

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12149 *Resolución de 13 de febrero 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 7, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por doña A. C. R., en nombre y representación de la mercantil «La Cabaña del Estanque, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 7, doña María Begoña Longa Pastor, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios.

Hechos

I

El día 24 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia número 7 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 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración con fecha 24/07/2025. Asiento 3036 del Diario 2025 de fecha 24/07/2025.

Presentado el día 24/07/2025.

Aportada documentación el día 03/09/2025.

Calificado el documento que precede, por lo que resulta del mismo y de los asientos del Registro, se reitera la calificación de fecha tres de septiembre de dos mil veinticinco y se suspende la inscripción del mismo de conformidad con los siguientes:

Hechos.

I. El cambio de uso no figura inscrito en el historial de la finca registral de que se trata. Es necesaria la inscripción previa de dicho cambio de uso.

II. Figura inscrita la prohibición acordada por la junta general de propietarios celebrada el día 24 de septiembre de 2024 según la cual “Queda terminantemente prohibido desarrollar en todos los departamentos de la división horizontal, tanto viviendas como plantas bajas, la actividad de 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 la finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística, (viviendas turísticas).”.

Habiéndose adoptado e inscrito con fecha 11 de abril de 2025, el acuerdo de prohibición de dicha actividad, y acreditada la presentación de la comunicación ambiental con fecha 29 de agosto de 2025, ha de obtenerse la autorización expresa por parte de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la comercialización o promoción en canales de oferta turística.

Fundamentos de Derecho.

I. Como se señala en resolución de 25 de junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el Real Decreto 1312/2024, en su artículo 10, impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración, “asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio”. Dicho Real Decreto de 23 de diciembre, que regula el procedimiento de registro único de alojamientos de corta duración, es aplicable a viviendas (siempre que no supongan necesidad permanente para la persona arrendataria); no a locales comerciales, según resulta de la propia Exposición de Motivos de dicho texto legal y de su artículo 4.2, que se refiere a: “Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma”. Dicho lo cual, lo cierto es que la finca consta en el Registro de la Propiedad como local comercial, y para que le fuese asignado el número de registro de alquiler, debería inscribirse previamente la escritura de cambio de uso de local comercial a vivienda.

II. La exigencia de la comunicación ambiental previa al inicio de una actividad inocua es aplicable a las VUT por la normativa ambiental. Actualmente se encuentra regulada en la Ley 6/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunitat Valenciana. Incluso con anterioridad ya estaba previsto en la Ordenanza de Obras de Edificación y Actividades de 2012 (artículos 29, 32 y 42).

Así se puede ver en la sede electrónica del Ayuntamiento de Valencia, apartado “trámites”, “apertura de actividad mediante licencia ambiental sin obras previas” (<https://sede.valencia.es/sede/registro/procedimiento/LA.AS.40?lang=1>).

Y según la disposición adicional segunda de la Ley de 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.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto subsanable señalado.

La presente calificación negativa lleva consigo un plazo de subsanación de siete días hábiles contados desde la notificación de esta resolución. Si el interesado no subsana los defectos apreciados dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de esta resolución negativa, se suspenderá la validez del número provisional de registro solicitado, lo que se comunicará a la Ventanilla única Digital de Arrendamientos en los términos establecidos en el artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y

se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...).

València, a fecha del sello electrónico subsiguiente. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Begoña Longas Pastor registrador/a titular de Registro Propiedad Valencia número siete a día veinticuatro de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, doña A. C. R., en nombre y representación de la mercantil «La Cabaña del Estanque, SL», interpuso recurso el día 23 de octubre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Que mediante el presente escrito, interpongo recurso gubernativo frente a la calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad de Valencia n.º 7, de fecha 24 de septiembre de 2025 (reiterando la de 3 de septiembre de 2025), notificada el mismo día, por la que se suspende la inscripción del Número de Registro Único de Alquiler de Corta Duración solicitado para el inmueble sito en C/ (...) (referencia catastral 5018714YJ2741H0001GO), en virtud de los artículos 66, 324, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria (LH), y del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos (RD 1312/2024).

El recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación, conforme al artículo 327 LH.

Hechos.

Primero. El inmueble objeto es un local en planta baja de un edificio residencial plurifamiliar, clasificado urbanísticamente en zona ENS-I del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU 1988, modificado).

En 2022, se obtuvo informe favorable de compatibilidad urbanística para uso terciario hotelero (Tho.1: apartamentos en régimen de explotación hotelera), compatible según artículo 6.17 del PGOU. Este informe, emitido por el Servicio de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Valencia, confirma la viabilidad del uso terciario hotelero (Tho.1) sin necesidad de modificación del planeamiento, al tratarse de una actividad terciaria no residencial permanente, alineada con la normativa de ordenación territorial y urbanística de la Comunitat Valenciana (LOTUP, Ley 5/2014, de 25 de julio).

Como expresamente señala el mismo informe, éste se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 15/2018, de 7 de junio de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana, sin perjuicio de que por el interesado se obtenga la oportuna licencia de cambio de uso a terciario hotelero, a la que obligatoriamente está sujeta la utilización como apartamento turístico para la que se solicita el informe de compatibilidad, con carácter previo a iniciar su explotación, al objeto de comprobar, el cumplimiento de la normativa aplicable de carácter urbanístico, técnico y patrimonial.

Además, este informe favorable (...) acredita expresamente que el uso Tho.1 es compatible con la calificación urbanística del suelo, sin requerir alteración del planeamiento vigente, y refuerza la legitimidad del cambio de uso solicitado, alineándose con el principio de economía procedimental (art. 13 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común).

La solicitud del preceptivo informe de compatibilidad, y posterior obtención de la licencia de cambio de uso a terciario hotelero son presupuestos previos a la presentación

de la declaración responsable, y posterior inscripción turística. Sin que en modo alguno se exija por la normativa autonómica ni local, el cambio de uso a residencial vivienda.

[Se inserta imagen].

Segundo. El 21 de junio de 2024, previa presentación de la correspondiente declaración responsable, se inscribió el inmueble en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana con n.º VT(...), como vivienda de uso turístico (VUT) categoría estándar, de conformidad con la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (Ley de Turismo CV), y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell.

La misma comunicación de alta en el Registro de la Comunidad Valenciana vuelve a insistir en la idea de que “previamente al inicio de la explotación turística de la vivienda, deberá obtenerse licencia de cambio de uso a terciario hotelero”.

[Se inserta imagen].

De acuerdo con las actualizaciones introducidas por el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto (publicado en el DOGV el 8 de agosto de 2024), la inscripción de las VUT tiene una validez de cinco años, con posibilidad de renovación mediante nueva declaración responsable, y exige la inclusión obligatoria del número de registro en toda publicidad, reforzando la trazabilidad y el cumplimiento normativo. Además, este decreto introduce requisitos adicionales como la responsabilidad subsidiaria de los propietarios en casos de oferta ilegal, y establece que las reservas no pueden exceder los 10 días consecutivos al mismo huésped para clasificarse como alquiler turístico de corta duración.

Esta inscripción (...) no solo habilita el uso turístico, sino que genera un derecho expectante protegido por el principio de confianza legítima, impidiendo que calificaciones registrales posteriores lo menoscaben sin base legal expresa.

La presentación de la declaración responsable, y posterior inscripción turística habilita de forma inmediata el inicio de la actividad, conforme al artículo 65 de la Ley de Turismo de la Comunidad Valenciana (CV), sin perjuicio de controles posteriores, Y representa un título habilitante sectorial que prevalece sobre interpretaciones registrales restrictivas.

Tercero. En el año 2025, se realizaron obras de habilitación, certificadas como conformes por entidad colaboradora (Certificado de Conformidad Tipo D, expediente 4622/2023, de 28 de enero de 2025), asociadas a actividad inocua ambiental (Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana).

El certificado (...) no solo acredita el cumplimiento normativo, sino que sirve como prueba irrefutable de la adecuación técnica del inmueble para el uso pretendido, evitando calificaciones registrales que ignoren títulos habilitantes administrativos previos.

Este certificado confirma el cumplimiento de todos los requisitos técnicos y ambientales, incluyendo accesibilidad, seguridad contra incendios y eficiencia energética, lo que refuerza la compatibilidad del uso con el entorno urbano y residencial, en línea con las exigencias mínimas de diseño y equipamiento establecidas reglamentariamente en el Decreto 10/2021, y actualizadas por el Decreto-ley 9/2024.

Cuarto. El 24 de julio de 2025, se presentó instancia para asignación del Número de Registro Único, aportando documentación el 3 de septiembre de 2025, incluyendo la comunicación ambiental de 29 de agosto de 2025. Esta presentación se ajusta al procedimiento establecido en el RD 1312/2024, aportando todos los documentos exigibles, como el título de propiedad, los distintos permisos urbanísticos y la acreditación turística vigente.

La instancia y documentación aportada, cumplen íntegramente con el art. 8 RD 1312/2024, demostrando la ausencia de elementos obstativos y justificando la

inscripción provisional inmediata para evitar perjuicios irreparables a la actividad económica (art. 38 CE).

Quinto. La calificación negativa se basa en dos defectos (subsanales):

Defecto I: Falta de inscripción previa del cambio de uso en el historial registral (de local comercial a uso compatible con alquiler turístico).

Defecto II: Prohibición comunitaria inscrita el 11 de abril de 2025 (adoptada el 24 de septiembre de 2024), que exige autorización expresa de la comunidad de propietarios, pese a que la declaración responsable turística precede a la inscripción, aunque la comunicación ambiental es posterior.

Estos defectos, como se argumentará, carecen de fundamento legal sólido para denegar la solicitud de número de registro estatal, y vulneran principios constitucionales y administrativos, pudiendo subsanarse sin suspender la inscripción provisional.

La calificación (...) incurre en error manifiesto al no considerar la prevalencia de títulos habilitantes sectoriales sobre restricciones registrales posteriores.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Procedencia del recurso y competencia.

Conforme a los artículos 324 y ss. LH, el recurso gubernativo procede contra calificaciones negativas de registradores, resolviéndose por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP).

La calificación se enmarca en el artículo 10 RD 1312/2024, que impone al registrador verificar la ausencia de obstáculos, incluyendo acuerdos comunitarios por Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH). Sin embargo, esta verificación no puede extenderse a interpretaciones retroactivas o extralimitadas. La calificación registral debe ser estricta y no suplir funciones de control urbanístico o turístico, reservadas a administraciones sectoriales.

Esta doctrina se refuerza con la necesidad de interpretar restrictivamente las calificaciones para no obstaculizar actividades económicas legítimas, alineándose con el principio de proporcionalidad (art. 4 Ley 40/2015).

Este recurso busca no solo revocar la calificación, sino establecer doctrina sobre la prevalencia de títulos habilitantes urbanísticos y turísticos frente a restricciones registrales posteriores, contribuyendo a la unificación de criterios en un ámbito de creciente litigiosidad. En particular, solicitamos que la resolución establezca expresamente que las inscripciones en el Registro Único no pueden condicionarse a requisitos no explícitos en el RD 1312/2024, promoviendo la seguridad jurídica en el sector turístico valenciano.

Segundo. Improcedencia del Defecto I (falta de inscripción previa del cambio de uso).

El inmueble, originalmente comercial, se encuentra habilitado urbanísticamente para Tho.1 (hotelero), compatible en ENS-I (PGOU art. 6.17), sin necesidad de cambio a "vivienda" residencial (art. 4.2 RD 1312/2024: aplica a alojamientos temporales no permanentes). Esta habilitación no altera el uso urbanístico principal, sino que lo complementa como actividad terciaria, conforme al art. 27 LOTUP, que permite usos compatibles sin modificación del planeamiento.

De manera que la calificación registral no puede condicionar las inscripciones a requisitos no explícitos en normas sectoriales, y los cambios de uso terciarios hoteleros se inscriben accesoriamente sin necesidad de previa modificación registral, priorizando la eficacia administrativa.

El RD 1312/2024 (art. 10.1) requiere verificar documentación asegurando "la no existencia de elementos obstativos de acuerdo con la normativa aplicable". No exige expresamente la inscripción previa del cambio de uso para alojamientos turísticos,

especialmente cuando, como aquí, existe compatibilidad urbanística favorable (véase el Informe de 2022, art. 65 Ley de Turismo CV) y registro turístico vigente (VT-[...]).

Jurisprudencialmente, nuestro Tribunal Supremo confirma que los cambios de uso urbanísticos se inscriben accesoriamente si hay título habilitante (aquí, Informe de Compatibilidad y DR turística). Ratifica que la declaración responsable turística habilita el inicio inmediato de la actividad. Establece que la calificación registral no puede extenderse más allá de los obstáculos legalmente previstos. Asimismo, incluso, avala inscripciones similares sin requerir cambio previo, priorizando la seguridad jurídica en actividades económicas. En resumen, el Supremo ha confirmado que la falta de inscripción previa no es obstáculo cuando existe título habilitante sectorial, evitando interpretaciones formalistas que vulneren el art. 24 CE (tutela efectiva).

En consecuencia, el defecto I es subsanable inscribiendo simultáneamente el cambio (art. 19 bis LH), sin suspender el número provisional. Por ello, solicitamos se revoque, ordenando inscripción accesorial, y se establezca doctrina sobre la no exigibilidad de inscripciones previas para usos turísticos compatibles, evitando bloqueos innecesarios a la actividad económica. Esta revocación no solo subsana el defecto, sino que alinea la práctica registral con el principio de fomento del turismo sostenible (Ley CV).

Tercero. Improcedencia del defecto II (prohibición comunitaria y necesidad de autorización expresa).

El acuerdo comunitario prohibitivo (inscrito 11/04/2025) no es oponible retroactivamente a la actividad iniciada con declaración responsable de 21/06/2024, anterior a la inscripción.

El artículo 17.12 LPH (modificado por Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero) exige 3/5 de cuotas para prohibir VUT, pero establece expresamente: “Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.” Esta disposición consagra el principio de irretroactividad como regla general, derivado del art. 9.3 CE, que prohíbe la retroactividad de disposiciones sancionadoras o restrictivas de derechos individuales, libertades públicas y derechos fundamentales. En el contexto de la LPH, la irretroactividad protege la confianza legítima de los propietarios que han iniciado actividades lícitas bajo títulos habilitantes previos, evitando que acuerdos posteriores anulen derechos adquiridos sin justificación proporcional.

Asimismo, la Disposición Adicional Segunda LPH protege actividades preexistentes: “Aquel propietario (...) que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma”. Esta disposición, introducida para armonizar con la Directiva (UE) 2015/1535 sobre procedimientos de información en reglamentaciones técnicas, refuerza el principio de confianza legítima (art. 9.3 CE).

En el ámbito específico de la regulación VUT en la Comunitat Valenciana, la Ley 15/2018 (modificada por Decreto-ley 9/2024) establece que la declaración responsable habilita inmediatamente la actividad, con controles ex post, y que la inscripción tiene validez de cinco años, priorizando la continuidad de actividades inscritas antes de restricciones posteriores.

El Decreto 10/2021 detalla los requisitos mínimos de calidad y accesibilidad para VUT, mientras que las actualizaciones de 2024 introducen obligaciones como la limitación a 10 días por huésped, y la necesidad de informe municipal favorable, pero no afectan retroactivamente a inscripciones previas como la VT(...), que cumple con los estándares vigentes al momento de su presentación.

En este sentido, la comunicación ambiental (29/08/2025) es posterior, pero no condiciona el inicio de la actividad turística, que se habilita con la declaración responsable (art. 65 Ley de Turismo CV). Es por ello que la calificación registral extralimita el 10 RD 1312/2024, al ignorar la irretroactividad (art. 9.3 CE: principio de irretroactividad de disposiciones sancionadoras).

De hecho, la jurisprudencia del TS ha confirmado que, incluso en redacciones previas del art. 17.12, los acuerdos prohibitivos no afectan actividades preexistentes con

licencia turística, preservando el principio de no retroactividad para no generar inseguridad jurídica. El Supremo mega prohibiciones retroactivas si la actividad precede al acuerdo, sin mención expresa en estatutos, y exige la necesidad de interpretación restrictiva de los acuerdos comunitarios limitativos. Además, el Alto Tribunal ha ratificado que acuerdos comunitarios posteriores a la declaración responsable no pueden bloquear inscripciones registrales, invocando el art. 14 CE (igualdad) y evitando discriminaciones arbitrarias en el sector turístico.

Las VUT en locales habilitados como Tho.1 no son “viviendas” por art. 5.e) LPH, eximiendo de autorización. Las prohibiciones comunitarias no pueden bloquear actividades con título sectorial previo, invocando el principio de libre competencia (art. 38 CE), y que cualquier excepción a esta irretroactividad requeriría unanimidad expresa de la comunidad para aplicarla retroactivamente, lo cual no consta en el acuerdo en cuestión. En línea con esto, conviene sostener que la irretroactividad es absoluta en títulos habilitantes turísticos, protegiendo la inversión y el empleo en el sector.

El defecto ignora que la prohibición no afecta usos hoteleros terciarios (PGOU), y que la declaración responsable turística acredita inicio previo de la actividad de la VUT. Este punto es clave para establecer nueva doctrina: la irretroactividad absoluta de acuerdos comunitarios frente a declaraciones responsables, evitando abusos en comunidades y promoviendo el equilibrio entre derechos propietarios y económicos.

Es por ello que solicitamos la revocación, confirmando la no necesidad de autorización por irretroactividad, y se dicte resolución doctrinal sobre la prevalencia de títulos turísticos preexistentes. Solicitamos expresamente que la resolución dicte doctrina vinculante sobre esta irretroactividad, unificando criterios registrales a nivel nacional y evitando litigiosidad innecesaria.

Cuarto. Vulneración de principios administrativos y constitucionales.

Por último, la calificación objeto del presente recurso vulnera los principios de proporcionalidad, buena fe y confianza legítima (art. 3 Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público), al suspender un número provisional sin permitir subsanación efectiva, pese a documentación acreditativa (certificado tipo D, VT-[...]).

Esta suspensión genera perjuicios irreparables a la actividad económica, contraviniendo el art. 38 CE (libertad de empresa).

Adicionalmente, se vulnera el principio de seguridad Jurídica (art. 9.3 CE y art. 1 LH), al interpretar extensivamente el RD 1312/2024 en detrimento de normas sectoriales favorables. La DGSJFP debe revocar para garantizar esta seguridad. Esta vulneración se agrava por la falta de motivación suficiente en la calificación, contraviniendo el art. 35 Ley 39/2015, y generando indefensión (art. 24 CE). Por ello, la revocación no solo corrige el error, sino que restablece la confianza en el sistema registral, fomentando el turismo como motor económico de la Comunitat Valenciana (Preámbulo Ley 15/2018 CV).

En consecuencia, la DGSJFP debe revocar la calificación para garantizar seguridad jurídica y confianza legítima (art. 1 LH), estableciendo doctrina que unifique criterios registrales, y no convertirse en “barrera administrativa”.

En virtud de lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por interpuesto este recurso gubernativo, lo admita a trámite, y en su día dicte resolución revocando la calificación negativa, estableciendo doctrina sobre los puntos expuestos, y ordenando:

1. La inscripción definitiva del Número de Registro Único.
2. La inscripción simultánea y preceptiva del cambio de uso a terciario hotelero.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 5 de noviembre 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 y 11 y 30 de julio de 2025.

1. El día 24 de julio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Valencia número 7 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. En su calificación, la registradora alega, como defectos que impiden dicha asignación, que:

a) la finca consta registralmente descrita como local comercial, siendo necesaria la previa inscripción el cambio de uso.

b) la necesidad de la previa autorización de la comunidad de propietarios para el desarrollo de la actividad pues, pese a que la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana es de fecha 21 de junio de 2024, esto es, anterior a la adopción del acuerdo que introduce una prohibición estatutaria en la comunidad de propietarios, que es de fecha de 24 de septiembre de 2024; la presentación de la correspondiente declaración responsable ambiental ante el Ayuntamiento de Valencia, como requisito municipal preceptivo para la asignación, es de fecha 29 de agosto de 2025.

Frente a ello, la recurrente alega:

a) que la obtención del informe de compatibilidad urbanística, y posterior obtención de la licencia de cambio de uso a terciario hotelero, son presupuestos previos a la presentación de la declaración responsable y la inscripción turística, pero en ningún modo es exigible el cambio de registral de local a vivienda.

b) que los acuerdos prohibitivos no afectan a actividades turísticas iniciadas con anterioridad al mismo, considerando suficientemente acreditado dicho inicio con la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana.

2. La resolución del presente recurso exige una previa aclaración respecto de la naturaleza jurídica de la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, así como del ámbito de la calificación registral a este respecto. La competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta

en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, regulando el procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Tal y como señala la Exposición de Motivos del citado real decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el real decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. Este ambicioso objetivo justifica que la atribución competencial a un registro que no es meramente administrativo, sino jurídico, y que, como tal, atribuye derechos a las situaciones jurídicas registradas, sin limitarse a una mera función de publicidad. 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. Ciertamente es, por lo tanto, que la obtención de dicho número no es un acto traslativo o modificativo del dominio, pero sí incide en la configuración jurídica de la finca, y por ello debe ser objeto de una auténtica e íntegra calificación registral, al igual que también lo son, por ejemplo, la rectificación de la superficie de esta o la alteración en los nombres y numeración de calles y edificios, de conformidad con los artículos 9, 199, 201, 203 de la Ley Hipotecaria y 437 de su Reglamento. Tal y como se ha señalado, el legislador ha optado consciente y voluntariamente por atribuir la asignación de número de registro único de alquiler a un registro jurídico, no meramente administrativo o con funciones de publicidad noticia, sino a una institución registral que atribuye efectos jurídicos a los derechos y situaciones inscritas, entre las cuales ahora se incluye la aptitud de la finca para ser objeto de arrendamiento de corta duración ofertado, en su caso, mediante la plataforma en línea correspondiente.

El Real Decreto 1312/2024 no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad, como pueda serlo el Registro Público Concursal o el Registro

de Titularidades reales. Lo que ha creado 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) del Real Decreto 1213/2024 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. En cuanto a la posibilidad de asignar un número registro de alquiler de corta duración turístico a una finca que consta inscrita como local comercial, debemos partir de lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que establece que «se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Mientras que el artículo 3 considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren».

De ello se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. En este sentido, ya señaló este Centro Directivo en su Resolución 17 de julio de 2025, en relación con los arrendamientos de temporada a estudiantes que: «a pesar de estar destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de los arrendatarios, no quedan englobados dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, porque no pretenden satisfacer una necesidad “permanente”, como exige el artículo 2 de la Ley 29/1994».

Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, turístico y no turístico, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada

registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia, aunque no sea permanente, y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial, siendo necesario para ello que se proceda al correspondiente cambio de uso de local a vivienda, pues la necesidad de este cambio registral es independiente del uso asignado a la finca a efectos administrativos o catastrales; criterio ya mantenido por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 25 de junio y 11 de julio de 2025.

Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral del cambio de uso. Por tanto, el primer defecto debe ser confirmado.

5. En cuanto al segundo defecto alegado, hemos de partir del análisis de la 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 sobre propiedad horizontal, modificado también por la Ley Orgánica 1/2025, dispone: «El acuerdo expreso por el que se apruebe, límite, 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 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 de la Ley sobre propiedad horizontal 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».

6. A la luz de la normativa expuesta, en el supuesto que nos ocupa debe notarse que: a) la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana es de fecha 21 de julio de 2024; b) el 24 de septiembre de 2024 se adoptó acuerdo de modificación de los estatutos para introducir un prohibición estatutaria con el siguiente tenor literal: «Queda terminantemente prohibido desarrollar en todos los departamentos de la división horizontal, tanto viviendas como plantas bajas, la actividad de 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 la finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística, (viviendas turísticas)»; y c) la declaración responsable ambiental ante el Ayuntamiento de Valencia exigida por la normativa sectorial específica es de fecha de 29 de agosto de 2025.

En el caso de licencia o declaración responsable concedida antes del día 3 de abril de 2025, la regla general es que la asignación de número de registro único no requiere autorización previa de la junta, ex artículos 7.3 y 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal y disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, y que la existencia de estatutos que prohíban la actividad no puede perjudicar al solicitante si la fecha de adopción del acuerdo es posterior a la fecha de la titulación administrativa, pues tal modificación estatutaria carece, en principio, de efectos retroactivos. En el presente caso, la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valencia, como requisito exigido por la normativa sectorial turística para el inicio de la actividad, es de fecha anterior tanto a la de la adopción del acuerdo por el que se aprueba la prohibición –en cuanto a su oponibilidad– y al 3 de abril de 2025 –en cuanto a la posible exigencia de autorización expresa de la comunidad de propietarios–.

En relación con ello, la presentación de la correspondiente declaración ambiental ante el Ayuntamiento de Valencia exigida por los artículos 13 y 15 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana; si bien se trata de un requisito municipal preceptivo para la asignación del número de registro único de alquiler junto con la correspondiente habilitación turística autonómica, como ya ha reconocido este Centro Directivo en Resoluciones de 17 y 28 de julio de 2025; lo cierto es que, a los efectos de tener por justificado el inicio de la actividad turística con anterioridad al acuerdo de prohibición o a la reforma del artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, la resolución administrativa de inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana supone elemento probatorio suficiente de la fecha de inicio dicha actividad económica. En consecuencia, el segundo defecto debe revocarse.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, confirmando la nota de calificación en cuanto al primer defecto y revocándola en cuanto al segundo.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.