

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15095 *Resolución de 16 de febrero 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 Torrevieja n.º 3, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no solicitarse dicha asignación por el titular registral ni acreditarse su representación, y por no aportarse autorización de la comunidad de propietarios, habiéndose otorgado la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. Z. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 3, don Alejandro María Bañón González, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no solicitarse dicha asignación por el titular registral ni acreditarse su representación, y por no aportarse autorización de la comunidad de propietarios, habiéndose otorgado la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025.

Hechos

I

El día 21 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.

II

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

«Alejandro María Bañón González, Registrador del Registro de la Propiedad de Torrevieja Tres.

Calificado el precedente documento suspendo su inscripción por el siguiente defecto que considero subsanable:

1.º) La finca aparece inscrita a favor de doña A. E. G., según consta en la inscripción 3.ª, sin que sea ella la que firme la solicitud, y sin que se acredite la representación de la solicitante, Sra. Z. T., para actuar en su nombre. No consta inscrita titularidad registral alguna, habilitadora civilmente a los efectos [sic] pretendidos, a favor de dicha señora. Tampoco se aporta poder de representación. Como el resultado de lo pretendido es un asiento registral que ha de practicarse sobre el folio registral de la finca en cuestión, por aplicación del principio de tracto sucesivo que exige consentimiento del titular registral de la finca, debe rechazarse la inscripción.

2.º) La fecha de la licencia turística es de 12 de junio de 2025, esto es, posterior al 3 de abril de 2025, fecha de entrada en vigor de la LO 1/2025 que somete a acuerdo de junta el desarrollo de la actividad de apartamentos turísticos. No se puede entender que la actividad haya empezado a ser ejercida antes de que, a través de la licencia correspondiente, se le haya autorizado a desarrollarla. No podemos, pues, hablar de

propietaria de una vivienda “que esté ejerciendo la actividad...con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia”, ni de persona que “se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística” en el sentido de la D.A. 2.^a de la LPH para que pueda “seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma”. Y no puede hablarse de retroactividad, sino de aplicación literal y directa de los términos de la norma que se ha aprobado para regular los problemas de derecho transitorio, a cuyo contenido habrá que estar.

3.º) Se aporta una certificación que no se refiere al acuerdo expreso de autorización previsto en los arts. 7.3 y 17.12 LPH, sino sólo a la inexistencia de prohibiciones de destino al fin de apartamentos turísticos. Examinados los libros registrales, no consta en la inscripción de los estatutos de la división horizontal autorización para el destino a apartamentos turísticos. La falta de una autorización expresa, reflejada en la inscripción de la propiedad horizontal de la edificación, de la posibilidad de destinar las viviendas a apartamentos turísticos hace que lo que se aplique sea exclusivamente el régimen legal referido, con arreglo al cual se exige que haya un acuerdo de aprobación expresa de la comunidad de propietarios al “propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad” “en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley”.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

I.—Instancia asignación de número de registro de alquiler de corta duración uso turístico suscrita por Z. T., M. E., el día 18/07/2025, con entrada número 13746, en el Registro de la Propiedad Número Tres de Torre vieja, presentada por vía telemática en el Libro Diario 2025 bajo el asiento 6585 de fecha 21/07/2025. Calificada la documentación con fecha 8 de agosto de 2025, y aportada nueva documentación [sic] el día 11 de agosto de 2025. Vuelto a Calificar el documento con fecha 4 de septiembre de 2025, y aportada nueva documentación con fecha 11 de septiembre de 2025.

II.—Se aporta una nueva certificación de la secretaria-administradora de la comunidad de propietarios, fechada el día 4 de septiembre de 2025, en el sentido de hacer constar que no existe ningún acuerdo de prohibición sobre las licencias turísticas, siendo emitida la certificación a solicitud de la Sra. Z., propietaria de la finca en cuestión.

Fundamentos de Derecho.

Como aclaración previa, y frente a un posible argumento de que, obtenida la licencia administrativa, la calificación registral ha de ser favorable a la asignación del NRA, tiene ya declarado la DGSJFP que el título habilitante de VUT no presupone la validez civil del alquiler turístico y, por tanto, no condiciona o prejuzga la calificación registral en la asignación del NRA. En otras palabras, por el hecho de que se cuente con una determinada calificación administrativa de vivienda de uso turístico no deben darse por automáticamente cumplidos los restantes requisitos de validez civil que el/la registrador/a debe comprobar, como, por ejemplo, que la dueña de la finca tiene intervención en la petición, o si existen o no prohibiciones estatutarias previamente inscritas que condicionen o excluyan dicha actividad. Pueden verse resoluciones como las de 19 de junio de 2025 (BOE de 9 de julio de 2025); de 25 de junio de 2025 (BOE de 24 de julio de 2025); de 25 de junio de 2025 (BOE de 26 de julio de 2025); de 10 de julio 2025 (BOE de 6 de agosto de 2025) y de 16 de julio 2025 (BOE de 7 de agosto de 2025).

Presupuesto lo anterior, debe, en primer lugar, exigirse la intervención del titular registral del dominio o de otro derecho inscrito que se lo permita para iniciar un procedimiento registral que desemboca en la firma de una nota marginal del folio registral de la vivienda en cuestión, por aplicación del principio registral de tracto sucesivo previsto en el art. 20 LH. En este caso, examinada la petición presentada, no aparece ésta firmada por persona que aparezca como titular registral de la finca. Se aportan escritos y diversos documentos invocando que la peticionaria es, en realidad, propietaria de la finca por documento privado, cuya reproducción aporta, así como diversos justificantes relativos a la actuación por su parte como titular dominical de la finca. Sin embargo, debe insistirse en la necesidad de que, por aplicación del principio de tracto sucesivo, sería necesario, bien que se inscribiera en el folio registral de la finca el contrato que enlaza a la propietaria de la finca con la peticionaria del NRA; o bien que firme, debidamente identificada o representada, la propietaria registral de la finca la solicitud de NRA. En este caso, es esta última posibilidad la más sencilla, a través de alguno de los medios que se enumeraban en la anterior nota de calificación (firma electrónica de la propietaria registral, firma manual y, por último, acreditación del poder conferido por ella).

En cuanto a la fecha de la licencia, al consignarse oficialmente como tal una posterior al 3 de abril de 2025, que es la que a todos los efectos viene a considerarse como la de inicio de ejercicio de la actividad de explotación como apartamento turístico de la finca, entra ya en juego lo establecido en la redacción actual de los arts. 7.3 y 17.12 LPH. Por ello, debe acreditarse que se ha obtenido la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el art. 7.3 y 17.12 LPH, y justificarlo mediante certificación del/de la secretario/a de la comunidad, bajo firma auténtica y debidamente acreditados los cargos respectivos. Son de aplicación estricta, desde el 3 de abril de 2025, los mencionados arts. 7.3, 17.12 y, en particular, la D.A. 2.^a de la Ley de Propiedad. Esta última establece: “Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.”

Y, por último, por lo que se refiere a la necesidad de aportar el acuerdo expreso de los arts. 7.3 y 17.12 LPH, si, en lugar de ello, lo que se quiere poner de manifiesto es la existencia de una voluntad conducente a que sean autorizadas en general actividades que, de otro modo, se verían sujetas a un determinado régimen legal, como en este caso, debe recordarse la necesidad de inscribir la modificación estatutaria. Puede leerse a este respecto la RDGSJFP de 10 de julio de 2025 sobre calificación de un testimonio notarial de acuerdo de Junta de Propietarios en propiedad horizontal documentados en un Libro de Actas de una Comunidad de Propietarios, en el sentido de no constituir título público suficiente a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, concluyendo que, en definitiva, se necesita el otorgamiento de una escritura de elevación a público de ese acuerdo.

Contra la presente nota de calificación (...)

Torreveja. El registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandro María Bañón González registrador/a titular de Torreveja número tres a día veinticuatro de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Elche número 2, don Ventura Márquez de Prado Noriega, quien, mediante nota de fecha 21 de octubre de 2025, confirmaba la calificación del registrador de la Propiedad de Torreveja número 3.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. E. Z. T. interpuso recurso el día 14 de noviembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«I. Objeto del recurso.

Se interpone Recurso Gubernativo contra al Nota de Calificación negativa de fecha 26/09/2025 del Registro de la Propiedad de Torrevieja N.º 3 (expediente N.º entrada 13746/asiento 6585), confirmada posteriormente por calificación sustitutoria de fecha 21/10/2025 (Registro de la Propiedad de Elche N.º 2), en solicitud de asignación de número de registro único de arrendamientos de corta duración (NRUA) para la finca registral 86.354 - CRU 03059000483556.

II. Hechos relevantes.

Solicitud de asignación de NRUA presentada el 21/07/2025 y asiento de presentación practicado.

Nota de calificación negativa (26/09/2025): a) defecto de tracto/titularidad (finca inscrita a favor de otra persona; no firma solicitante o titular registral), b) defecto de acuerdo comunitario, por Licencia Turística concedida el 12/06/2025 (posterior al 03/04/2025, fecha de entrada en vigor de la LO 1/2025) por la cual el Registrador exige aprobación expresa de la comunidad (arts. 73. y 17.12 LPH).

Certificaciones de la Comunidad de Propietarios de 28/02/2025 y 04/09/2025 que acreditan que no hay prohibición o limitación estatutaria para el uso turístico.

Asignación de NRUA provisional el 22/09/2025.

Calificación sustitutoria del 21/10/2025 confirma íntegramente los defectos señalados.

III. Fundamentos de derecho.

A) Sobre la competencia y el plazo.

Los Arts. 324 a 326 LH permiten interponer el Recurso ante al DGSJFP mediante presentación ante el Registrador calificante. El plazo es de un mes (mes natural) desde la notificación de la calificación negativa.

B) Naturaleza del NRUA y su efecto informativo.

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre de 2024, que regula la VUDA (Ventanilla Única Digital de Arrendamientos) y el sistema NRUA, establece que la asignación se instrumenta mediante nota marginal de carácter informativo/administrativo, sin alterar el régimen de dominio de la finca. En la reciente resolución BOE A-2025-20767 (24 de julio de 2025) se señala expresamente que "la solicitud del NRUA constituye un requisito administrativo previo y no altera el régimen registral ni el destino del inmueble".

Por ello, someter la asignación del NRUA al mismo rigor civil de inscripción de dominio supone una interpretación contraria a la finalidad y naturaleza del sistema.

C) Sobre el principio de tracto sucesivo (Defecto 1).

El Principio de Tracto Sucesivo, consagrado en el Art. 20 LH y desarrollado por la Doctrina de la DGSJFP (ej. Resolución de 4 de abril de 2018: del Art. "Principio de tracto sucesivos sus efectos y modalidades" por M. F.) exige que para inscribir o anotar derechos se vincule la sucesión de titularidades inscritas.

Sin embargo:

En el procedimiento NRUA, donde se pide una anotación informativa y no una inscripción dominical, la exigencia de tracto debe interpretarse con moderación, a la luz

de la proporcionalidad administrativa (Art. 3 Ley 39/2015) y la finalidad de control de la actividad turística.

En resoluciones recientes de la DGSJFP (véase BOE-A-2025-13524. 13 de junio de 2025) se afirma que el alquiler turístico constituye actividad económica que debe ser reconocida, lo que impulsa que el sistema NRUA no pueda bloquearse injustificadamente.

En este caso concreto los requisitos sectoriales están cumplidos (licencia, tributos, certificados de comunidad) y la negativa basada exclusivamente en la titular registral sin consentimiento ni autorización podría considerarse una restricción desproporcionada al Derecho de acceso al sistema.

D) Sobre el requisito de aprobación comunitaria (Defecto 2).

La LO 1/2025 modificó los arts. 7.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), requiriendo aprobación expresa de la Junta de Propietarios para el uso como vivienda turística. Pero la DA 2.ª LPH establece que las actividades ya en curso bajo normativa anterior podrán continuar con sus condiciones previas.

En este Expediente la Licencia fue solicitada conforme al régimen autonómico anterior, y existen Certificados comunitarios anteriores al 03/04/2025 que acreditan ausencia de prohibición o acuerdo limitativo.

La exigencia de aprobación “ex novo”, supeditada a normativa posterior al hecho causante, vulnera el Principio de Irretroactividad (Arts. 2CC y 9.3 CE) y el Principio de Seguridad Jurídica.

La doctrina de la DGSJFP, recogida en su resumen de resoluciones agosto 2025, recuerda que para que haya denegación por imposibilidad autorizativa comunitaria se exige “una prohibición fundada en estipulación clara y precisa estatutaria”.

En tu caso no consta prohibición estatutaria inscrita, lo que debilita la base de la negativa.

E) Efectos cautelares y mantenimiento del Número Provisional.

De conformidad con el Art. 323 LH, el asiento de presentación continúa vigente mientras dure el procedimiento de calificación sustitutoria o Recurso Gubernativo. Lo que implicamos es que no se comunique la “baja” del NRUA provisional a la VUDA mientras el recurso esté en trámite, para no producir un perjuicio irreparable y preservar la eficacia del sistema.

La resolución BOE-A-2025-20767 (24/07/2025) ya reconoce el carácter de requisito administrativo previo del NRUA, lo que refuerza la necesidad de mantenerlo hasta resolución final.

Por todo lo expuesto,

Suplico que estime el Recurso Gubernativo y revoque las calificaciones impugnadas (26/09/2025 y 21/10/2025), ordenando la asignación e inscripción del NRUA como nota marginal.

Subsidiariamente, conceda plazo para aportar acuerdo comunitario expreso, sin denegación de plano.

Y que mientras se resuelve se mantenga el número provisional asignado el 22/09/2025 y no se comunique baja a la VUDA.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 2 de diciembre de 2025 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 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 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: en fecha 17 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Torre vieja número 3 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. El registrador suspende la asignación con base en los siguientes defectos:

«1.º) La finca aparece inscrita a favor de doña A. E. G., según consta en la inscripción 3.^a, sin que sea ella la que firme la solicitud, y sin que se acredite la representación de la solicitante, Sra. Z. T., para actuar en su nombre. No consta inscrita titularidad registral alguna, habilitadora civilmente a los efectos [sic] pretendidos, a favor de dicha señora. Tampoco se aporta poder de representación. Como el resultado de lo pretendido es un asiento registral que ha de practicarse sobre el folio registral de la finca en cuestión, por aplicación del principio de tracto sucesivo que exige consentimiento del titular registral de la finca, debe rechazarse la inscripción.

2.º) La fecha de la licencia turística es de 12 de junio de 2025, esto es, posterior al 3 de abril de 2025, fecha de entrada en vigor de la LO 1/2025 que somete a acuerdo de junta el desarrollo de la actividad de apartamentos turísticos. No se puede entender que la actividad haya empezado a ser ejercida antes de que, a través de la licencia correspondiente, se le haya autorizado a desarrollarla. No podemos, pues, hablar de propiedad de una vivienda “que esté ejerciendo la actividad...con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia”, ni de persona que “se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística” en el sentido de la D.A. 2.^a de la LPH para que pueda “seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma”. Y no puede hablarse de retroactividad, sino de aplicación literal y directa de los términos de la norma que se ha aprobado para regular los problemas de derecho transitorio, a cuyo contenido habrá que estar.

3.º) Se aporta una certificación que no se refiere al acuerdo expreso de autorización previsto en los arts. 7.3 y 17.12 LPH, sino sólo a la inexistencia de prohibiciones de destino al fin de apartamentos turísticos. Examinados los libros registrales, no consta en la inscripción de los estatutos de la división horizontal autorización para el destino a apartamentos turísticos. La falta de una autorización expresa, reflejada en la inscripción de la propiedad horizontal de la edificación, de la posibilidad de destinar las viviendas a apartamentos turísticos hace que lo que se aplique sea exclusivamente el régimen legal referido, con arreglo al cual se exige que haya un acuerdo de aprobación expresa de la comunidad de propietarios al “propietario

de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad” “en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley”».

La recurrente contraargumenta parece limitarse a impugnar genéricamente la nota de calificación, añadiendo que, que para que haya denegación por imposibilidad autorizativa comunitaria se exige «una prohibición fundada en estipulación clara y precisa estatutaria», lo que no ocurre en este caso.

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 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. Entrando en el fondo del asunto, comenzamos analizando el defecto relativo a la falta de tracto sucesivo en la solicitud. Señala el registrador en su calificación que «la finca aparece inscrita a favor de doña A. E. G., según consta en la inscripción 3.^a, sin que sea ella la que firme la solicitud, y sin que se acredite la representación de la solicitante, Sra. Z. T., para actuar en su nombre. No consta inscrita titularidad registral alguna, habilitadora civilmente a los efectos [sic] pretendidos, a favor de dicha señora. Tampoco se aporta poder de representación. Como el resultado de lo pretendido es un asiento registral que ha de practicarse sobre el folio registral de la finca en cuestión, por aplicación del principio de tracto sucesivo que exige consentimiento del titular registral de la finca, debe rechazarse la inscripción».

A mayor abundamiento, de la documentación que acompaña al recurso se deduce que doña M. E. Z. T. adquirió la finca mediante contrato privado de compraventa, que no ha sido elevado a público ni inscrito en el Registro de la Propiedad.

Este Centro Directivo ya ha tenido oportunidad de pronunciarse acerca de la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración sin que conste inscrito el título de propiedad del solicitante de la finca para la que se solicita el número de registro único de alquiler. Como señala la Resolución de 4 de septiembre de 2025 hemos de partir del análisis del principio registral de tracto sucesivo. Su aplicación al procedimiento registral de asignación del número de registro único de alquiler resulta de la ya citada Exposición de Motivos del Real Decreto, y del propio articulado del mismo, cuyo artículo 8 regula el proceso de Registro único de arrendamientos y dispone que «para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria».

Así, si partimos de lo dispuesto en los artículos 9.3 y 10.7 del Real Decreto, según los cuales el régimen aplicable a las resoluciones de los registradores cuando califiquen las solicitudes de asignación de número de registro único de alquileres el correspondiente a la normativa hipotecaria, a efectos de calificación, el registrador no ha de dejar de aplicar el principio tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ni las exigencias que, en general, acompañan a todo procedimiento

registral. En particular, dicho precepto hipotecario reza en sus párrafos primero y segundo que: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

Esto tiene como consecuencia, como se desprende del contenido del Real Decreto, que el procedimiento de asignación sólo puede ser instado por el propietario del inmueble, por el titular registral de un derecho que le legitime para celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble o por quien ostente la representación de cualquiera de ellos. En el presente supuesto, la solicitante carece de cualquiera de los títulos de legitimación enumerados toda vez que, a la vista de las escrituras de herencia, segregación y extinción de condominio aportadas, éste únicamente ostenta la condición de heredero de los actuales titulares registrales. Teniendo en consideración que los herederos no tienen la condición de representantes del causante, la recurrente carece de legitimación para solicitar la asignación del número de registro único de alquiler en la medida que no adquiera la condición de titular registral mediante la inscripción, al menos, de la escritura de adjudicación de herencia, de manera que pueda tenerse por cumplido el principio registral de tracto sucesivo.

En caso contrario, no sólo nos encontraríamos ante una quiebra de los principios registrales antes mencionados, sino ante la frustración de la propia finalidad del Real Decreto, que pretende aportar «seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas arrendatarias, ya que se relacionarán en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable»; lo cual pasa por la perfecta identificación de la persona arrendadora definida en los términos que establece el artículo 2.c) del Real Decreto.

Por lo tanto, el primer defecto debe ser confirmado.

5. En lo que respecta al segundo defecto, relativo a la necesidad de aportar autorización de la comunidad de propietarios, este requisito deriva de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Dicha norma 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 día 3 de abril de 2025.

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

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 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–, así como este Centro Directivo, entre otros, en la Resolución de 22 de septiembre de 2025. En el supuesto que motiva el presente expediente, la licencia turística se ha obtenido el día 12 de junio de 2025, esto es, con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

Y es que, en efecto, no nos encontramos ante una exigencia derivada de la normativa estatutaria, sino legal: la exigencia de aprobación expresa de la comunidad deriva del nuevo régimen establecido en el artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y no de los estatutos. Su publicidad, por lo tanto, es legal, y esta prevalece sobre la registral, pues, conforme al artículo 6.1 de nuestro Código Civil, «la ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento». Las normas legales no requieren inscripción registral para su eficacia respecto de terceros, sino publicación en el Boletín Oficial correspondiente, como resulta del artículo 2 del Código Civil y normas concordantes. En el ámbito de las obligaciones y limitaciones legales no opera el principio de inoponibilidad, como ha señalado desde antiguo nuestro Tribunal Supremo. Por ejemplo, en Sentencia de 8 de junio de 1956, declara el Alto Tribunal que «la acción de retracto legal es impicatoria de una resolución contractual que puede ejercitarse contra tercero a tenor del tercer caso de excepción que establece el artículo 37 de la Ley

Hipotecaria, teniendo declarado la doctrina de esta Sala –STS 17 May y 14 Dic. 1.898 y 8 Jun. 1906– que el ejercicio y efectividad del derecho de retracto no están subordinados a la inscripción del título en el Registro, y por ello, la circunstancia de no haber inscrito su derecho el adquirente de parte de una finca, no le impide retraer otras participaciones del inmueble enajenadas después, aunque el comprador de éstas registrara su título de adquisición». Según la Sentencia de 7 de noviembre de 1960, «la facultad legal de retrotraer no precisa el amparo de la inscripción en el Registro de la Propiedad, según enseña el apartado tercero del artículo 37 de la Ley Hipotecaria». Y conforme a la Sentencia de 27 de septiembre de 1962, «el retracto legal integra una delimitación o restricción de las facultades dominicales estatuidas por la ley que opera al margen o fuera del comercio o tráfico de los titulares de aquel derecho, de carácter absoluto, que en su juego autónomo se desenvuelve fuera del ámbito de la legislación hipotecaria con una publicidad impuesta por la misma ley que lo crea». Y en relación con las normas urbanísticas municipales, cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2010: «La jurisprudencia de esta Sala Tercera desde antiguo, al menos desde la sentencia de 10 de abril de 1990, y con posterioridad de modo profuso y uniforme, viene declarando lo siguiente. Primero, que los planes de urbanismo efectivamente son normas jurídicas de rango reglamentario y como tales, como exigencia derivada del principio de publicidad de las normas previsto en el artículo 9.3 de la Constitución han de ser publicadas en el boletín oficial correspondiente. Segundo, que la publicación es un presupuesto de eficacia, no de validez, de manera que, como demandan los artículos 2.1 del Código Civil y el 70.2 de la repetida Ley de Bases de Régimen Local, tales normas no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto. Del mismo modo el artículo 52.1 de la Ley 30/1992 dispone que para que produzcan efectos las disposiciones administrativas han de ser publicadas».

6. En cuanto al contenido concreto de esa autorización, la recurrente aporta una certificación en la que únicamente se hace constar no se refiere al acuerdo expreso de autorización previsto en los artículos 7.3 y 17.12 de la ley sobre propiedad horizontal, sino sólo a la inexistencia de prohibiciones de destino al fin de apartamentos turísticos. Sin embargo, como se deduce de la dicción literal de los citados preceptos, lo que se requiere es la acreditación de un acuerdo que ponga de manifiesto la existencia de una voluntad conducente a que sea autorizada la actividad de arrendamiento de corta duración de uso turístico, todo ello por imperativo legal.

En este sentido, puede afirmarse que, para las licencias obtenidas tras el 3 de abril de 2025, ya no basta con que los estatutos «no prohíban» la actividad; sino que la ley impone ahora la obligación de obtener una aprobación previa y expresa de la comunidad, es decir, una manifestación expresa de la voluntad de la comunidad, reflejada en un acuerdo adoptado con los quórum y mayorías exigidos en dichos artículos.

Para subsanar este defecto, basta con aportar la correspondiente certificación del acuerdo, sin que sea necesario, sin embargo, la inscripción del mismo, previa elevación a público, como señala el registrador. Y ello porque los estatutos de la finca matriz no prohíben la actividad turística, sino que la exigencia de autorización deriva exclusivamente de la reforma legal y de la aplicación de la misma al presente caso debido a la fecha de la licencia. Y dicha reforma legal no exige modificación estatutaria, sino aprobación ad hoc, acreditada fehacientemente ante el registrador mediante los procedimientos ordinarios.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las

normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.