

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**15093** *Resolución de 5 de enero 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 Valencia n.º 6 por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por existir dudas fundadas sobre de la finca respecto de la cual se solicita la asignación y por no aportarse declaración responsable emitida por el nuevo titular de la vivienda.*

En el recurso interpuesto por doña U. S. M., en representación de «BS Suites, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Valencia número 6, doña Cristina Martínez Ruiz, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por existir dudas fundadas sobre de la finca respecto de la cual se solicita la asignación y por no aportarse declaración responsable emitida por el nuevo titular de la vivienda.

#### Hechos

##### I

El día 24 de febrero de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, causando el asiento 557 del Diario 2025, según consta en la nota de calificación remitida, si bien en el informe se hace constar que el asiento 2.607 del Diario 2025, es «el único que va a ser objeto de informe y el único del que se ha dejado constancia en este Registro».

##### II

Dicha documentación fue objeto de calificación negativa, emitida el día 20 de agosto de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

«Cristina Martínez Ruiz, registrador/a titular del Registro de la Propiedad número seis de Valencia, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Instancia NRUVA, de fecha dos de noviembre del año dos mil veintitrés, que fue presentada el día veinticuatro de febrero del año dos mil veinticinco, según el asiento 557 del Diario 2025.

Finca: 77.310.

Presentante: Cano Florit SL.

#### Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del presente documento por existir los siguientes defectos subsanables:

1.º Falta acreditar que el nuevo propietario y actual titular registral, ha presentado en el registro de Turismo, la Declaración Responsable prevista en el artículo 23.bis.3 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 DL 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico con vigencia desde el 8 de agosto de 2024) junto con el documento expedido por el Registro de Turismo acreditativo de dicha presentación, teniendo en cuenta que en caso de que dicha presentación haya tenido lugar con posterioridad al 3 de abril de 2025, deberá igualmente acreditarse que la Comunidad de Propietarios le ha autorizado expresamente el ejercicio de dicha actividad.

El citado nuevo artículo 23.bis.3 ha supuesto una modificación en materia de validez de la inscripción en el registro de turismo de las viviendas de uso turístico, estableciéndose con carácter general que tendrá una validez de cinco años, de modo que la declaración responsable habilita para el ejercicio de la actividad durante un plazo de cinco años desde su presentación, debiendo renovarse una vez transcurrido dicho plazo aportando la documentación que se indica para ello, salvo que antes de dicho plazo se transmita la vivienda de uso turístico, en cuyo caso deberá en ese momento procederse igualmente a una nueva renovación por parte del nuevo propietario: 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.”

En consecuencia y teniendo en cuenta que dicho artículo entró en vigor el 8 de agosto de 2024, si una vivienda de uso turístico se transmite desde dicha fecha, deberá renovarse el título habilitante para el ejercicio de la actividad turística, que resulta de la presentación en el registro de Turismo de una nueva declaración responsable por parte del nuevo propietario, a la que le será de aplicación el régimen y los requisitos legal y reglamentariamente vigentes, lo que implica entre otras cosas, que, a su vez, si la declaración responsable se ha presentado con posterioridad a la entrada en vigor de la modificación del artículo 7.3 LPH introducida por la LO 1/2025(entrada en vigor el 3 de abril de 2025), de acuerdo con dicho artículo interpretado a la vista de lo establecido en la DA2.<sup>a</sup> de dicha Ley, deberá contarse con la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios (3/5 partes).

El citado artículo 7.3 LPH establece: “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 dicha modificación normativa debe interpretarse desde el punto de vista temporal, en los términos establecidos en la DA2.<sup>a</sup> de la LO 1/2025: “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”.

En consecuencia, para que el requisito introducido en el citado artículo 7.3 LPH no sea exigible, es necesario que a la fecha del 3 de abril de 2025 el propietario ya esté

ejerciendo la actividad turística y se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, para lo que ha de cumplirse las exigencias legalmente establecidas en la normativa turística antes citada y que exige la presentación en el Registro de Turismo de la correspondiente declaración responsable con toda la documentación necesaria para ello.

2.º Existen dudas en relación a la finca sobre la que ha de practicarse la operación, dado que si bien el Cru coincide con la finca registral, sin embargo, los datos descriptivos de la finca no coinciden, en concreto la superficie de la finca, ya que la finca para la que se cuenta con el título habilitante de Turismo es una finca de 93 metros cuadrados, mientras que la finca registral tiene 48'20 metros cuadrados tras la segregación de cuatro fincas que se realizó de la finca 77.309, por lo que existen dudas de cuál es la finca a la que se refiere dicho título habilitante, art. 20 LH, 51 RH y 9.2 RD 1312/2024, de 23 de diciembre.

Advertencia: De conformidad con lo establecido en el artículo 10.2 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, el plazo para subsanar el defecto advertido es de 7 días siguientes a la notificación de la presente calificación.

Y se advierte que, en caso de no subsanación en dicho plazo: "el Registrador 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."

Contra la presente calificación podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Martínez Ruiz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 6 a día veinte de agosto del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior calificación, doña U. S. M., en representación de «BS Suites, S.L.», interpuso recurso mediante su presentación en la Oficina del Registro General de este Ministerio el 18 de septiembre de 2025, y que tuvo entrada telemática en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6 el día 22 de septiembre de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«Dña. U. S. M. (...) digo:

Hechos.

Primero. Que con fecha 20 de Agosto se nos notificó del Registro de la propiedad n.º 6 de Valencia, con n.º de entrada 5923 y numero de protocolo NRA S5/, sobre la Instancia NRUA de fecha 24/07/2025, según el asiento 2607 del Diario 2025, la suspensión de la inscripción, entre otros motivos, por carecer de la autorización de la comunidad de propietarios, al haber cambiado el titular del inmueble y haber presentado la modificación de la citada titularidad con posterioridad al 3 de abril del 2025.

Segundo. Con fecha 3 de abril de 2025 entró en vigor la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que modificó la regla 12.ª del art. 17, y añadió el nuevo art. 7.3, estableciendo la necesidad de acuerdo expreso de la comunidad de propietarios, con mayoría de tres quintas partes, para autorizar, limitar o prohibir el ejercicio de la actividad de alquiler turístico de viviendas. No obstante, la citada reforma refiere de manera expresa a la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y

equipada, quedando circunscrita únicamente a los elementos privativos calificados jurídicamente como viviendas residenciales.

Tercero. En el presente caso, el inmueble objeto de controversia es un local de uso terciario (bajo comercial), perfectamente descrito como tal en el título constitutivo de la propiedad horizontal, con destino económico distinto al de vivienda. Por tanto, la actividad de alojamiento turístico desarrollada en dicho local no puede considerarse incluida en la limitación introducida por la reforma de la LPH.

Cuarto. A pesar de lo anterior, la registradora de la propiedad ha manifestado que para destinar el citado local a actividad turística es necesario el consentimiento expreso de la comunidad conforme al nuevo art. 7.3 LPH, criterio que se considera contrario a Derecho y lesivo para los legítimos intereses del recurrente.

## II. Fundamentos Jurídicos:

### 1. Diferencia entre vivienda y local de uso terciario.

En Derecho inmobiliario español existe una clara diferenciación entre los inmuebles de uso residencial (viviendas) y los inmuebles de uso terciario o comercial (locales). En el régimen de propiedad horizontal, el título constitutivo de la comunidad suele describir cada elemento privativo indicando si se destina a vivienda (piso/apartamento) o a local comercial, asignándole la correspondiente cuota de participación. Esta categorización determina el uso permitido de la finca: una vivienda está destinada a la habitación permanente de personas, mientras que un local terciario se destina a actividades económicas (oficinas, comercio, hostelería, etc.).

Desde la perspectiva de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la distinción también es fundamental. La LAU define el arrendamiento de vivienda (art. 2) como aquel destinado a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y distingue los contratos de uso distinto de vivienda (art. 3) para fines comerciales, profesionales o de temporada. Además, la propia LAU excluye de su ámbito ciertos arrendamientos turísticos: la letra e) del art. 5 LAU dispone que “la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales turísticos con fin lucrativo, cuando esté sometida a normativa sectorial turística” no se rige por la LAU, sino por la normativa turística específica. Es decir, las viviendas de uso turístico (VUT) constituyen una categoría especial: son viviendas residenciales cedidas temporalmente a turistas, quedando fuera del arrendamiento urbano ordinario y sujetas a regulación administrativa turística.

Por el contrario, un local de uso terciario no es legalmente una vivienda. Un local puede albergar negocios de alojamiento (p. ej. un apartahotel, hostel o pensión), pero mientras no se cambie su uso a residencial, jurídicamente sigue siendo un local comercial. Para convertir un local en vivienda (habitual o turística) se requiere normalmente un cambio de uso urbanístico con las licencias y certificaciones de habitabilidad correspondientes.

### 2. Argumento urbanístico.

Las viviendas de uso turístico en planta baja en la ciudad de Valencia están contempladas en el P.G.O.U (BOE 14/1/89)-Tho.1 en plantas no residenciales. Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto. Si se ubican en un edificio de uso mixto, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Con carácter general se ubicarán siempre por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales y por encima de las plantas destinadas al resto de uso no residenciales.
- Excepcionalmente podrán ubicarse en la misma planta donde se sitúen otros usos no residenciales si cuentan con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto del edificio.

El Artículo 65.1 de la Ley de Turismo 15/2018, aun con la modificación por Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, sigue estableciendo que: Son viviendas de uso turístico: los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología....

### 3. Finalidad de la reforma legal.

La LO 1/2025 pretendió dotar a las comunidades de propietarios de herramientas específicas para controlar el uso turístico de viviendas residenciales y preservar la convivencia vecinal. Una interpretación extensiva que alcanzara a los locales comerciales sería contraria al tenor literal de la norma.

### 4. Jurisprudencia y doctrina.

Las resoluciones de la propia Dirección General han reiterado que las limitaciones a los derechos dominicales deben interpretarse de forma estricta. No cabe extender por analogía restricciones previstas para las viviendas a los locales comerciales.

### III. Conclusión.

Tras este análisis, podemos concluir que existen sólidos argumentos legales para sostener que la autorización de la comunidad de propietarios no es necesaria cuando la actividad de vivienda de uso turístico se desarrolla en locales de uso terciario (por ejemplo, bajos comerciales dentro del edificio). La letra de la ley circunscribe la exigencia de aprobación previa a los propietarios de viviendas, y una interpretación sistemática y finalista confirma que la reforma se dirigió específicamente a los pisos residenciales dedicados a alquiler turístico, sin incluir a los locales comerciales en esa restricción.

Además, la jurisprudencia y doctrina enfatizan el carácter excepcional de esta limitación y la necesidad de no extenderla por analogía a supuestos no contemplados. Los precedentes registrales han puesto negro sobre blanco que la mayoría cualificada de 3/5 no faculta para prohibir usos turísticos fuera del ámbito de viviendas residenciales. El artículo 17.12 de la LPH y las recientes resoluciones de la DGSJFP sobre el mismo), lo que implícitamente libera a los locales de esa traba especial.

Por todo ello, un local comercial puede destinarse a alojamiento turístico sin requerir el consentimiento previo de la comunidad, ni tampoco se le puede imponer ninguna prohibición. Este criterio protege la seguridad jurídica y el equilibrio de intereses: se respeta el derecho del propietario del local a usar su propiedad con libertad (dentro de los cauces legales generales) y se preserva la excepcionalidad de la norma introducida por la LO 1/2025, evitándose interpretaciones extensivas no queridas por el legislador.

Con la normativa y precedentes actuales, los argumentos expuestos ofrecen un fuerte respaldo a la tesis de que los locales de uso terciario quedan fuera del régimen de autorización comunitaria para alquiler turístico, consolidando así un tratamiento diferenciado respecto de las viviendas. En caso de controversia, el juez habrá de ponderar estos elementos, previsiblemente inclinándose por la interpretación restrictiva conforme al tenor de la ley y al principio favor libertatis en el uso de la propiedad privada.

### IV. Solicitud.

Por lo expuesto, suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que:

1. Declare que la exigencia de autorización de la comunidad de propietarios establecida en el art. 7.3 LPH se aplica exclusivamente a las viviendas residenciales y no a los locales de uso terciario.

2. Reconozca el derecho del recurrente a destinar su local a actividad de alojamiento turístico, siempre que cumpla con la normativa sectorial turística y urbanística, sin necesidad de acuerdo expreso de la comunidad.»

## IV

La registradora de la Propiedad de Valencia número 6 emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General, ratificándose en su calificación.

### 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 10 de enero de 2023, 6 de junio, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 18 de febrero, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto y 2 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 24 de febrero de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, causando el asiento 557 del Diario 2025. La registradora suspende la asignación, con base en los siguientes defectos:

(i) que «existen dudas en relación a la finca sobre la que ha de practicarse la operación, dado que si bien el Cru coincide con la finca registral, sin embargo, los datos descriptivos de la finca no coinciden, en concreto la superficie de la finca, ya que la finca para la que se cuenta con el título habilitante de Turismo es una finca de 93 metros cuadrados, mientras que la finca registral tiene 48'20 metros cuadrados tras la segregación de cuatro fincas que se realizó de la finca 77.309, por lo que existen dudas de cuál es la finca a la que se refiere dicho título habilitante, art. 20 LH, 51 RH y 9.2 RD 1312/2024, de 23 de diciembre».

(ii) «Falta acreditar que el nuevo propietario y actual titular registral, ha presentado en el registro de Turismo, la Declaración Responsable prevista en el artículo 23.bis.3 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 DL 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico con vigencia desde el 8 de agosto de 2024) junto con el documento expedido por el Registro de Turismo acreditativo de dicha presentación, teniendo en cuenta que en caso de que dicha presentación haya tenido lugar con posterioridad al 3 de abril de 2025, deberá igualmente acreditarse que la Comunidad de Propietarios le ha autorizado expresamente el ejercicio de dicha actividad». Según se indica en la calificación, «teniendo en cuenta que dicho artículo entró en vigor el 8 de agosto de 2024, si una vivienda de uso turístico se transmite desde dicha fecha, deberá renovarse el título habilitante para el ejercicio de la actividad turística, que resulta de la presentación en el registro de Turismo de una nueva declaración responsable por parte del nuevo propietario, a la que le será de aplicación el régimen y los requisitos legal y reglamentariamente vigentes, lo que implica

entre otras cosas, que, a su vez, si la declaración responsable se ha presentado con posterioridad a la entrada en vigor de la modificación del artículo 7.3 LPH introducida por la LO 1/2025(entrada en vigor el 3 de abril de 2025), de acuerdo con dicho artículo interpretado a la vista de lo establecido en la DA2.<sup>a</sup> de dicha Ley, deberá contarse con la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios».

Frente a ello, el recurrente argumenta que:

(i) «el inmueble objeto de controversia es un local de uso terciario (bajo comercial), perfectamente descrito como tal en el título constitutivo de la propiedad horizontal, con destino económico distinto al de vivienda. Por tanto, la actividad de alojamiento turístico desarrollada en dicho local no puede considerarse incluida en la limitación introducida por la reforma de la LPH (...) En el régimen de propiedad horizontal, el título constitutivo de la comunidad suele describir cada elemento privativo indicando si se destina a vivienda (piso/apartamento) o a local comercial, asignándole la correspondiente cuota de participación. Esta categorización determina el uso permitido de la finca: una vivienda está destinada a la habitación permanente de personas, mientras que un local terciario se destina a actividades económicas (oficinas, comercio, hostelería, etc.)».

(ii) «Por todo ello, un local comercial puede destinarse a alojamiento turístico sin requerir el consentimiento previo de la comunidad, ni tampoco se le puede imponer ninguna prohibición. Este criterio protege la seguridad jurídica y el equilibrio de intereses: se respeta el derecho del propietario del local a usar su propiedad con libertad (dentro de los cauces legales generales) y se preserva la excepcionalidad de la norma introducida por la LO 1/2025, evitándose interpretaciones extensivas no queridas por el legislador».

(iii) en consecuencia, se suplica a esta Dirección General que «declare que la exigencia de autorización de la comunidad de propietarios establecida en el art. 7.3 LPH se aplica exclusivamente a las viviendas residenciales y no a los locales de uso terciario» y «reconozca el derecho del recurrente a destinar su local a actividad de alojamiento turístico, siempre que cumpla con la normativa sectorial turística y urbanística, sin necesidad de acuerdo expreso de la comunidad».

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

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

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el

número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil.

Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

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

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. El primero de los defectos alegados se fundamenta en la existencia de dudas en cuanto a la identificación de la finca objeto de la solicitud de número de registro único de alquiler. Tal y como se indica en la nota de calificación, «si bien el Cru coincide con la finca registral, sin embargo, los datos descriptivos de la finca no coinciden, en concreto la superficie de la finca, ya que la finca para la que se cuenta con el título habilitante de Turismo es una finca de 93 metros cuadrados, mientras que la finca registral tiene 48'20 metros cuadrados tras la segregación de cuatro fincas que se realizó de la finca 77.309, por lo que existen dudas de cuál es la finca a la que se refiere dicho título habilitante, art. 20 LH, 51 RH y 9.2 RD 1312/2024».

Tal y como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 10 de julio de 2025, el Registro de la Propiedad es una institución que ha de garantizar, en sus vertientes estática y dinámica, la seguridad jurídica del tráfico; que sin duda ha de ser facilitado, evitándose su entorpecimiento innecesario. Ahora bien, es también doctrina reiterada de esta Dirección General que dicha seguridad jurídica necesariamente ha de pivotar sobre la determinación registral; principio esencial, pues sin él la garantía y control preventivo no son operativos ni adecuados. Por tal razón, la descripción de la finca siempre ha de ser clara y unívoca (cfr. Resolución esta Dirección General de 6 de septiembre de 2013), habiendo proclamando también la de 2 de noviembre de 2018 que el principio de especialidad, o determinación, exige que los títulos que vayan a acceder al Registro contengan de manera precisa todos los contornos del objeto de inscripción, de tal forma que quien adquiera el derecho –o en el caso de los alquileres vacacionales lo disfrute–, lo haga confiando que los pronunciamientos tabulares contienen toda la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Asimismo, como recuerda la Resolución de 29 de julio de 2025, hemos de partir de la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Así se desprende de la Exposición de Motivos del Real Decreto cuando afirma: «A través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración». En este sentido, el artículo 2 del Real Decreto nos facilita los conceptos de unidad y número de registro único de alquiler: «Unidad: un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de éste cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración», y «Número de registro: el identificador único de una unidad expedido por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad».

En consonancia con este principio de determinación y especialidad, el propio 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, en su artículo 9.2 (sobre el procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro) exige expresar en la solicitud: «a) Para cada unidad: 1.º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral». Lo cual no es sino un ejemplo más derivado de la exigencia del lógico funcionamiento registral. Y es que el Registro no está para aclarar lo confuso, sino para precisar y controlar lo específico; y no debe suplir con labores interpretativas, por no decir especulativas, como pudiera ocurrir en este caso, ya que la finca para la que se cuenta con el título habilitante de Turismo es una finca de 93 metros cuadrados, mientras que la finca registral tiene 48'20 metros cuadrados tras la segregación de cuatro fincas que se realizó de la finca 77.309, por lo que existen dudas de cuál es la finca a la que se refiere dicho título habilitante.

Por lo tanto, el primer defecto alegado debe confirmarse.

5. En cuanto al segundo defecto alegado, la registradora expone lo siguiente: el título habilitante tiene fecha de alta en el Servicio de Turismo el 4 de diciembre de 2023 y el titular actual adquirió el pleno dominio el 6 de marzo de 2025, por lo que el nuevo propietario debía presentar una nueva declaración responsable con toda la documentación actualmente vigente al tiempo de la presentación de dicha Declaración Responsable en el Servicio de Turismo, cosa que podía haber hecho desde el mismo día 6 de marzo de 2025, fecha en la que todavía no estaba en vigor la normativa objeto del presente recurso, ya que entró en vigor el 3 de abril de 2025, y si lo hubiera hecho en cualquier fecha antes del 3 de abril, el requisito de aprobación expresa por la comunidad de propietarios, conforme al artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Así, debe notarse que la referida Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal, se ha modificado 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, 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 debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley Orgánica 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–.

6. En el supuesto que motiva el presente expediente, el título habilitante tiene fecha de alta en el Servicio de Turismo el 4 de diciembre de 2023 –a favor del anterior titular–, mientras que el recurrente y titular actual adquirió el pleno dominio el 6 de marzo de 2025, y no consta que haya presentado declaración responsable alguna. En consecuencia, para resolver el presente expediente, debe determinarse si la asignación registral del número de registro único de alquiler requiere ineludiblemente que la licencia esté concedida a favor del actual titular registral de la finca y esta conste inscrita a su favor en el correspondiente Registro Turístico. 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: «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 del artículo 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.

7. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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».

8. 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.

9. 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 aquella 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 segundo defecto alegado por la registradora: la habilitación administrativa a favor del titular anterior es suficiente para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios, conforme a la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal, pues consta acreditado que el uso turístico estaba vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, lo cual viene determinado por la obtención de la correspondiente licencia administrativa o título habilitante del uso turístico (cfr. las citadas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 13 de septiembre de 2018 y 26 de marzo de 2024).

10. No obstante, debe notarse que el recurrente no fundamenta su oposición a la calificación en la irretroactividad de la citada modificación de la Ley sobre propiedad horizontal, sino en la consideración de la finca como «local comercial (...) perfectamente descrito como tal en el título constitutivo de la propiedad horizontal, con destino económico distinto al de vivienda. Por tanto, la actividad de alojamiento turístico desarrollada en dicho local no puede considerarse incluida en la limitación introducida por la reforma de la LPH». Y añade que, «un local comercial puede destinarse a alojamiento turístico sin requerir el consentimiento previo de la comunidad, ni tampoco se le puede imponer ninguna prohibición».

Sin embargo, esta argumentación no puede sostenerse. Como bien señala la registradora en su informe: «La finca 77311 en la actualidad es una vivienda de uso turístico porque los propios titulares cambiaron el uso de local comercial que tenían las fincas de las que procede tras diversas operaciones de agrupación y segregación, a vivienda de uso turístico. Es decir, en la actualidad no es un local comercial, sino una vivienda turística, teniendo en cuenta que si fuera un local comercial, en él no podría ejercerse la actividad de vivienda de uso turístico».

En efecto, ya la Resolución de esta Dirección General de 25 de junio de 2025 estableció la imposibilidad de asignar número de registro único de alquiler a una finca que consta inscrita como local comercial. Expone este Centro Directivo que de los artículos 2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos impugnados, y estimarlo en cuanto al segundo, en los términos expuestos en los fundamentos anteriores.

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