

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**11151** *Resolución de 29 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 13, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana con posterioridad al día 3 de abril de 2025.*

En el recurso interpuesto por don M. S. y doña B. T. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 13, doña María Mercedes Torno Santonja, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

#### Hechos

I

El día 1 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia número 13 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Valencia número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado en el día de hoy el documento de referencia, presentado en esta Oficina el día uno de julio del año dos mil veinticinco, causando el asiento 2497 del Diario 2025 – Entrada: 5612/2025–, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitada, por el defecto subsanable que seguidamente se indica, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: Dado que se ha solicitado la asignación del número de Registro de alquiler de corta duración de vivienda de uso turístico, deben acompañar el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, tal como la licencia o declaración responsable con el número de VUT.

Se advierte que el número de licencia que se ha indicado en la instancia no figura en la web de Conselleria.

Fundamentos de Derecho: Artículo 9, 2.a), 5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento del Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

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 ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a este número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora; y todo ello de conformidad con el artículo 10, párrafos 2 y 3, del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mercedes Tormo Santonja registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13 a día veintiuno de julio del dos mil veinticinco.»

Con fecha 14 de octubre de 2025, se presentó telemáticamente formulario solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico a la finca indicada, determinando como tipo, aportando, además, por el mismo medio, comunicación de inscripción al Registro de Turismo Comunitat Valenciana, firmada electrónicamente y con código seguro de verificación, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado en el día de hoy el documento de referencia, presentado en esta Oficina el día uno de julio del año dos mil veinticinco, causando el asiento 2497 del Diario 2025 – Entrada: 5612/2025–, en unión de solicitud firmada e trece de octubre de dos mil veinticinco, la cual causó la entrada 9077/2025, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración solicitada, por el defecto subsanable que seguidamente se indica, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: Dado que la fecha de concesión del VUT, según consulta en la web de Conselleria, es el 22 de julio de 2025 –es decir, posterior al 3 de abril de 2025, fecha en la que entró en vigor la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero–, se precisa la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios del edificio al que pertenece la vivienda a que se refiere la instancia.

Fundamentos de Derecho Arts. y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, reformada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero.

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 ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a este número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora; y todo ello de conformidad con el artículo 10, párrafos 2 y 3, del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mercedes Tormo Santonja registrador/a de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13 a día quince de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. S. y doña B. T. S. interpusieron recurso el día 12 de noviembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Que fue notificada nota de calificación “Comunicación de la realización de la Calificación” firmada en fecha 15 de octubre de 2025 en relación a la solicitud de

asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración con datos de identificación indicados en el encabezamiento, mediante la que se acordaba suspender la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración sobre la vivienda sita en Alboraya, C/ (...) al entenderse, en resumen, que “se precisa la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios del edificio al que pertenece la vivienda a que se refiere la instancia” (...)

Que, con posterioridad, ha sido notificada la “Revocación del número de registro de alquiler registral para alquileres de corta duración” firmada en fecha 27 de octubre de 2025, mediante la que se comunicaba la revocación del número de registro de alquiler asociado al CRU 46060000646594, ESFCTU (...), Finca Urbana Completa para uso turístico de corta duración con número de licencia CCAA CV-(...)

Que, resultando lesivas y contrarias a derecho, dicho sea con el debido respeto, mediante el presente escrito se interpone recurso gubernativo contra la nota de calificación “Comunicación de la realización de la Calificación” firmada en fecha 15 de octubre de 2025 y contra la “Revocación del número de registro de alquiler registral para alquileres de corta duración” firmada en fecha 27 de octubre de 2025, ambas por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13, en base a los siguientes:

#### I.–Hechos

I.–En fecha 10 de noviembre de 2022 los recurrentes adquirieron el apartamento turístico sito en Alboraya, C/ (...) con CRU n.º: 46060000646594 e inscrita al tomo 1559, libro 418 de Alboraya, folio 101, Finca n.º 23.437 del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13 (...)

II.–En fecha 30 de junio de 2025 fue presentada ante el Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13 solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta duración (...)

III.–Mediante “Comunicación de la realización de la Calificación” firmada el 13 de julio de 2025, se acuerda la suspensión de la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración con indicación de que debe acompañarse el documento que acredite el título habilitante necesario al uso previsto tal como la licencia o declaración responsable con el número de VUT (...)

IV.–En fecha 13 de octubre de 2025 se presenta escrito cumplimentando la solicitud y aportando la documentación requerida consistente (...)

V.–Con posterioridad se notifica a los recurrentes la nota de calificación “Comunicación de la realización de la Calificación” firmada en fecha 15 de octubre de 2025 en relación a la solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración con datos de identificación indicados en el encabezamiento, mediante la que se acordaba suspender la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración sobre la vivienda sita en Alboraya, C/ (...) al entenderse, en resumen, que “se precisa la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios del edificio al que pertenece la vivienda a que se refiere la instancia” (...)

VI.–Con posterioridad se notifica a los recurrentes la “Revocación del número de registro de alquiler registral para alquileres de corta duración” firmada en fecha 27 de octubre de 2025, mediante la que se comunicaba la revocación del número de registro de alquiler asociado al CRU 46060000646594 (...), Finca Urbana Completa para uso turístico de corta duración con número de licencia CCAA CV-(...)

Resultan de aplicación los siguientes:

#### II.–Fundamentos de Derecho

Primero.–Infracción de los arts. 7.3 y 7.12 de la Ley de Propiedad Horizontal por indebida aplicación, e infracción del art. 10 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 Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos

a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración por ser procedente la calificación favorable del número de registro de alquiler

I.–La calificación de fecha 15 de octubre de 2025 que acuerda suspender la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración (NRA) y la revocación de fecha 27 de octubre de 2025, ambas acordadas por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13, resultan contrarias a Derecho, dicho sea con el debido respeto, siendo procedente la calificación favorable de la solicitud de NRA y asignación del indicado número sobre el apartamento turístico sito en Alboraya, C/ (...) con CRU n.º: 46060000646594 e inscrita al tomo 1559, libro 418 de Alboraya, folio 101, Finca n.º 23.437 del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13.

El único motivo expuesto en la calificación de 15 de octubre de 2025, extensivo a la revocación del NRA de fecha 27 de octubre, para acordar la suspensión de la asignación del NRA es que “se precisa autorización expresa de la Comunidad de Propietarios del edificio al que pertenece la vivienda a que se refiere la instancia”, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 7.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Ya cabe adelantar que en la nota de calificación se hace referencia al término “vivienda”, cuando lo procedente entendemos debe ser la referencia a “apartamento turístico” por los motivos que se expondrán a continuación.

II.–Las calificaciones objeto de recurso prescinden de la información registral obrante en el propio Registro de la Propiedad respecto del apartamento turístico que nos ocupa y edificio al que pertenece, así como de la información resultante de la documentación facilitada.

Consta en la descripción del apartamento turístico obrante en el Registro de la Propiedad que el destino y calificación del mismo es el propio de su nombre, esto es, un destino turístico o alquiler de corta duración. Se ha acompañado (...) la escritura pública de compraventa del apartamento turístico autorizada por el Notario D. Alfonso Maldonado Rubio en fecha 10 de noviembre de 2022, Protocolo n.º 8322), en la que consta la descripción del apartamento turístico coincidente con la Nota Simple del apartamento turístico anexada a la misma, y constando igualmente el destino del edificio o conjunto inmobiliario al que pertenece: (...)

Nos encontramos, pues, que el inmueble adquirido ya consta inscrito en el Registro de la Propiedad como “apartamento turístico”, y que pertenece al “Conjunto Inmobiliario denominado “Apartamentos (...)”.

Es decir, que el apartamento turístico que nos ocupa y el edificio o conjunto al que pertenece, y el destino o finalidad de uso de ambos, ya consta inscrito en el Registro de la Propiedad con los efectos de publicidad registral que ello conlleva.

Expuesto cuanto antecede en relación a la publicidad registral tanto del apartamento turístico como del conjunto inmobiliario al que pertenece en cuanto a la finalidad de apartamento/s turístico/s, también constan inscritos en el Registro de la Propiedad los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del conjunto inmobiliario “Apartamentos (...)” a la que pertenece el apartamento turístico que nos ocupa (...)

Inscritos que fueron los Estatutos de la Comunidad o Conjunto Inmobiliario, los mismos también gozan de la publicidad registral y, con ello, el conocimiento por cualquier persona de su contenido y regulación de las normas del conjunto inmobiliario.

De los Estatutos de la Comunidad también se desprende la finalidad como apartamentos o viviendas turísticas de la totalidad de los inmuebles que la componen.

Así, sin perjuicio de la remisión al íntegro contenido de los Estatutos, destacamos:

– Artículo 1.º: se establece que el régimen jurídico interno del Conjunto Inmobiliario se rige “por los presentes Estatutos que, como tales, tienen rango normativo preferente y plena eficacia real”.

– Artículo 2.2.º b): relativo a la definición de “elementos comunes restringidos”, se indica que cada zaguán delimita funcionalmente un ala independiente de modo “el propio zaguán, la escalera, los ascensores y la zona respectiva de azotea de uso colectivo de cada ala, son elementos comunes restringidos de las apartamento turísticos que...”.

– Artículo 2.2.º c): relativo al salón social, local multiusos, piscina y zona de juego de niños, se indica que son “elementos comunes restringidos afectos al uso exclusivo de las quinientos doce apartamentos turísticos integrantes de todo este Conjunto Inmobiliario (fincas números 1 a 512, ambos inclusive, de orden de la Propiedad Horizontal)...”

– Artículo 3.º B): en relación al régimen de gastos referidos a elementos comunes restringidos, se establece que “Los que se produzcan en cada una de las subcomunidades que integran las apartamento turísticos con acceso por cada zaguán – es decir los causados en cada ala del edificio– serán soportados por sus titulares en proporción a la cuota que cada finca tiene establecida en la comunidad general, por lo que, a estos efectos, se reajustará la cuota de todas y cada una de las aparto turísticos para obtener su equivalencia sobre...”.

– Artículo 6.º: sobre la utilización de las terrazas, establece este artículo que “a los titulares de algunas de las apartamento turísticos en primera planta, se les concede el derecho de utilizar exclusiva y excluyentemente el suelo de los patios de luces con los que lindan... (...) ... a cuyo fin cuando dichos patios de luces colindan con carias apartamento turísticos, se ha deslindado por separación de obra la zona de su suelo a utilizar por los titulares de cada apartamento turístico”.

Continúa estableciendo el mismo artículo que “Y a los titulares de las apartamento turísticos situadas en la última planta de cada Bloque se les concede el derecho a la utilización exclusiva y excluyente de la zona de terraza o azotea situada justo encima de cada apartamento turístico ... (...) ... Este derecho de uso exclusivo conlleva para sus titulares la facultad de comunicar por escalera interior cada una de esas apartamento turísticos con la zona de azotea cuyo uso en exclusiva se le atribuye”.

III.–El 7 de marzo de 2023, se emite Certificado por el Ayuntamiento de Alboraiá, comprensivo del Informe Urbanístico Municipal sobre el inmueble o apartamento turístico que nos ocupa, el cual consta aportado con la solicitud de NRA (...)

Con remisión al íntegro contenido del Informe Urbanístico, del mismo se extrae, en resumen, que:

– El inmueble que nos ocupa se encuentra dentro del Plan Parcial (...), encontrándose su emplazamiento calificado como Edificación Abierta Terciaria.

– El art. 5.–Usos de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial (...) establece los usos permitidos y prohibidos en la zona “Edificación Abierta Terciaria”.

De conformidad con el citado artículo, el uso global es terciario quedando prohibidos expresamente los usos de residencial, industrial, almacenes y dotaciones.

No cabe, pues, el uso residencial del inmueble que nos ocupa.

IV.–La calificación de 15 de octubre de 2025 que acuerda suspender la asignación de NRA al apartamento turístico que nos ocupa, se funda en la aplicación del art. 17.12 de la Ley Propiedad Horizontal, en su redacción dada por la LO 1/2025.

Según el citado artículo y redacción, establece la necesidad del 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 para aprobar, limitar, condicionar o prohibir el ejercicio de la actividad a que se refiere el art. 5.e) Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

Sin embargo, el indicado artículo 17.12 LPH, al igual que el art. 7.3 LPH, no resultan de aplicación para denegar o revocar el Número de Registro de Alquiler.

Como consta textualmente en el citado art. 17.12 LPH, el voto favorable de los propietarios es necesario únicamente para aprobar, limitar, condicionar o prohibir el ejercicio de la actividad a que se refiere el art. 5.e) LAU.

En nuestro caso, la finalidad para uso turístico del inmueble que nos ocupa no requiere ni la aprobación, ni la limitación ni el condicionamiento por la comunidad de propietarios, y ello por cuanto:

a) El propio inmueble o apartamento ya consta calificado en el Registro de la Propiedad como “apartamento turístico” que forma parte del “Conjunto Inmobiliario ‘Apartamentos (...)’”.

b) Los propios Estatutos de la comunidad inscritos regulan las normas de los apartamentos turísticos que componen la totalidad de la comunidad. Véase el art. 2.2.c) de los Estatutos que hace mención a los 512 apartamentos turísticos que componen

c) Nos encontramos ante una edificación, conjunto inmobiliario, ...etc., cuyo destino es únicamente el alquiler turístico de la totalidad de los apartamentos que lo componen.

Por ello, resultando que la totalidad del edificio y departamentos/inmuebles que lo integran (entre los que se encuentra el que nos ocupa) al alquiler con fines turísticos, resultando que el propio inmueble está calificado en su descripción registral como “apartamento turístico” y resultando que los propios Estatutos de la Comunidad “Apartamentos (...)” inscritos en el Registro de la Propiedad regulan las normas sobre la totalidad de los inmuebles que la componen destinados al alquiler turístico, no cabe exigir el voto favorable de los propietarios pues la totalidad de los inmuebles del conjunto inmobiliario o edificio están destinadas al alquiler turístico desde su construcción.

Es decir, que si todos los inmuebles/departamentos/apartamentos del edificio están destinados al alquiler turístico desde su construcción y origen (recordemos la calificación del emplazamiento como “Edificación Terciaria Abierta” según las NNUU del Plan [...] del Ayuntamiento de Alboraya), ya está aprobado por la propia Comunidad su uso como apartamento turístico, y regulado el uso de forma interna conforme a los Estatutos de la Comunidad que hacen continua referencia a los apartamentos turísticos, incluso refiriendo los Estatutos expresamente que la totalidad de los apartamentos turísticos (fincas n.º 1 a 512) se destinan a uso turístico, no es necesaria una aprobación o autorización por la Junta de Propietarios de la Comunidad del uso del apartamento turístico que nos ocupa para el alquiler turístico pues dicha autorización ya está concedida desde la construcción del edificio o complejo.

V.–En conclusión, no nos encontramos ante un inmueble destinado al alquiler turístico que se encuentre incardinado en un edificio junto con viviendas de uso residencial.

Nos encontramos ante un inmueble o apartamento que forma parte de un conjunto inmobiliario cuya totalidad de departamentos se destinan al alquiler turístico, y así consta y se regula en los propios Estatutos de la Comunidad inscritos en el Registro de la Propiedad.

La modificación operada en la LPH por la LO 1/2025 tenía como finalidad, a nuestro entender y entre otras, regular la convivencia o coexistencia dentro de un mismo edificio de viviendas residenciales y apartamentos o departamentos destinados al alquiler turístico, supuesto que no se da en nuestro caso al estar destinados la totalidad de los inmuebles o apartamentos del edificio o complejo al alquiler con fines turísticos y de corta duración.

Carece de lógica jurídica que el legislador pretendiera que en un edificio cuyos departamentos en su totalidad están destinados desde la construcción a alojamiento turístico exigiera un acuerdo de los propietarios para aprobar el uso con finalidad turística de los mismos.

VI.–Por cuanto se ha expuesto, la “Comunicación de la realización de la Calificación” firmada en fecha 15 de octubre de 2025 y la “Revocación del número de registro de alquiler registral para alquileres de corta duración” firmada en fecha 27 de octubre

de 2025, ambas por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13, infringen, dicho sea con el debido respeto, las siguientes normas:

– Arts. 7.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, por no resultar preceptivo la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios del edificio al que pertenece la vivienda, por estar destinada la totalidad del edificio y sus departamentos a apartamentos turísticos.

– Art. 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 Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración por ser procedente la calificación favorable del número de registro de alquiler y asignación del mismo al apartamento que nos ocupa, por cuanto por las razones expuestas resulta procedente la calificación favorable de la solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración.

Por ello, interesamos la estimación del presente Recurso Gubernativo y se acuerde la calificación favorable de la solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración sobre el apartamento turístico sito en Alboraiá, C/ (...) con CRU n.º: 46060000646594 e inscrito al tomo 1559, libro 418 de Alboraya, folio 101, Finca n.º 23.437 del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13, con asignación al mismo del correspondiente Número de Registro de Alquiler de Corta Duración.

Por lo expuesto,

Solicito de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habiendo por presentado este escrito y documentación que se acompaña, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la nota de calificación “Comunicación de la realización de la Calificación” firmada en fecha 15 de octubre de 2025 y la “Revocación del número de registro de alquiler registral para alquileres de corta duración” firmada en fecha 27 de octubre de 2025, ambas por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13, y tras los trámites pertinentes y remisión de la integridad del expediente, dicte resolución estimando el Recurso Gubernativo interpuesto y acordando la calificación favorable de la solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración sobre el apartamento turístico sito en Alboraiá, C/ (...) con CRU n.º: 46060000646594 e inscrita al tomo 1559, libro 418 de Alboraya, folio 101, Finca n.º 23.437 del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13, y asignación del indicado Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, todo ello por los motivos expuestos.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificado 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: el día 1 de julio de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 13 instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación suspensiva, la registradora argumenta que, «dado que la fecha de concesión del VUT, según consulta en la web de Conselleria, es el 22 de julio de 2025 –es decir, posterior al 3 de abril de 2025, fecha en la que entró en vigor la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero–, se precisa la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios del edificio al que pertenece la vivienda a que se refiere la instancia».

Por su parte, el recurrente argumenta: a) que «el propio inmueble o apartamento ya consta calificado en el Registro de la Propiedad como “apartamento turístico” que forma parte del “Conjunto Inmobiliario “Apartamentos (...)”»; b) que «los propios Estatutos de la comunidad inscritos regulan las normas de los apartamentos turísticos que componen la totalidad de la comunidad. Véase el art. 2.2.c) de los Estatutos que hace mención a los 512 apartamentos turísticos que componen», y c) que «nos encontramos ante una edificación, conjunto inmobiliario, ...etc., cuyo destino es únicamente el alquiler turístico de la totalidad de los apartamentos que lo componen. Por ello, resultando que la totalidad del edificio y departamentos/inmuebles que lo integran (entre los que se encuentra el que nos ocupa) al alquiler con fines turísticos, resultando que el propio inmueble está calificado en su descripción registral como “apartamento turístico” y resultando que los propios Estatutos de la Comunidad “Apartamentos (...)” inscritos en el Registro de la Propiedad regulan las normas sobre la totalidad de los inmuebles que la componen destinados al alquiler turístico, no cabe exigir el voto favorable de los propietarios pues la totalidad de los inmuebles del conjunto inmobiliario o edificio están destinadas al alquiler turístico desde su construcción».

2. La resolución del presente recurso ha de partir 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, recogiendo el artículo 2, letra a), esta definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias». A destacar que este real decreto, que entró en vigor «el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma», carece de disposiciones transitorias. Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha

de reunir los requisitos que determina el artículo 9 del citado real decreto y ser objeto de calificación registral, disponiendo en su artículo 10: «Verificación del número de registro. 1. (...) En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

3. La referida Ley 49/1960, de 21 de julio, 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 de 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, «aquél 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 cuarta, 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–.

4. Vista la normativa aplicable al presente recurso, debe tenerse en consideración que la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana tuvo lugar el 22 de julio de 2025, esto es, tras la entrada en vigor de la reforma de los artículos 7.3 y 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal. El recurrente sostiene que la «aprobación expresa de la comunidad de propietarios» requerida por el artículo 7.3 está implícita en la denominación del elemento independiente como «apartamento turístico» en el título constitutivo, inscrito, de la propiedad horizontal. Dicha inscripción se produjo el día 2 de noviembre de 2005.

El argumento del recurrente, basado en que el piso ya estaba denominado como «apartamento turístico» en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, no es suficiente para revocar la calificación de la registradora que exige el acuerdo de la comunidad de propietarios. La denominación de un elemento privativo en el título constitutivo (como «apartamento turístico») es, en principio, meramente descriptiva y no implica automáticamente una prohibición o permisón absoluta de usos futuros, a menos que el título o los estatutos lo prohíban o limiten expresamente. Así, esta Dirección General ha señalado reiteradamente que, de la mera descripción, en el título constitutivo de la propiedad horizontal, de un elemento privativo como local comercial, no puede inferirse una atribución de destino cuya alteración suponga modificación de dicho título. Ello, unido a la amplitud potencialmente ilimitada del derecho de propiedad (*vid.* Resoluciones 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 31 de octubre de 2018 y 19 de noviembre 2024) hace que, tratándose de elementos privativos, haya de ser regla la posibilidad de todo uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal; y si bien es innegable que dicha amplitud de goce puede ser restringida por los estatutos, la interpretación restrictiva que ha de hacerse de estos eventuales límites exige que tales restricciones hayan de ser formuladas con claridad y precisión, sin que puedan deducirse (como en el caso debatido) de una simple expresión descriptiva («departamento destinado a local de negocio») en el título constitutivo.

En el mismo sentido, cabe citar la Resolución de 13 de noviembre de 2013, cuyo fundamento jurídico segundo señala lo siguiente: «(...) este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar recientemente su doctrina de que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación (*vid.* Resolución de 15 de julio de 2013). Como consecuencia, la Dirección General ha afirmado reiteradamente que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal.

Es igualmente doctrina de este Centro Directivo que nada obsta a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico a aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso, por un lado, que estén debidamente recogidas en los estatutos (*vid.* Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y, por otro, que lo sean con la debida claridad y precisión (Resoluciones de 20 de febrero de 1989 y 15 de julio de 2013).

La doctrina del Centro Directivo se acomoda perfectamente a la jurisprudencia del Tribunal Supremo que tiene declarado (*vid.* Sentencias en los “Vistos”, entre muchas otras) tanto el principio de libertad de uso de los elementos privativos como la posibilidad de su restricción en aquellos supuestos en que así resulte de una norma estatutaria. Igualmente es doctrina jurisprudencial que en el ámbito de la propiedad horizontal la mera descripción del uso atribuido a un elemento privativo no constituye por sí restricción de uso alguna. Para que así ocurra es preciso que la limitación se haya hecho constar de modo expreso en los estatutos y que conste en la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad con el fin de ser eficaz frente a terceros».

De todo ello se deduce que la mera mención del destino de la finca en la división horizontal es meramente descriptiva y el propietario puede cambiar el uso sin necesidad de acuerdo de la comunidad de propietarios salvo que una disposición en los Estatutos establezca alguna limitación a ese cambio de uso.

5. En consecuencia, si la mención del destino de la finca en el descripción contenida en el título constitutivo de la propiedad horizontal no implica una asignación excluyente de tal uso; a «sensu contrario», la mera denominación como «apartamento

turístico» tampoco debe interpretarse como aprobación *ex ante* de dicho uso, que pudiera servir para eludir el requisito establecido por el artículo 7.3, por remisión al artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, al ser la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana posterior a la fecha de entrada en vigor de dicho precepto.

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