

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14949** *Resolución de 19 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 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 doña A. G. S. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Valencia número 13, doña Mercedes Tormo 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 6 de noviembre 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 de fecha 14 de noviembre de 2025:

«Hecho 1.º: El municipio y las coordenadas de la finca que se han indicado en la solicitud pertenecen a distinta demarcación registral.

Fundamentos de Derecho: Artículo 9, 2. a), 1.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.

Hecho 2: Dado que la fecha de concesión del VUT, según consulta en la web de Conselleria, es el 22 de octubre 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. Dicha autorización deberá ser acreditada mediante certificación con firma electrónica o legitimada del administrador de la comunidad de propietarios.

Fundamentos de Derecho: Arts. 7.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, reformada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero».

Con fecha 18 de noviembre de 2025, se aportó nueva instancia, suscrita en idénticos términos que la anterior, a excepción de la descripción y coordenadas geográficas de la dirección. Examinada la documentación aportada, con fecha 9 de diciembre de 2025, la Registradora reiteró la calificación efectuada en su momento en cuanto al hecho

segundo, con sus fundamentos de Derecho, siendo de aplicación el artículo 323.2.º de la Ley Hipotecaria, y se hizo de nuevo la advertencia del artículo 10, apartados 2 y 3, 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.

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. G. S. interpuso recurso el día 12 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que se alegaba, en síntesis, que:

«Dadas las características del edificio, no podemos solicitar tal autorización expresa por parte de la comunidad, ya que el propio edificio en sus estatutos del régimen de propiedad horizontal, determina que el edificio en su totalidad es de uso turístico.

Puestos al habla con el Administrador del Edificio, a fin de solicitar una Junta General de propietarios, para la aprobación de la concesión y permiso de apartamento turístico, nos comunica que no es posible tal junta, dado que la totalidad del edificio es de uso turístico y no podemos proponer el aprobar algo que ya existe, en los propios estatutos del edificio».

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 18 de diciembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto y 2 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 6 de noviembre 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 sostiene que, «dado que la fecha de concesión del VUT, según consulta en la web de Conselleria, es el 22 de octubre 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. Dicha autorización deberá ser acreditada mediante certificación con firma electrónica o legitimada del administrador de la comunidad de propietarios».

Por su parte, la recurrente argumenta que, «dadas las características del edificio, no podemos solicitar tal autorización expresa por parte de la comunidad, ya que el propio edificio en sus estatutos del régimen de propiedad horizontal, determina que el edificio en su totalidad es de uso turístico. Puestos al habla con el Administrador del Edificio, a fin de solicitar una Junta General de propietarios, para la aprobación de la concesión y permiso de apartamento turístico, nos comunica que no es posible tal junta, dado que la totalidad del edificio es de uso turístico y no podemos proponer el aprobar algo que ya existe, en los propios estatutos del edificio».

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 sobre propiedad horizontal, modificado también por la Ley Orgánica 1/2025, dispone: «El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione

o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos». Y conforme a la nueva disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal: «Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma». Por último, de acuerdo con la disposición final trigésima octava de la Ley Orgánica 1/2025, los preceptos citados han entrado en vigor el 3 de abril de 2025.

En consecuencia, para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en defecto de previsión estatutaria al respecto, no basta con haber adquirido la vivienda con anterioridad al 3 de abril de 2025, sino que también se requiere cumplir los requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, esto es, el uso turístico debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley 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 día 22 de octubre 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. La recurrente sostiene que la «aprobación expresa de la comunidad de propietarios» requerida por el artículo 7.3 está implícita en los estatutos, que determinan que el edificio en su totalidad es de uso turístico. Ello se deduciría de la denominación del elemento independiente como «apartamento turístico» y de la finca matriz como «conjunto inmobiliario denominado Apartamentos Turísticos (...)».

El argumento de la 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 permisión 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 de 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, 19 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.