva disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal: «Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma». Por último, de acuerdo con la disposición final trigésima octava de la Ley Orgánica 1/2025, los preceptos citados han entrado en vigor el 3 de abril de 2025.

En consecuencia, para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en defecto de previsión estatutaria al respecto, no basta con haber adquirido la vivienda con anterioridad al 3 de abril de 2025, sino que también se requiere cumplir los requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, esto es, el uso turístico realizado por el propietario actual debe haber estado vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley 1/2025, lo cual viene determinado por la obtención de la correspondiente licencia administrativa o título habilitante del uso turístico –como ha reconocido el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en sus sentencias de 13 de septiembre de 2018 y 26 de marzo de 2024–.

8. La necesidad de aprobación expresa de la comunidad de propietarios establecida en el artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal deriva de una reforma legal y no de una modificación estatutaria inscrita. Este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse acerca la oponibilidad de la modificación estatutaria al adquirente que se subroga en la habilitación administrativa del transmitente, concluyendo lo siguiente: la subrogación en la licencia solo implica que el actual titular ostenta una determina calificación administrativa, la cual, como ya se ha dicho, no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral. Si el actual titular adquirió con posterioridad a la inscripción de la cláusula estatutaria prohibitiva de la actividad turística. La vigencia y oponibilidad de dicha prohibición impide la asignación de número de registro único de alquiler a las viviendas afectada por la misma.

Así lo ha confirmado también el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en su sentencia de 24 de enero de 2019, en un supuesto de hecho muy semejante al ahora analizado. Se indica en dicha resolución que «por mucho que la Administración haya concedido al nuevo adquirente autorización para seguir con la actividad porque consideraba que los requisitos exigidos debían concurrir sólo en el momento en que se autorizó la actividad por primera vez, decisión que no es vinculante para este Tribunal (por todas, STS, Sala 1.º, núm. 887/2007), el nuevo adquirente conocía la limitación del uso acordada por la comunidad que ya constaba inscrita en el momento de la adquisición, por lo que la restricción le era oponible». Y en el fundamento séptimo, se añade que «aunque se adquiriera una vivienda habilitada como piso turístico con la autorización administrativa pertinente concedida al titular anterior, si la comunidad ha cambiado los estatutos, ha prohibido a partir de entonces el destino turístico de los pisos y ha inscrito la limitación en el Registro de la Propiedad, sin exención permanente para alguno de los pisos, el nuevo adquirente no podrá ejercitar dicha actividad, debiendo cesar en la misma si así se lo pide la comunidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 553-11.3 y en el artículo 553-40.1 y 2 del CCCat en la redacción vigente cuando ocurrieron los hechos».

Por ello, se considera que la subrogación en la licencia no se extiende a la inoponibilidad de las limitaciones estatutarias que no estaban inscritas en el momento de concesión de dicha licencia al anterior titular pero sí lo están en la fecha en que el nuevo titular inscribe su adquisición. Debe notarse que el fundamento de la oponibilidad de lo inscrito –o, a «sensu contrario», de la inoponibilidad de lo no inscrito– conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, radica en la protección del tráfico y de la confianza legítima de quien adquiere confiando en la apariencia jurídica creada por la institución registral. Así, el principio de inoponibilidad de los documentos no inscritos frente a los inscritos es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria. Como ya se ha indicado, parece consagrado no solo en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino también en el artículo 606 del Código Civil, encontrándose aplicaciones concretas del mismo en los artículos 647, 1473.2.º y 1549 del Código Civil, así como en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal. Como señaló esta Dirección General en la Resolución de 11 de mayo de 2018, Su fundamento radica en razones de seguridad jurídica del tráfico, su fin es el de evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario. Esto sentado, declara el Centro Directivo que la expresión «títulos de dominio que no estén debidamente inscritos» que emplea el artículo 32 de la Ley Hipotecaria hay que referirla no solo a los títulos de adquisición del dominio, sino también a los de modificación de éste. Recuerda también las Resoluciones de 27 y 29 de abril de 2021 que la admisión de cargas ocultas produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad, frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, todo ello con cita de las Sentencias del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995.

En consecuencia, si la interpretación teleológica de la norma radica en evitar las cargas ocultas, que, como señala la Resolución de 16 de mayo de 2024, producen en el tráfico inmobiliario enormes perjuicios, a la par que fomentan la clandestinidad, frente a la necesidad de transparencia y publicidad que deben presidir la celebración de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles, no puede extenderse dicha inoponibilidad a aquellos supuestos en que las cargas no son ocultas para quien adquiere la vivienda, dado que constaban inscritas y gozan de publicidad registral en el momento de su adquisición.

La oponibilidad se fundamente en la posibilidad de conocimiento del adquirente, una condición subjetiva que, precisamente debido a dicho carácter, no se transmite de un titular a otro como sí lo hace la habilitación administrativa en los casos en que esta tiene carácter real por estar ligada a las condiciones objetivas de la finca y no, como la oponibilidad de los estatutos, al conocimiento subjetivo de su titular.

9. Sin embargo, en el supuesto de hecho que motiva el presente expediente, la necesidad de aprobación por parte de la junta no deriva de una modificación estatutaria

inscrita, sino de una reforma legal. Se plantea, por tanto, si tal exigencia legal es también oponible al comprador que adquiere la finca con posterioridad al 3 de abril de 2025, aunque su transmitente hubiese inscrito la vivienda en el Registro de Turismo con anterioridad a dicha fecha.

La respuesta debe ser necesariamente la misma que en el supuesto de modificación estatutaria: la reforma legal le es oponible porque, como se ha explicado supra, la oponibilidad se fundamenta en la posibilidad de conocimiento del adquirente, una condición subjetiva que, precisamente debido a dicho carácter, no se transmite de un titular a otro como sí lo hace la habilitación administrativa en los casos en que esta tiene carácter real por estar ligada a las condiciones objetivas de la finca. En el supuesto de modificación estatutaria inscrita, tal «posibilidad de conocimiento» radica, precisamente, en la posibilidad de consulta al Registro de la Propiedad mediante la función de publicidad registral, tal y como recuerda el artículo 221 de la Ley Hipotecaria: «Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos». Y en el caso de cualquier norma legal, su oponibilidad generalizada se fundamenta en el principio general consagrado en el artículo 6.1 del Código Civil: «La ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento. El error de derecho producirá únicamente aquellos efectos que las leyes determinen». Esta aplicación generalizada de las leyes se basa, a su vez, en la publicidad legal de las mismas, una publicidad que trasciende a la del registro. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 1994 recuerda que el efecto subrogatorio del artículo 88 de la Ley de Suelo (que impone la subrogación del adquirente en las obligaciones urbanísticas del transmitente) no requiere la previa inscripción de tales cargas y deberes en el Registro de la Propiedad, pues la fe pública registral solo protege contra las limitaciones voluntarias, no así de las legales, o, como en materia urbanística, de las impuestas por los actos de ejecución de la ley, al tener éstas una publicidad que trasciende a la del Registro.

Asimismo, la Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2014 señala que «las limitaciones que sobre el dominio impone la legislación sobre vivienda protegida constituyen limitaciones legales delimitadoras del contenido ordinario del dominio, y definitorias de una propiedad estatutaria, en cuanto las facultades que atribuye a su titular quedan sujetas, en su contenido y ejercicio, al estatuto especial resultante de la finalidad social para el que se genera el objeto del derecho. Así, tales limitaciones resultan de forma directa de la legislación estatal y autonómica dictada en materia de vivienda sujeta a regímenes de protección pública, son de aplicación a todo titular de viviendas protegidas, de conformidad con el régimen concreto con arreglo al cual hayan sido clasificadas, y su contravención producirá los efectos que, para cada caso, establezca la regulación aplicable. Por tanto, la constancia registral de tales limitaciones queda sujeta, en cuanto a su eficacia, a lo previsto en el artículo 26.1 de la Ley Hipotecaria, que establece que las prohibiciones establecidas por la ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio. Por ello, para aquellos casos en que tanto la legislación estatal como autonómica prevén la constancia registral de tales limitaciones, establecen que se producirá a través de una nota marginal que no producirá otro efecto que el meramente informativo o divulgativo de la limitación legal del dominio a que se refiere. Así resulta de lo previsto en el artículo 7 del Real Decreto 2066/2008 en el ámbito estatal y, en el ámbito de la legislación autonómica de Castilla-La Mancha, de lo previsto en el artículo 20 del Decreto 173/2009. Y la misma eficacia ha de entenderse que tiene la nota marginal prevista en el artículo 25.7 del Decreto 3/2004, aunque el mismo no determine de forma expresa tales efectos. Y así se establece porque el carácter legal o directamente emanado de la norma, que tienen tales limitaciones, excluye la necesidad de su inscripción para que tengan plena aplicación en toda transmisión de viviendas protegidas sujeta a las mismas. Por tanto, la inscripción de transmisiones de viviendas protegidas exige que por el registrador se califique si el acto dispositivo se ajusta a las

limitaciones a que la norma aplicable lo sujeta, aun cuando tales limitaciones no resulten del Registro».

10. En consecuencia, el comprador de una vivienda integrante de una propiedad horizontal, aunque se subroga en la licencia del anterior titular debido a la naturaleza real de la misma, queda sujeto a las limitaciones estatutarias inscritas y a las normas legales que ya estén en vigor en el momento de su adquisición. En el presente expediente, al adquirir la vivienda con posterioridad al 3 de abril de 2025, el adquirente está obligado a obtener la aprobación de la comunidad de propietarios si quiere ejercer la actividad turística, conforme al artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal. No queda amparado por la excepción consagrada en la disposición adicional segunda de la misma ley, pues esta recoge explícitamente la argumentación expuesta en los fundamentos anteriores cuando solo exceptúa de la necesidad de aprobación a «aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad» y no a «aquella vivienda en la que se esté ejerciendo la actividad» o a «aquel propietario de una vivienda en la que se esté ejerciendo la actividad». Es «aquel propietario» (el adquirente) quien debe acreditar haber estado ejerciendo tal actividad turística con anterioridad al 3 de abril de 2025. Y, dado que tanto la adquisición del recurrente como la inscripción del cambio de titularidad a su favor en el Registro de Turismo son posteriores a dicha fecha, es evidente que no cumple los requisitos establecidos en dicha disposición.

En consecuencia, el segundo defecto debe ser confirmado.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primer defecto señalado y desestimarlos en cuanto al segundo.

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, 19 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.