

PROGRAMA

1. Contexto normativo actual en España: evolución y cambios recientes.
2. Autorización comunitaria previa y prohibición para viviendas de uso turístico.
3. Ventanilla única digital de arrendamientos: incidencia en viviendas de uso turístico
4. Conclusiones

WEBINAR.

“VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. NOVEDADES EN 2025”



29 de abril de 2025



De 16.30 a 18.30 horas



Ponente: Laura Lameiro Durán
Área Civil. Departamento de SIGA Jurídico



1. Contexto normativo actual en España: evolución y cambios recientes

Alojamientos turísticos en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal



Conflictividad vecinal

Los legisladores comunitarios, nacionales y autonómicos han ido aprobando diversas normas con el objetivo de paliar los efectos negativos de los pisos turísticos



Práctica resultado insuficientes:

- No mecanismos de defensa ágiles en caso de incumplimiento de las obligaciones.
- Las Comunidades de propietarios optar por medidas drásticas (prohibir, limitar o condicionar este tipo de viviendas a través de los estatutos o reglamentos internos): Vía judicial (acción de cesación y acción de impugnación de acuerdos)

1. Contexto normativo actual en España: evolución y cambios recientes

Normativa estatal

- 2013 se excluyen del ámbito de aplicación de la LAU (art. 5 letra e)):
 - “Artículo 5. Arrendamientos excluidos. (...)
 - e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.”
- Antes del 2019 necesario acuerdo unánime para limitar, condicionar o prohibir VUT (art. 17.6 LPH): modificación estatutos o reglas del título constitutivo.
- Reforma de marzo de 2019 se introduce el apartado 12 en el artículo 17 de la LPH:
 - Limitar o condicionar (3/5), pero doctrina entiende acuerdo unánime para prohibir (art. 17.6 LPH).
 - Cuotas especiales o incrementos de cuotas (límite 20%).



1. Contexto normativo actual en España: evolución y cambios recientes

Normativa estatal



Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de Medidas en Materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia

- Modifica el apartado 12 del artículo 17 de la LPH y se añade un apartado 3 al artículo 7 de la LPH: novedades
- **Prohibición** VUT por la comunidad propietarios
- Necesaria **autorización previa y expresa** por la comunidad de propietarios
- Acción de **cesación frente** realice la **actividad sin autorización**: requerimiento por el presidente, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes.

En vigor el 01 de abril de 2025

1. Contexto normativo actual en España: evolución y cambios recientes

Normativa estatal. Excepción de aplicación de la LPH

Comunidades de propietarios ubicadas Comunidad Autónoma Cataluña



- Aplica el Código Civil de Cataluña (CCCat.)
- Respecto de lo que afecta a la prohibición de viviendas de uso turístico:
 - La Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña relativo a los derechos reales: cambio respecto LPH estatal.
 - Art. 553-26 CCCat consentía el voto del propietario ausente, pero dio lugar criterios dispares entre registradores propiedad.
 - Quorum 4/5 (80%) de la totalidad de cuotas y propietarios.
 - Reforma de 2015 (Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña):
 - Necesariamente el consentimiento del propietario afectado si acuerdo limitaba sus facultades de uso y goce comunes. En este sentido se pronunció la [AP Barcelona, Sec. 19.ª, 95/2015, de 21 de mayo. Recurso 139/2014.](#)
 - Quorum de 4/5 para la adopción de acuerdos, se alcanza cuando han votado favorablemente la mayoría simple de propietarios y cuotas, y se adhieren al acuerdo los ausentes que no se opongan expresamente.
 - Actualidad no es necesario el consentimiento del propietario afectado.

1. Contexto normativo actual en España: evolución y cambios recientes

Normativa estatal. Excepción de aplicación de la LPH



Viviendas de uso turístico en Cataluña también deberán tener en cuenta:

- Sujetos a licencia urbanística previa, con independencia de que a nivel local regule otros permisos: artículo 187.1 p) Ley de Urbanismo de Cataluña reformada por el Decreto-ley 3/2023: *“El destino de las viviendas al uso turístico en los municipios con problemas de acceso a la vivienda y en los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico”*.
- Licencia tiene vigencia de 5 años prorrogables por plazos de igual duración.
- Las autorizaciones ya existentes, en un plazo máximo 5 años desde entrada vigor DL 3/2023, 7 noviembre, deberán obtener licencia regulada en este decreto, sin la que no podrán operar.
 - Excepción: cabe prórroga por 5 años de la existente, si acreditan que no pueden compensar la pérdida de la legalización de la que tienen
- Limitación licencias: no más de 10 por cada 100 habitantes.

1. Contexto normativo actual en España: evolución y cambios recientes

Normativa sectorial

Cada Comunidad Autónoma ha establecido sus propios requisitos:



- ☐ Normativa local: cada Ayuntamiento la ha aplicado de distinta forma: + - restrictiva.
- ☐ Restricciones a zonas específicas, prohibición de VUT en zonas cascos históricos, etc.
- ☐ Municipios que aún no regulan este tipo de viviendas.

Algunos aspectos comunes en las distintas normativas



- ☐ Licencia municipal.
- ☐ Inscripción obligatoria en el correspondiente registro de turismo autonómico.
- ☐ Declaración responsable.
- ☐ Estándares mínimos de calidad y seguridad.

1. Contexto normativo actual en España: evolución y cambios recientes

Normativa sectorial: ejemplos de limitación

Moratoria a nuevas licencias de VUT:



- ☐ Gijón (desde enero de 2024)
- ☐ Madrid suspensión de nuevas licencias hasta febrero de 2026
- ☐ Barcelona (desde 2024)
- ☐ Baleares (moratoria autonómica, hasta 2026)
- ☐ Valencia (hasta 2026)

Baja automática viviendas uso turístico registradas



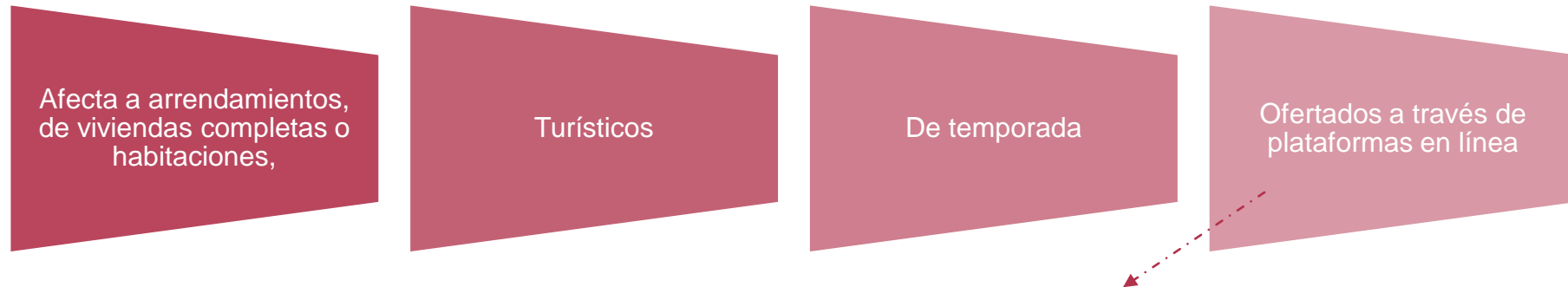
- ☐ Comunidad Valenciana: desde diciembre 2024: si no facilitaron referencia catastral única e individualizada de la vivienda

2. Contexto normativo actual en España: evolución y cambios recientes

Registro Único de Arrendamientos: Ventanilla Única Digital de Arrendamientos

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

- Fin:
 - ☐ Limitar los alojamientos turísticos ilegales (nº registro de alquiler)
 - ☐ Fomentar los alquileres de vivienda habitual
- Periodo de adaptación desde el 2 de enero de 2025



Antes del **1 de julio de 2025 obligatorio** inscribir en el Registro único de arrendamientos: ventanilla única digital de arrendamientos

2. Autorización comunitaria previa y prohibición para viviendas de uso turístico.

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia: Disposición Final 4ª

- Entrada en vigor 3 de abril de 2025.
- No efecto retroactivo.
- Nuevos arrendamientos de uso turístico necesitarán **autorización comunitaria expresa y previa**. (artículo 7.3 LPH).
- Vías para autorizar:
 - Acuerdo genérico.
 - Acuerdo individual por propietario petitionerio
- La comunidad, no solo podrá limitar o condicionar la actividad, sino también **prohibirla**, por mayoría de 3/5 (propietarios y coeficientes) (art.17.12 LPH).
- Práctica: desde entrada en vigor de las modificaciones sería recomendable que las comunidades de propietarios tengan una relación de autorizaciones concedidas.

2. Autorización comunitaria previa y prohibición para viviendas de uso turístico.

Autorización previa y expresa para el uso turístico.

¿Qué ocurre si no obtiene autorización previa y expresa?

- El presidente requerirá fehacientemente, por propia iniciativa o a instancia de cualquier propietario o residente, a quien realice la actividad sin autorización para que cese bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes
- Tras este requerimiento la junta de propietarios facultará al presidente (quien ostenta la representación legal de la comunidad) para entablar judicialmente la acción de cesación: juicio ordinario (art. 249.1. 8º de la LEC).



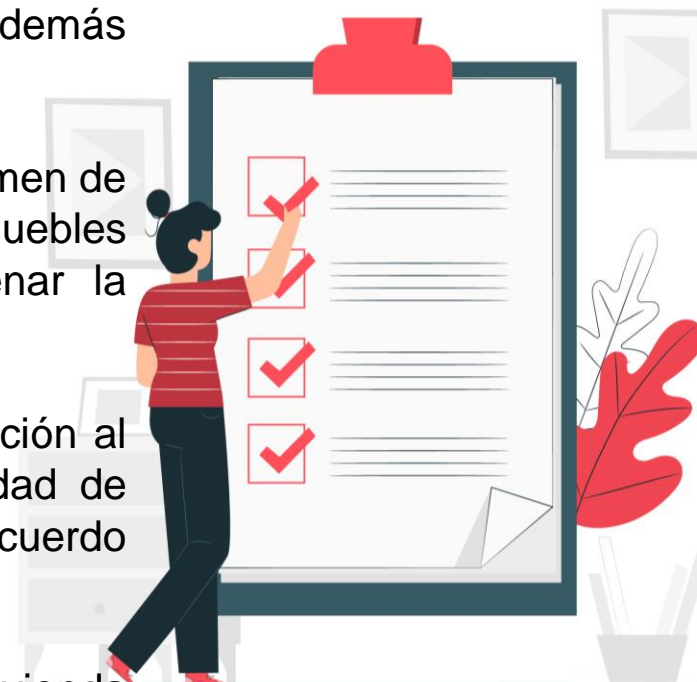
En cuenta el artículo 399 LEC (modificado LO 1/2015, de 2 enero): **requisito de procedibilidad**: hacer **constar en la demanda** la descripción del **proceso de negociación previo o la imposibilidad del mismo**. Debiendo aportarse los documentos que justifiquen que se ha acudido a un medio adecuado de solución de controversias (art. 264 4º LEC)

- La sentencia favorable puede, además, acordar una indemnización de daños y perjuicios a la comunidad y la privación del derecho al uso de la vivienda hasta por tres años o el lanzamiento de quien no sea propietario.

2. Autorización comunitaria previa y prohibición para viviendas de uso turístico.

Prohibición del uso turístico

- Aprobación expresa por mayoría de 3/5 del total de propietarios que además representen las 3/5 cuotas participación.
- Si en el título constitutivo o en los estatutos de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal figura expresamente la prohibición de que los inmuebles no puedan destinarse al uso turístico, la comunidad puede ordenar la cesación de dicha actividad.
- Si en el título constitutivo o en los estatutos no figura ninguna prohibición al respecto los propietarios de los inmuebles pueden ejercer la actividad de alquiler turístico, pero podrá ser limitada, modificada o prohibida por acuerdo de la comunidad conforme al artículo 17.12 de la LPH.
- Exista o no exista limitación por la Comunidad, para poder destinar la vivienda al alquiler turístico se deberá contar con las autorizaciones administrativas autonómicas o locales correspondientes.



2. Autorización comunitaria previa y prohibición para viviendas de uso turístico.

Prohibición del uso turístico.

¿Deben modificarse los estatutos o bastará con modificar las reglas de régimen interno?

- El **art. 5.3 LPH** indica que el estatuto privativo del inmueble **incluye** las normas relativas al ejercicio de derechos, el cumplimiento de obligaciones de los propietarios respecto a la comunidad y al resto de comuneros, así como las **posibles limitaciones al uso de elementos privativos o comunes**.
- **Doctrina y jurisprudencia:** todo **acuerdo que limite el derecho de propiedad** de los comuneros tiene **naturaleza estatutaria**.
- A falta de estatutos **se admite que consten en el título constitutivo** (STS 20 septiembre 2007(RJ 5076), 27 noviembre 2008 (RJ 6069), 1 octubre 2013 (RJ 6886), 3 diciembre 2014 (RJ 6502) o 1 febrero 2017 (JUR 36169).
- El acuerdo que recoja las restricciones se elevaría a escritura pública y podría inscribirse en el Registro.

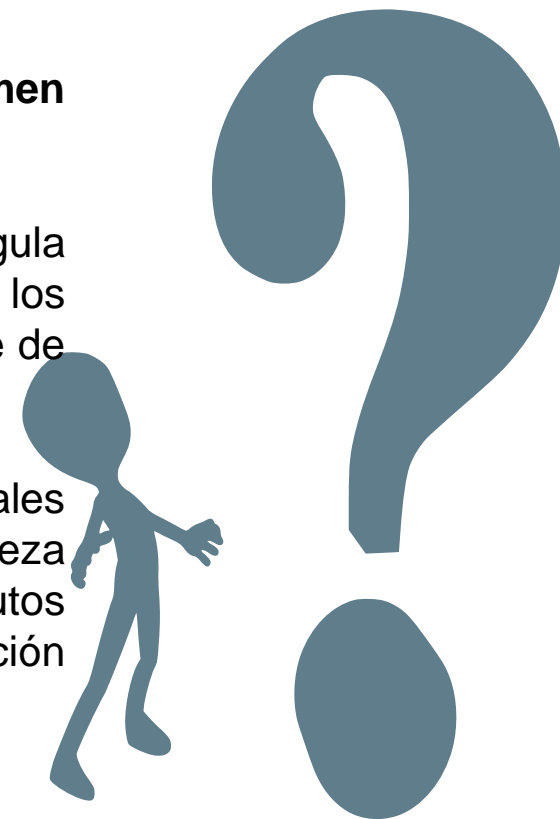


2. Autorización comunitaria previa y prohibición para viviendas de uso turístico.

Prohibición del uso turístico.

¿Deben modificarse los estatutos o bastará con modificar las reglas de régimen interno?

- SAP Baleares 333/2018 de 25: el acuerdo en virtud del cual la Comunidad regula cómo pueden explotarse en régimen de alquiler turístico el conjunto de los apartamentos que la conforman, debe ser establecido en estatutos porque excede de lo que la LPH dispone que son normas de régimen interior.
- Los pactos con trascendencia real que afectan a las facultades dominicales limitándolas en mayor o menor medida, grado o intensidad, gozarán de naturaleza estatutaria y no reglamentaria. La razón de ser reside en que sólo los estatutos tienen vocación registral, no previéndose en la legislación hipotecaria la inscripción de los reglamentos de régimen interior



2. Autorización comunitaria previa y prohibición para viviendas de uso turístico.

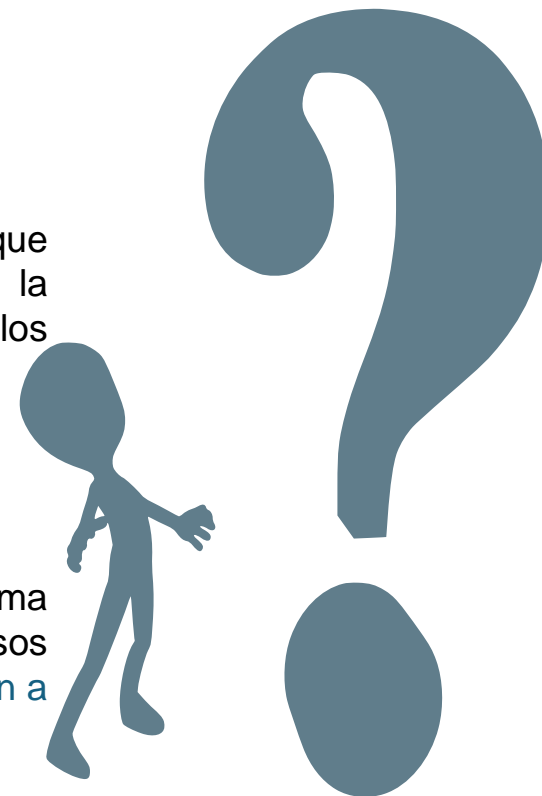
Prohibición del uso turístico.

¿Deben modificarse los estatutos o bastará con modificar las reglas de régimen interno?

- Conclusión. No podrían incluirse en los reglamentos de régimen interior: el art. 6 LPH dispone que su función es regular de manera sistemática y ordenada los detalles de la convivencia y la adecuada utilización y funcionamiento interno de los servicios y cosas comunes dentro de los límites legales y estatutarios.



Caso particular: SAP Madrid de 21 de octubre de 201959 ha declarado válida una norma contenida en el reglamento de régimen interno que prohibía la actividad de hospedaje en los pisos de la Comunidad: [dicha resolución puede inferirse que el motivo de declarar válida la prohibición a pesar de no constar en estatutos, no es otro que el haberse aprobado por unanimidad.](#)



2. Autorización comunitaria previa para viviendas de uso turístico.

Prohibición del uso turístico.



Inscripción del acuerdo de limitación en el Registro de la Propiedad

Si la Comunidad quiere prohibir el alquiler de viviendas turísticas y quiere que sea vinculante, además, para futuros adquirentes (oponibilidad erga omnes):

- Deberá convocar una Junta de Propietarios incluyendo en el orden del día expresamente el acuerdo de prohibición del destino de la vivienda como alquiler turístico.
- Si el acuerdo es aprobado con la mayoría que hemos reseñado anteriormente (3/5 del total de propietarios y cuotas de participación) habrá de expedirse un certificado de dicho acuerdo para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.


2. Autorización comunitaria previa y prohibición para viviendas de uso turístico.

Prohibición del uso turístico.

Situación ante Registro de la propiedad

Antes del cambio de 2025. La **Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública** (DGSGFP) ha declarado en varias resoluciones que con la mayoría exigida en el artículo 17.12 de la LPH se puede prohibir el alquiler turístico de viviendas: (Resolución de 19 de diciembre de 2019 y Resolución de 16 de junio de 2020).

Problemática en la inscripción acuerdos modifican los estatutos o título constitutivo:

-  Ha entendido, recientemente Resolución de 12 de diciembre de 2023, (BOE 18.01.2024) que **la mayoría de 3/5 para limitar o prohibir el alquiler turístico no es aplicable al alquiler vacacional pues considera que dichas actividades no son sinónimas** y por tanto para el “alquiler vacacional” se exige la unanimidad del artículo 17.6 de la LPH. En consecuencia, ha inadmitido el registro de modificación de estatutos.
- Propuesta de resolución mientras la Dirección General no acepte el concepto de alquiler vacacional como sinónimo de alquiler turístico: las comunidades al aprobar normas limitativas o prohibitivas de este tipo de alquileres deben incorporar la palabra turístico (por ejemplo "alquiler turístico vacacional " o "uso turístico vacacional") o no indicar como “alquiler vacacional”.

2. Autorización comunitaria previa y prohibición para viviendas de uso turístico.

Prohibición del uso turístico.

¿Qué ocurre con los propietarios que venían legalmente ejerciendo la actividad de alquiler turístico?

- No se verán afectados por un acuerdo posterior que adopte la Junta de propietarios limitando el alquiler turístico: no tendrá efectos retroactivos y sólo vinculará a aquellos propietarios que quisieran destinar su vivienda a dicha actividad con posterioridad a la adopción del acuerdo, y quienes ya viniesen ejerciendo la actividad podrán seguir con ella (Disposición adicional segunda de la LPH).
 - Ojo: constar en estatutos o título constitutivo.
- Prohibición posterior al inicio de la actividad para conseguir su cese sería comprobar si encaja en los demás supuestos del art. 7.2 LPH (molesta, dañosa, etc.). Quorum: voto de la mayoría del total de propietarios y cuotas, en segunda convocatoria por mayoría asistentes siempre que represente más de la mitad del valor de cuotas de los presentes (art. 17.7 LPH)



2. Autorización comunitaria previa y prohibición para viviendas de uso turístico.

Prohibición del uso turístico.



Comunidades de propietarios ubicadas Comunidad Autónoma Cataluña

Aplica el Código Civil de Cataluña (CCCat.):

- Artículo 553.26:
 - ✓ Apartado 2. letra a) establece una mayoría cualificada de 4/5 (80%) partes de propietarios (con derecho a voto) y cuotas para, entre otras cosas, modificar el título constitutivo y los estatutos salvo que exista disposición legal en sentido contrario.
 - ✓ Apartado 3 letra b) Si se ha conseguido la mayoría simple de propietarios y cuotas, posible alcanzar la mayoría cualificada (4/5) si en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo se cuenta como voto favorable *la posición de los propietarios ausentes que, en dicho plazo, no se han opuesto al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente.*

También es necesario tener en cuenta la normativa municipal y local.


2. Autorización comunitaria previa y prohibición para viviendas de uso turístico.

Prohibición del uso turístico.

- Actualmente la mayoría de la normativa autonómica exige que se acredite mediante la **declaración responsable** que no existe prohibición estatutaria expresa en la comunidad de propietarios.
- Baleares: régimen intermedio: acuerdo con la junta de propietarios.
- Para que surta efectos (tanto la limitación, condición o prohibición) es necesario que se inscriba en el Registro de la Propiedad



3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

 RD 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**.

Implanta el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024

Ámbito de aplicación:

Servicios prestados por las plataformas en línea

- A los anfitriones que prestan servicios de **alquiler de alojamientos de corta duración en España, con independencia de** donde se sitúe el establecimiento de las plataformas (por ejemplo, Booking o AirBnB).

Servicios de alquiler de corta duración

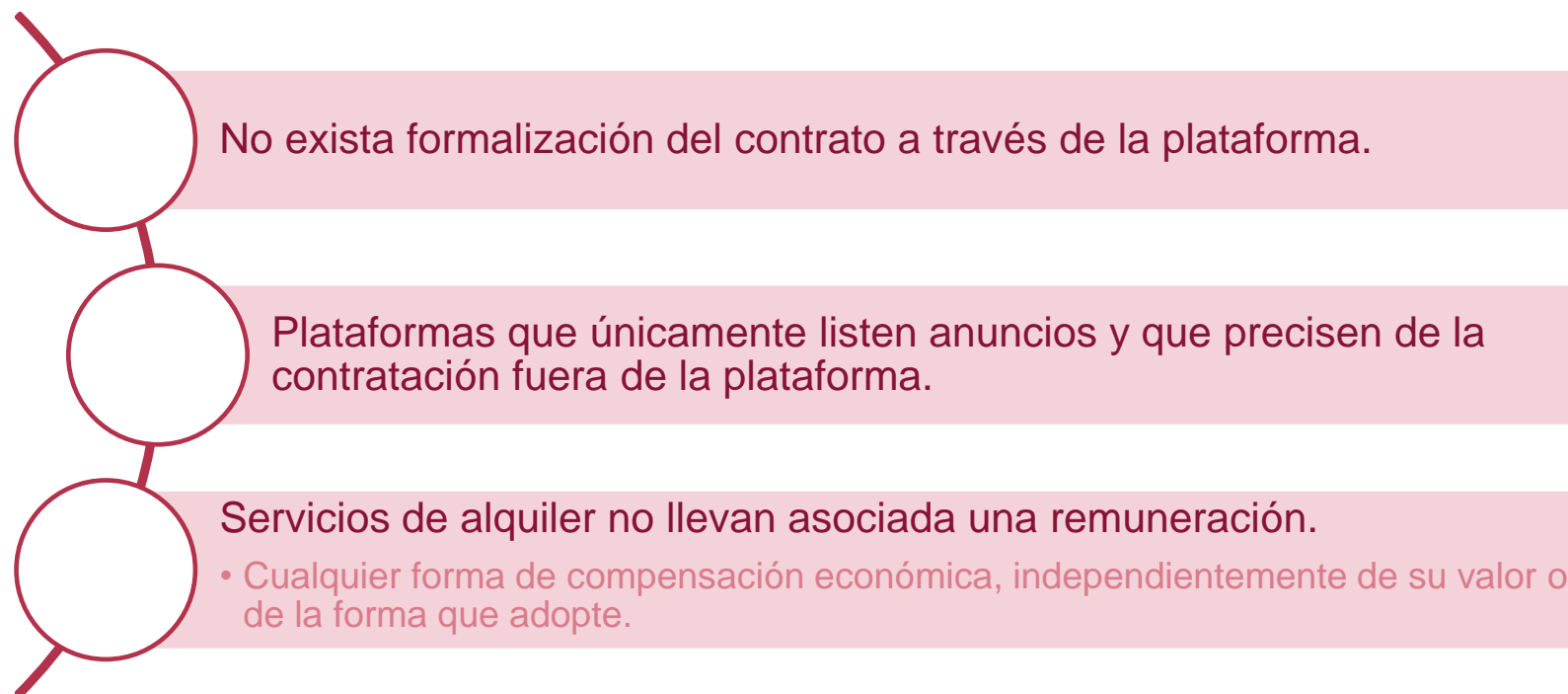
- Prestados por los anfitriones a través de las **plataformas en línea**.

3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

RD 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**.

Ámbito de aplicación:

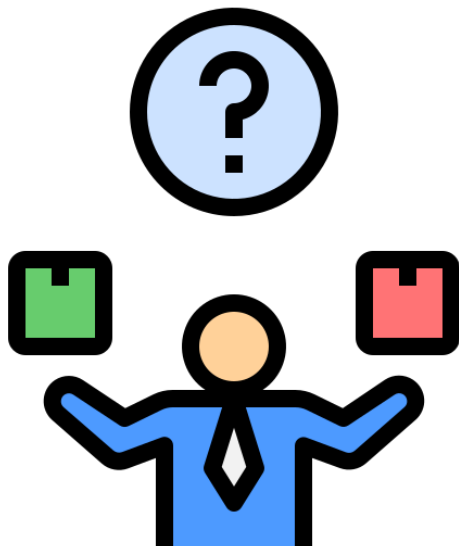
No se aplicará:



3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Ámbito de aplicación:

¿Alquileres de larga duración?



No va destinada a estos.

- ✓ D.A. 2ª RD 1312/2024, de 23 de diciembre permite a los arrendadores, con carácter voluntario, solicitar un código de registro único para efectuar alquiler de larga duración.
 - En caso de solicitarlo, automáticamente existirá la obligación de comunicar anualmente los datos que requiera el Ministerio de Vivienda y Agencia Urbana según el modelo informativo que finalmente resulte aprobado.

3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Servicios de alquiler de corta duración



¿Qué se entiende?

- Arrendamiento por un periodo breve.
- Forma regular o irregular.
- Una o varias **unidades*** (alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad).
- Finalidad turística o no.
- Carácter profesional o no
- Cambio de remuneración

***Exentos:** hoteles y alojamientos similares; alojamiento en campings y aparcamientos para caravanas.

3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Servicios de alquiler de corta duración



Objeto

- Totalidad o parte de la finca.
- Alojamiento en buques, embarcaciones o artefactos navales
No esté vinculado a un servicio que posibilite o determine la navegación: propia legislación.
- Elemento: unidad (alojamiento amueblado)

Características

- Uso distinto al arrendamiento de vivienda habitual (LAU)
- Contar con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados al uso temporal.

3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

¿Cómo afecta a los arrendadores?

Obligación de:

- a) Obtener un número de registro para comercializar sus viviendas (previo al inicio de la actividad o a continuar con la actividad)): a través Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles.
- b) Aportar, junto con la solicitud, la información requerida del artículo 9.2 del RD 1312/2024, de 23 de diciembre.
- c) Atender los requerimientos de información sobre sus unidades y actualizarla en el momento que se produzca un cambio en algunas de ellas.
- d) Comunicar a las plataformas en línea el número de registro que se haya asignado por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles.



3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

¿Cómo afecta a las plataformas digitales?

Obligación de:

- a) Recoger **funcionalidades en sus aplicaciones** para que los **arrendadores identifiquen las unidades mediante el número de registro**.
- b) Garantizar que las personas arrendadoras **puedan incluir el número de registro en los anuncios**, sea visible, **antes** de permitir la **oferta** de los servicios.
- c) Realizar comprobaciones aleatorias y periódicas de las declaraciones, en su caso, a través de la Ventanilla única. Informar a la Ventanilla de los resultados de dichas comprobaciones cuando sean negativos.
- d) Informar a las personas arrendadoras (antes de presten servicios) del procedimiento de registro único.



designed by freepik

3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

¿Cómo afecta a las plataformas digitales?

Obligación de:

- e) Recoger y transmitir mensualmente a la Ventanilla los datos de actividad por unidad, junto con el número de registro facilitado por las personas arrendadoras, la dirección de la unidad y las URL de los anuncios publicados por medios de comunicación máquina a máquina.
- f) Cumplir en un plazo de 48 horas con las resoluciones administrativas que ordenen la eliminación o inhabilitación de anuncios vinculados a un número de registro suspendido o retirado.

Las plataformas digitales estarán obligadas a verificar en tiempo real la validez del número de registro antes de permitir la publicación de anuncios.



designed by freepik

3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Ventanilla única digital de arrendamientos

- **Pasarela digital única nacional** para:
 - La transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea que ofrezcan alquileres de corta duración y las autoridades competentes.
 - Informar sobre los diferentes usos, regulación y destinos de las unidades alquiladas temporalmente.
- Pondrá a disposición de las Comunidades Autónomas y Entidades locales los datos de actividad reportados por las plataformas, de manera que se puedan ejercer las competencias derivadas de este tipo de alquileres.



3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Ventanilla única digital de arrendamientos

- Es el único punto de acceso para el registro, control y consulta de datos de los alojamientos de corta duración.
- Gestionará el número de registro en cada anuncio publicado por las plataformas.



3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Registro único de arrendamientos

- A través del **Registro de la Propiedad** o del **Registro de Bienes muebles**.
- Único procedimiento de registro aplicable en España.
- Regirá:
 - Lo dispuesto en él.
 - En esta norma (RD 1312/2024, de 23 de diciembre).
 - Supletoriamente: legislación hipotecaria.



Sin registro: no es posible publicitar ni arrendar legalmente una vivienda para alojamientos de corta duración ofertados en plataformas en línea

3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Registro único de arrendamientos

¿Número de Registro de Alquiler (NRA)?

- **Código único que identifica oficialmente la unidad destinada a corta duración.**
 - Alojamiento por habitaciones: cada una deberá contar con su número de registro.
 - Oferta de alquiler temporal y de alquiler vacacional: necesario obtener un código distinto para cada tipo de uso, ya que el código determina la modalidad.
- Informar al ciudadano sobre existencia y legalidad de la unidad de alojamiento en alquiler de alojamientos de corta duración (características, número máximo de ocupantes, etc).



3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Obtención código de registro único

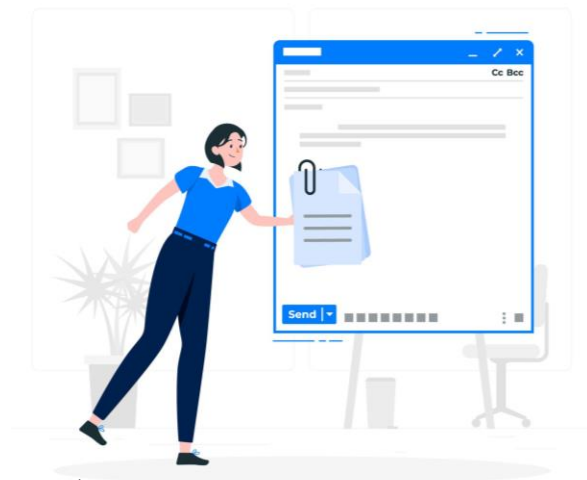


3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Obtención código de registro único

Documentación:

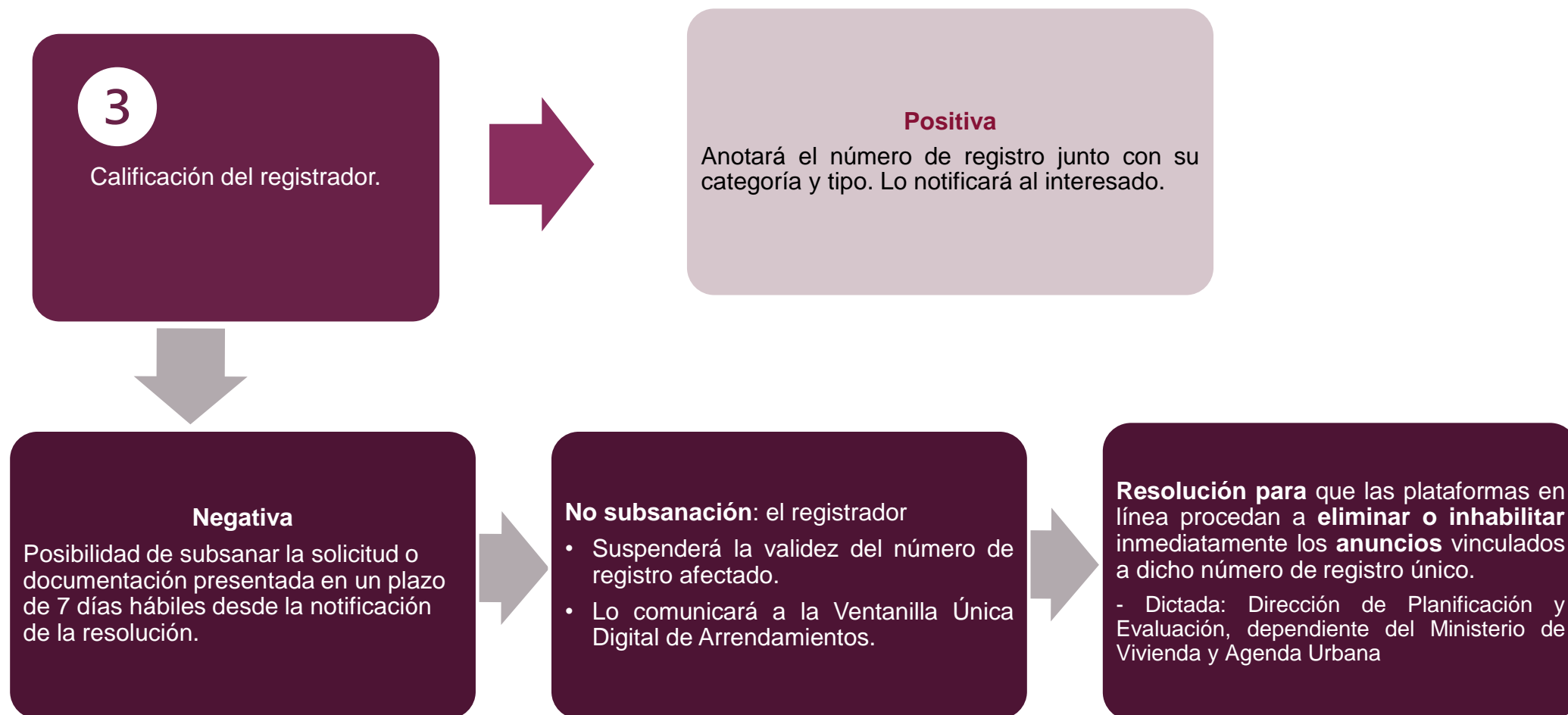
- Adjunta a la solicitud:
 - En formato electrónico.
 - Entre otros, si resulta aplicable, deberán aportar el título habilitante (licencia, visado, comunicación previa o equivalente) para alquilar una determinada unidad de forma temporal.



En el caso de inmuebles, el Registro de la Propiedad deberá comprobar que no existe **resolución que impida alquilar** dicha unidad de forma temporal (prohibiciones o limitaciones al alquiler temporal aprobadas por la comunidad de propietarios del edificio).

3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Obtención código de registro único



3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Retirada del código de registro único

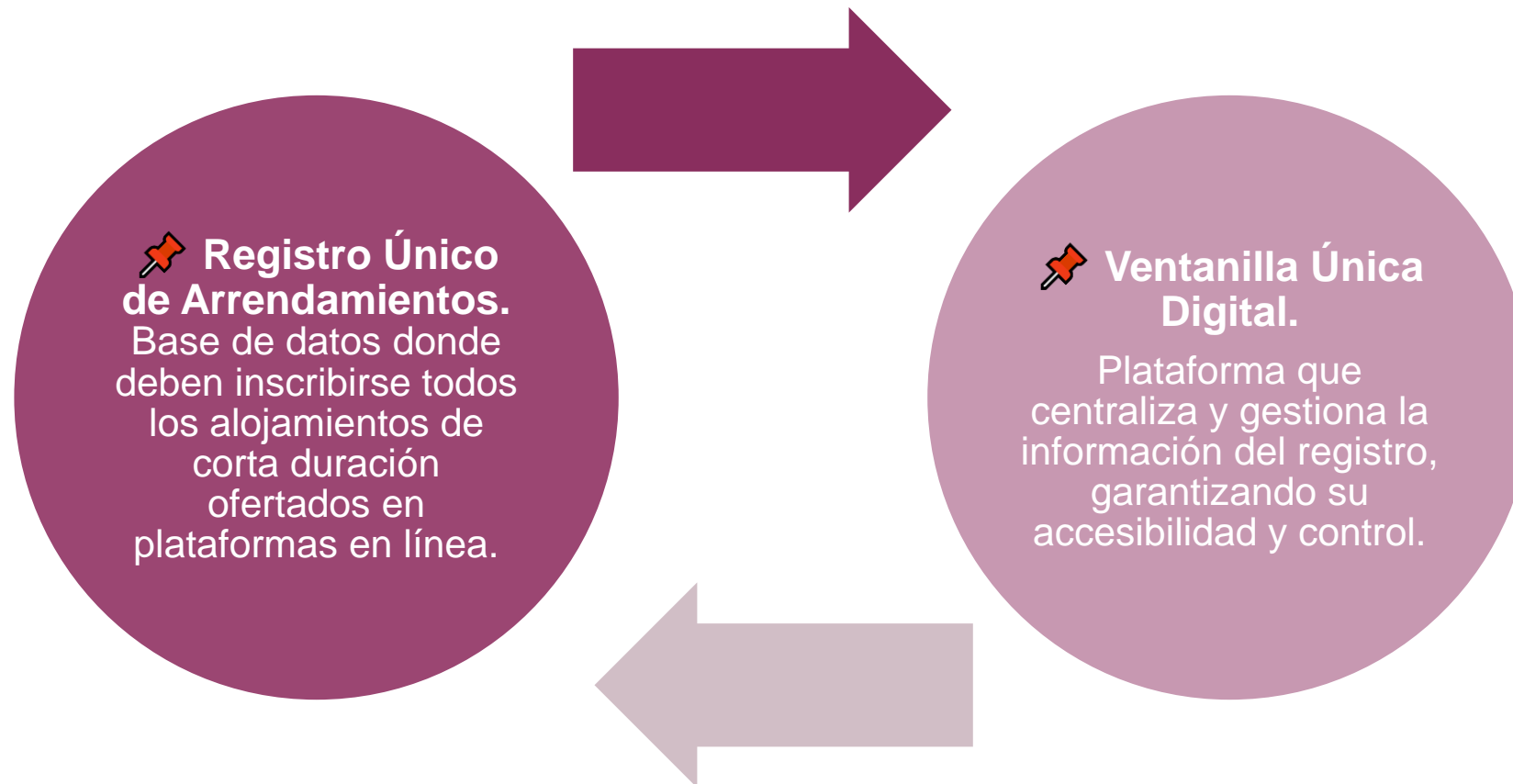


- Por **incumplimiento de los requisitos de acceso** al Registro de la Propiedad o al de Bienes Muebles.
- Por **comunicación de la baja de inscripción** en el Registro por la persona arrendadora.
- Por **uso del código para para finalidades de alquiler distintas** de las informadas por los arrendadores. Comprobación de oficio por el registrador a través de los requerimientos de información.

- ✓ **Cancelación de la nota marginal** en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles donde radique la unidad.
- ✓ **Notificación al interesado.**
- ✓ **Comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos**
- ✓ **Resolución para** que las plataformas en línea procedan a **eliminar o inhabilitar** inmediatamente los **anuncios** vinculados a dicho número de registro único por parte de la Dirección General de Planificación y Evaluación.

3. Registro Único de Arrendamientos. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Relación entre el registro y la ventanilla



4. Conclusiones

- Superado el debate jurisprudencial sobre la prohibición del uso turístico conforme con el artículo 17.12 de la LPH.
- ¿Modificación de estatutos o normas de régimen interno para prohibir viviendas de uso turístico? Acuerdo previo y expreso para autorizar este tipo de actividades (mayoría de 3/5. Cataluña quorum 80%).
- Acción de cesación: necesario adoptar un acuerdo previo para admisión de la demanda.
- Definición del arrendamiento para inscribirlo en el Registro de la propiedad: incluir alguna fórmula que evite la denegación.
- Registro único de arrendamientos y ventanilla única digital: definiciones, ámbito de aplicación, procedimiento.



GRACIAS POR VUESTRA ATENCIÓN

Ponente: Laura Lameiro Durán

Área Civil. Departamento de SIGA Jurídico

- Correo para consultas:
 - No clientes SIGA Jurídico: atencioncliente@gestores.net
 - Clientes SIGA Jurídico: servicio_consulta@gestores.net
- Teléfono: 986 86 61 71



TIC DE LOS COLEGIOS DE GESTORES
ADMINISTRATIVOS DE ESPAÑA

986 86 61 71- WWW.GESTORES.NET