

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14950 *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 Sagunto n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración.*

En el recurso interpuesto por don P. A. A., en nombre y representación de la entidad «Obras AT4, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sagunto número 2, doña María Teresa López Alfonso, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la siguiente disposición: «Las edificaciones que se alcen en las parcelas urbanas, solo se podrán dedicar a vivienda. Queda expresamente prohibido establecer en ninguna parcela industrias, comercios, talleres, granjas, garajes públicos, despachos profesionales, consultorios, clínicas y en general, todos lo que exceda de uso propio de una vivienda personal o familiar, a no ser que este expresamente autorizada por las Ordenanzas y con acatamiento y observancia de sus Normas».

Hechos

I

El día 24 de octubre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Sagunto número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Sagunto número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al documento de Asignación de Número de Alquiler de Corta Duración, que ha sido presentado en esta oficina el 24 de octubre de 2025, bajo el Asiento 3459 del Diario 2025, se ha calificado con defecto, reiterando la nota correspondiente al asiento 1686 del Diario 2025, que se reproduce a continuación.

En relación al documento de asignación de número de alquiler de corta duración, de fecha jueves 29 de mayo de 2025, que ha sido presentado en esta oficina, bajo el Asiento 1686 del Diario 2025, la Registradora que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, atendiendo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Con fecha 1 de julio de 2025 se calificó el documento haciendo constar los siguiente:

«1. En el documento relacionado, solicita la asignación de número de alquiler de corta duración sobre la finca 1819 del término de Torres Torres, para la finca completa, con la categoría de arrendamiento turístico, y siendo la residencia secundaria del arrendador.

2. En los Estatutos y Ordenanzas de la Urbanización (...) de la que este [sic] finca forma parte, se hace constar lo siguiente:

Artículo 8. Las parcelas deberán ser destinadas a la construcción de chalets o viviendas de acuerdo con las Ordenanzas Regulatoras de la Edificación, sin que puedan servir más que al uso de honesta, decora y civil habitación, no pudiendo instalarse en ellas Hospederías, academias, servicios, industrias, profesiones, ni cualquier otra clase de establecimientos públicos ni privados, salvo las construcciones autorizadas por las respectivas ordenanzas de la Zona Residencial. Asimismo está prohibido a los propietarios de parcelas o sus ocupantes, actividades dañosas para los elementos comunes, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. La Junta de Propietarios o la Administrativa, en su caso, o bien 'Parcelaciones Valencianas S.A.', en virtud de las facultades reconocidas en estos Estatutos, decidirán si las actividades son o no de las prohibidas en este precepto y el [sic] propietarios de la parcela o parcelas en las que se realicen dichas actividades, vendrá obligado a acatar la decisión que se adopte. El propietario de cualquiera de los chalets o viviendas podrá cederla en arrendamiento pero de los actos del arrendatario u ocupantes, responderá aquél en todo caso y supuesto.

Ordenanzas de la edificación y destino. Capítulo III.–destino de las edificaciones [sic].–Las edificaciones que se alcen en las parcelas urbanas, solo es podrán dedicar a vivienda. Queda expresamente prohibido establecer en ninguna parcela industrias, comercios, talleres, granjas, garajes públicos, despachos profesionales, consultorios, clínicas y en general, todos lo que exceda de uso propio de una vivienda personal o familiar, a no ser que este expresamente autorizada por las Ordenanzas y con acatamiento y observancia de sus Normas. Se admitirá en la parcela n.º 40 la construcción de un edificio con destinado a restaurante y cafetería, cumpliendo con los artículos 6, 8, 9 y 11 de estas ordenanzas. Igualmente queda rigurosamente prohibido instalar o explotar corrales o apartados para cualquier clase de ganado vacuno, caballos, lanar etc... así como palomares gallinas y otras aves, aunque se sin fines comerciales o industriales.

CAPÍTULO VI. Supuesto especial. Como excepción a las normas contenidas en las presentes Ordenanzas una parcela podrá ser destinada a Colegio Jardín de Infancia, respecto de la que se podrán modificar las normas presentes estableciendo su régimen jurídico primitivo en los términos que se consignan en la propia escritura de segregación y venta.”

Dichos estatutos constan inscritos con fecha anterior a la solicitud del VUT.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario en cuanto determina el ámbito de calificación de los Registradores de la Propiedad.

Segundo. Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, art. 23 bis, que exige al previa inscripción en el Registro de turismo de la Comunidad Valenciana.

Tercero. De acuerdo con las Sentencias del Tribunal Supremo, 1234/2024, 1643/2023, 1671/2023, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha 13, 19 y 25 de junio de 2025; 2, 10,16,24,28 y 29 de julio de 2025 resulta que al actividad de alquiler de uso turístico, supone una actividad comercial, por tanto, al prohibición de actividad comercial, supone al prohibición del alquiler turístico;

Cuarto. De acuerdo con la Resoluciones de 9 de mayo y 28 de julio de 2025 el concepto de hospedaje abarca también a las viviendas de uso turístico.

De los Estatutos y Ordenanzas relacionados, resulta prohibido el comercio y la hospedería, por tanto, queda comprendida también la prohibición del alquiler turístico, únicamente admitiéndose los usos que para ciertas parcelas se permiten en los citados Estatutos y Ordenanzas de la Urbanización, como por ejemplo la zona destinada a colegio y a restaurante. Debiendo obtenerse autorización de la Junta de Propietarios

para llevar a cabo cualquier actividad comercial, independientemente de que dicha actividad en general, esté autorizada por las Ordenanzas Municipales del término al que pertenece dicha Urbanización.

Siendo el defecto subsanable se suspende la inscripción solicitada.

Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de este acuerdo como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (artículo 323 LH).

Se notifica esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Teresa López Alfonso registrador/a 12/11/2025, de Registro de la Propiedad de Sagunto/Sagunt n.º 2».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. A. A., en nombre y representación de la entidad «Obras AT4, SL», interpuso recurso el día 12 de diciembre de 2026 con base en las siguientes alegaciones:

«Que, dentro del plazo legal, interpongo recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 13 de noviembre de 2025 emitida por el Registro de la Propiedad de Sagunto n.º 2, relativa a la solicitud de asignación de número de alquiler de corta duración conforme al Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, interesando su revocación por los motivos que se exponen a continuación.

I. Antecedentes de hecho.

1. Compatibilidad urbanística previa (expediente 508/2023)

Con anterioridad a cualquier solicitud registral, con fecha 27 de octubre de 2023, el Ayuntamiento de Torres Torres tramitó el expediente 508/2023, relativo a la parcela situada en la Urbanización (...), emitiendo Informe de Compatibilidad Urbanística (CCU).

En dicho informe:

- Se identifica el planeamiento aplicable:
- Normas Subsidiarias del municipio (1987).
- Plan Parcial/Ordenanzas de la Urbanización (...) (1971).

Se declara literalmente que:

“El uso compatible es residencial, materializado en una vivienda aislada y unifamiliar por parcela.”

“La NNSS no regulan el uso de vivienda turística.”

“Cuando no exista normativa municipal a tal efecto, las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso residencial.”

“Se informa favorablemente la compatibilidad urbanística de destinar la vivienda a vivienda de uso turístico (inmueble completo).”

Este CCU se emite en aplicación de la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, que exige a los Ayuntamientos examinar el planeamiento urbanístico (Ordenanzas y NNSS) antes de permitir el alta de una vivienda de uso turístico.

Es decir, el Ayuntamiento ya examinó las Ordenanzas de la Urbanización (...) ya declaró que permiten el uso de Vivienda de Uso Turístico (VUT).

2. Inscripción turística previa a abril de 2025

Ala vista del CCU, la vivienda obtuvo inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana como VUT, VT-53793-V, con fecha 5 de noviembre de 2023, conforme a la Ley 15/2018.

Esta inscripción:

- Supone el reconocimiento administrativo del uso turístico.
- Se otorga después de comprobar la compatibilidad urbanística.
- Es un acto administrativo firme, previo a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal y al despliegue efectivo del RD 1312/2024.

3. Solicitud de número de Registro Único de Arrendamientos (2025)

Posteriormente, tras la aprobación del Real Decreto 1312/2024, Obras AT4, SL., presentó solicitud de número de registro de alquiler de corta duración respecto de la finca 1819, aportando:

- Declaración responsable de VUT ya inscrita en Turismo.
- Documentación registral de la finca.
- Estatutos de la Urbanización (...)
- Ordenanzas de edificación y destino de la Urbanización (...)
- Informe de Compatibilidad Urbanística (CCU) del Ayuntamiento de Torres Torres (exp. 508/2023).

4. Calificación negativa de 13 de noviembre de 2025

En nota de fecha 13/11/2025, la Sra. Registradora:

- Reconoce la existencia de Estatutos y Ordenanzas.
- Señala que de ellos resulta la prohibición de comercio y hostelería.
- Considera que el alquiler de uso turístico es una actividad comercial y queda comprendida en dicha prohibición.
 - Añade que, por tanto, sería necesaria autorización de la Junta de Propietarios para el ejercicio de esa actividad.
 - Suspende la inscripción solicitada, calificando el defecto como subsanable.

El presente recurso se dirige exclusivamente contra esta calificación, y en particular contra:

1. La no aplicación de la excepción estatutaria “salvo las construcciones autorizadas por las respectivas Ordenanzas de la Zona Residencial”.
2. La no toma en consideración efectiva del CCU, que interpreta precisamente dichas Ordenanzas.

II. Documentos y transcripciones literales relevantes.

1. Estatutos de la Urbanización (...) (artículo 8 y artículo 26)

Según consta en el Registro y en la propia calificación, el artículo 8 establece literalmente:

“Artículo 8. Las parcelas deberán ser destinadas a la construcción de chalets o viviendas, de acuerdo con las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación, sin que puedan servir más que al uso de honesta, decorosa y civil habitación, no pudiendo instalarse en ellos hospederías, academias, servicios, industrias, profesiones, ni cualquier otra clase de establecimientos públicos ni privados, salvo las construcciones autorizadas por las respectivas Ordenanzas de la Zona Residencial.”

Este precepto es fundamental porque contiene:

- una prohibición de determinados “establecimientos”;
- pero también una excepción clara y expresa:

“...salvo las construcciones autorizadas por las respectivas Ordenanzas de la Zona Residencial”.

Asimismo, el artículo 26 de los Estatutos establece literalmente:

“Art. 26. La ordenación urbana de la Zona Residencial (...), ha sido tramitada conforme a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1956, habiendo sido inicialmente aprobada por el Ayuntamiento de Torres-Torres y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de 1 de Noviembre de 1971, por tanto las Ordenanzas de Edificación tienen la fuerza vinculante y el efecto que el Ordenamiento Legal Administrativo le otorgan, y en consecuencia las disposiciones de estos Estatutos o los acuerdos que, según ellos, puedan adoptarse en materia de urbanización o de edificación, son de carácter complementario y supletorio de dichas Ordenanzas, que son Ley a la que habrá de ajustarse la edificación.”

Este artículo 26 aclara expresamente que:

- las Ordenanzas de Edificación forman parte del ordenamiento urbanístico administrativo,
- tienen fuerza vinculante y efecto propio de Ordenamiento Legal Administrativo,
- y que las disposiciones estatutarias son complementarias y supletorias de dichas Ordenanzas, que son Ley a la que habrá de ajustarse la edificación.

2. Ordenanzas de la Edificación y Destino - Urbanización (...).

En las Ordenanzas de (...), dentro del capítulo relativo al destino de las parcelas, se establece literalmente:

“Las edificaciones que se alcen en las parcelas urbanas sólo se podrán dedicar a vivienda.

Queda expresamente prohibido establecer en ninguna parcela industrias, comercios, talleres, granjas, garajes públicos, despachos profesionales, consultorios, clínicas y, en general, todo lo que exceda del uso propio de una vivienda personal o familiar, a no ser que esté expresamente autorizado por las Ordenanzas y con acatamiento y observancia de sus Normas.”

Es decir:

- No se prohíbe el arrendamiento, ni el uso turístico, ni la cesión temporal de vivienda, ni se menciona la vivienda de uso turístico (figura inexistente en 1971).
- El propio texto vuelve a introducir una cláusula de excepción:

“...a no ser que esté expresamente autorizado por las Ordenanzas”

3. Informe de Compatibilidad Urbanística (Ayuntamiento de Torres Torres, exp. 508/2023)

El CCU ya extractado recoge:

“Uso compatible: residencial, materializado en una vivienda aislada y unifamiliar por parcela.”

“La NNSS no regulan el uso de vivienda turística.”

“Cuando no exista normativa municipal a tal efecto, las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso residencial.”

“Se informa favorablemente la compatibilidad urbanística de destinar la vivienda a vivienda de uso turístico (inmueble completo).”

Este informe:

- Identifica las Ordenanzas aplicables.
- Las interpreta.
- Declara la compatibilidad urbanística del uso VUT para la vivienda concreta.
- Constituye el título habilitante urbanístico exigido por la Ley 15/2018 y por el art. 9.2.5.º del RD 1312/2024.

III. Marco normativo aplicable.

Sin ánimo exhaustivo:

- Ley Hipotecaria:
 - Art. 18: alcance de la calificación registral.
 - Arts. 324 y ss.: recurso gubernativo.
- Reglamento Hipotecario:
 - Art. 15: posibilidad de solicitar informe a la Administración competente cuando la calificación dependa de extremos urbanísticos.
 - Art. 99: el registrador no puede revisar el contenido material de actos administrativos, limitándose a su congruencia formal.
- Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana:
 - Disposición Adicional Segunda: compatibilidad del uso turístico con el residencial salvo norma municipal en contrario.
 - Arts. 65 y 77: necesidad de compatibilidad urbanística previa para inscripción turística.
- Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre:
 - Art. 9: documentación necesaria para el Registro Único de Arrendamientos.
 - Art. 9.2.5.º: exigencia del «documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable».
 - Art. 10: verificación registral de elementos obstativos, incluyendo acuerdos de comunidad de propietarios.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torres Torres (1987).
- Plan Parcial y Ordenanzas de la Urbanización (...) (1971).
- Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, art. 17.12 (mayoría 3/5 para limitar o prohibir VUT).
- Constitución Española, art. 9.3 (irretroactividad de disposiciones restrictivas de derechos y seguridad jurídica).

IV. Fundamentos jurídicos.

1. El sistema legal de VUT opera en dos planos complementarios, no contradictorios.

a) Plano urbanístico (Ley 15/2018)

Desde la Ley 15/2018, ninguna vivienda puede inscribirse como VUT sin que previamente el Ayuntamiento verifique la compatibilidad urbanística del uso con el planeamiento:

- El Ayuntamiento debe examinar Ordenanzas, Plan Parcial, NNSS...

- Si el uso es compatible, emite Informe de Compatibilidad Urbanística (CCU).
- Solo entonces la vivienda puede darse de alta en el Registro de Turismo.

En el presente caso:

- El Ayuntamiento de Torres Torres tramitó el expediente 508/2023.
- Analizó las Ordenanzas de la Urbanización (...) y las NNSS.
- Declaró específicamente que las viviendas de uso turístico son compatibles
- Y emitió un CCU favorable para destinar la vivienda a VUT (inmueble completo).

b) Plano registral (RD 1312/2024)

El RD 1312/2024 introduce un segundo plano de control:

- Comprobar si existen elementos obstativos derivados del título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios.
- Para ello, exige aportar el título habilitante urbanístico (art. 9.2.5.º) y permite al Registro verificar que no existan prohibiciones comunitarias.

Es decir:

- El Ayuntamiento controla planeamiento y Ordenanzas.
- El Registro controla estatutos y acuerdos de comunidad.

Ambos controles se complementan, no se solapan ni se corrigen mutuamente. Por ello, la normativa de 2025 (RD 1312/2024) no puede anular ni reinterpretar en contra lo que la normativa de 2018 ya obligó al Ayuntamiento a comprobar: que el planeamiento y las Ordenanzas permitían el uso de VUT para esta vivienda concreta.

2. Los Estatutos no contienen una prohibición absoluta: prevén una excepción expresa.

El artículo 8 de los Estatutos establece una prohibición de determinados “establecimientos”, pero añade, literalmente:

“...salvo las construcciones autorizadas por las respectivas Ordenanzas de la Zona Residencial”.

Esto significa que:

- El propio título constitutivo remite a las Ordenanzas municipales.
- La prohibición no es absoluta, sino condicionada a lo que digan las Ordenanzas.
- Si las Ordenanzas permiten un determinado uso o construcción, el Estatuto deja de ser obstáculo.

Dado que el Ayuntamiento:

- ha aplicado dichas Ordenanzas,
- ha examinado el planeamiento (...)
- y ha otorgado CCU favorable, la excepción estatutaria debe considerarse plenamente activada.

3. Naturaleza urbanística y jerarquía de las Ordenanzas según el artículo 26 de los Estatutos.

El artículo 26 de los Estatutos declara literalmente que:

“...las Ordenanzas de Edificación tienen la fuerza vinculante y el efecto que el Ordenamiento Legal Administrativo le otorgan, y en consecuencia las disposiciones de

estos Estatutos (...) son de carácter complementario y supletorio de dichas Ordenanzas, que son Ley a la que habrá de ajustarse la edificación.”

De este precepto se derivan varias consecuencias jurídicas esenciales:

1. Las Ordenanzas de la Urbanización (...) no son normas internas privadas, sino parte del planeamiento urbanístico tramitado conforme a la Ley del Suelo de 1956 y aprobado por:

- el Ayuntamiento de Torres Torres (aprobación inicial), y
- la Comisión Provincial de Urbanismo (aprobación definitiva de 11/11/1971).

2. Las Ordenanzas tienen “fuerza vinculante” y “efecto del Ordenamiento Legal Administrativo”, es decir:

- su naturaleza es pública y reglamentaria,
- su interpretación corresponde a la autoridad urbanística competente (Ayuntamiento),
- y no a órganos registrales ni a la propia comunidad de propietarios.

3. Las disposiciones estatutarias son “complementarias y supletorias” de las Ordenanzas:

- los Estatutos no pueden contradecir lo que las Ordenanzas permiten,
- los Estatutos se subordinan jerárquicamente al planeamiento,
- la cláusula del art. 8 (“salvo lo autorizado por las Ordenanzas”) no es un mero matiz, sino expresión de esa jerarquía normativa.

En consecuencia:

- Cuando el Ayuntamiento, aplicando las Ordenanzas (...), emite un CCU declarando compatible el uso VUT,
- la excepción estatutaria del artículo 8 queda jurídicamente activada,
- y el Registro no puede, sin exceder los límites del art. 18 LH y 99 RH, sustituir esa interpretación urbanística por otra propia.

4. El CCU es el título habilitante urbanístico exigido por el RD 1312/2024 y vincula al Registro.

El art. 9.2.5.º del RD 1312/2024 exige aportar:

“el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable...”.

Ese documento es, precisamente, el Informe de Compatibilidad Urbanística emitido por el Ayuntamiento de Torres Torres en 2023, tras analizar:

- Ordenanzas de la Urbanización (...)
- Plan Parcial,
- Normas Subsidiarias,
- Ley 15/2018.

Una vez aportado:

- se cumple el requisito urbanístico,
- queda activada la excepción estatutaria (“salvo lo autorizado por las Ordenanzas”),
- y no existe elemento obstativo urbanístico que el Registro pueda o deba volver a valorar.

5. Límites de la calificación registral: el Registro no puede reinterpretar el planeamiento.

Conforme a:

- Art. 18 LH: la calificación se limita a la legalidad formal y a la validez del título.
- Art. 99 RH: el registrador no puede revisar el contenido material de actos administrativos; solo su forma y competencia.

En este contexto:

- El CCU es un acto administrativo firme.
- Ha sido dictado por órgano competente (Ayuntamiento).
- Se apoya en la normativa urbanística y turística vigente.

Por ello, la calificación registral no puede sustituir esa interpretación urbanística por otra distinta, equiparando automáticamente “comercio” a “VUT” cuando:

- las Ordenanzas no mencionan la VUT,
- los Estatutos remiten a lo autorizado por las Ordenanzas,
- el artículo 26 reconoce expresamente la primacía de las Ordenanzas como “Ley”,
- y el Ayuntamiento ya ha declarado compatible el uso solicitado.

Si aún existieran dudas, el instrumento adecuado sería el art. 15 RH (solicitar informe a la Administración competente), no una reinterpretación unilateral del planeamiento.

6. Situación comunitaria: inexistencia de acuerdo prohibitivo y ausencia de efectos retroactivos.

A la fecha de la calificación:

- La Comunidad de Propietarios no ha adoptado acuerdo alguno prohibiendo la VUT en la Urbanización (...)

El artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal permite a la comunidad, por mayoría de 3/5, limitar o condicionar el ejercicio de la actividad turística, pero:

- tal acuerdo no se ha adoptado,
- no consta inscrito,
- y, en todo caso, solo produciría efectos a futuro, sin afectar a:
 - la compatibilidad urbanística ya otorgada en 2023,
 - ni a la inscripción turística previa al 3/4/2025,
 - ni a los derechos ya consolidados de la propiedad.

Por tanto, el Registro no puede anticipar ni suplir una eventual prohibición comunitaria futura que ni existe ni podría tener efectos retroactivos sobre una actividad ya autorizada y ejercida conforme a la normativa vigente.

7. Diferencia esencial con otros supuestos citados en la calificación.

En diversas resoluciones y sentencias recientes (incluyendo la de Murcia de 13/06/2025), los supuestos presentaban, en general:

- Estatutos con prohibición absoluta de cualquier actividad profesional, mercantil o industrial.
- Ninguna remisión a Ordenanzas ni cláusula de excepción.
- En ocasiones, incluso acuerdos comunitarios expresos prohibiendo la actividad.

Nuestro caso es radicalmente distinto:

- Los Estatutos contienen una excepción expresa: “salvo lo autorizado por las Ordenanzas”.
- El artículo 26 reconoce que las Ordenanzas son Ley urbanística y que los Estatutos son supletorios.
- Las Ordenanzas han sido ya interpretadas por el Ayuntamiento a través del CCU.
- La VUT ha sido inscrita en Turismo tras dicha compatibilidad.
- No existe acuerdo comunitario prohibiendo la VUT.

Por ello, la traslación automática de esa jurisprudencia a la Urbanización (...) no es jurídicamente procedente, por falta de identidad normativa y fáctica.

V. Conclusión.

De acuerdo con todo lo expuesto, la calificación negativa de 13 de noviembre de 2025 no se ajusta al marco normativo aplicable al caso concreto, por las siguientes razones esenciales:

1. El Ayuntamiento ya ha examinado las Ordenanzas de la Urbanización (...) y ha declarado compatible el uso VUT mediante CCU (exp. 508/2023).
2. Los Estatutos no contienen una prohibición absoluta: remiten expresamente a lo «autorizado por las Ordenanzas», por lo que la interpretación urbanística municipal activa la excepción estatutaria.
3. El artículo 26 de los Estatutos reconoce que las Ordenanzas tienen fuerza de Ordenamiento Legal Administrativo y que los Estatutos son complementarios y supletorios de ellas, de modo que no pueden contradecir un uso admitido por el planeamiento.
4. Las Ordenanzas prohíben determinados establecimientos, no el uso residencial de la vivienda como VUT (modalidad vivienda completa), figura inexistente cuando se redactaron.
5. ELCCU es el título habilitante urbanístico exigido por la Ley 15/2018 y el art. 9.2.5.º RD 1312/2024, y su contenido material no puede ser revisado ni contradicho por el Registro (art. 99 RH).
6. La calificación ha realizado una interpretación propia del planeamiento, excediendo el art. 18 LH y prescindiendo de la posibilidad del art. 15 RH.
7. No existe acuerdo comunitario prohibiendo la VUT, y cualquier eventual acuerdo futuro solo tendría efectos a futuro, sin poder afectar a los derechos ya consolidados.
8. Las resoluciones y sentencias citadas por analogía (como la de Murcia de 13/06/2025) se refieren a supuestos con prohibición absoluta, sin excepción a Ordenanzas y sin CCU, por lo que no son trasladables al presente caso.

VI. Petición.

Por todo lo anterior,

Solicito

1. Que se tenga por presentado este recurso gubernativo, junto con la documentación que se acompaña.
2. Que se revoque íntegramente la calificación negativa de 13 de noviembre de 2025 del Registro de la Propiedad de Sagunto n.º 2.
3. Que se acuerde la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado, al amparo del RD 1312/2024».

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: en fecha 24 de octubre de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Sagunto número 2 una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal. La registradora suspende la asignación porque en los estatutos inscritos de la finca matriz consta la siguiente prohibición: «Las edificaciones que se alcen en las parcelas urbanas, solo se podrán dedicar a vivienda. Queda expresamente prohibido establecer en ninguna parcela industrias, comercios, talleres, granjas, garajes públicos, despachos profesionales, consultorios, clínicas y en general, todos lo que exceda de uso propio de una vivienda personal o familiar, a no ser que este expresamente autorizada por las Ordenanzas y con acatamiento y observancia de sus Normas».

El recurrente contraargumenta que, con anterioridad a cualquier solicitud registral, con fecha 27 de octubre de 2023, el Ayuntamiento de Torres Torres emitió informe de compatibilidad urbanística. En dicho informe se declara literalmente que: «El uso compatible es residencial, materializado en una vivienda aislada y unifamiliar por parcela. La NNSS no regulan el uso de vivienda turística. Cuando no exista normativa municipal a tal efecto, las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso residencial. Se informa favorablemente la compatibilidad urbanística de destinar la vivienda a vivienda de uso turístico (inmueble completo). Este CCU se emite en aplicación de la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, que exige a los Ayuntamientos examinar el planeamiento urbanístico (Ordenanzas y NNSS) antes de permitir el alta de una vivienda de uso turístico». En consecuencia, el recurrente considera que: «- Cuando el Ayuntamiento, aplicando las Ordenanzas (...), emite un CCU declarando compatible el uso VUT, - la excepción estatutaria del artículo 8 queda jurídicamente activada».

2. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de

Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el preámbulo del citado real decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento».

Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el real decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido real decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho real decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del real decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad

alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador si tal arrendamiento vulnera la cláusula contenida en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal, que establece: «Las edificaciones que se alcen en las parcelas urbanas, solo se podrán dedicar a vivienda. Queda expresamente prohibido establecer en ninguna parcela industrias, comercios, talleres, granjas, garajes públicos, despachos profesionales, consultorios, clínicas y en general, todos lo que exceda de uso propio de una vivienda personal o familiar, a no ser que este expresamente autorizada por las Ordenanzas y con acatamiento y observancia de sus Normas».

En este sentido, cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, cuya doctrina ratifica la más reciente Sentencia del Alto Tribunal de 29 de noviembre de 2023, aborda la temática relativa a la eficacia de las limitaciones o prohibiciones referidas al uso de un inmueble sometido a tal régimen jurídico; y así señalaba en tales resoluciones: «(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».

También, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2024 puso de relieve lo siguiente: «(...) es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el título constitutivo o estatutos comunitarios». En la misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 ya entendió que, en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las Sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa. Además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró, como doctrina jurisprudencial, que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los

copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras.

5. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015. Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, “hospederías”, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». En la citada Sentencia del Alto Tribunal, el argumento del recurso se fundaba en una interpretación literal de la norma estatutaria, conforme a la cual comoquiera que no está prohibida expresamente la explotación de las viviendas particulares para uso turístico, entonces dicha actividad empresarial era legítima, independientemente de lo que disponga el artículo 9.1 de los estatutos del caso concreto. En definitiva, se entendía que lo no excluido, está permitido. Pero declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente».

En este mismo sentido, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero de 2021, que en relación con el «hospedaje» señala lo siguiente: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 de julio de 2001 del suelo de Madrid (...)». Y continúa señalando que «ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso».

6. Asimismo, este Centro Directivo ha tenido oportunidad para pronunciarse acerca de si determinadas cláusulas estatutarias impiden o no asignar número de registro único de alquiler a una finca independiente perteneciente a una propiedad horizontal. En primer lugar, la Resolución de 9 de mayo de 2025 estableció que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje es aplicable a las viviendas de uso turístico, de modo que no cabe asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a una finca registral perteneciente a una división horizontal cuyos estatutos contienen tal prohibición.

En segundo lugar, en el caso de la Resolución de 13 de junio de 2025 se plantea si la siguiente cláusula estatutaria impide la asignación de número de registro único de

alquiler de uso turístico: «Los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario; tanto en ellos como en el resto del inmueble, no podrán desarrollarse actividades no permitidas por la Ley, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Por vía enunciativa en los pisos no podrá instalarse colegios, residencias, internados en enfermos, clínicas, almacenes, locales de subastas, casinos o clubes, talleres con fines comerciales u hospederías». En lo que respecta a la prohibición genérica de cualquier actividad económica, esta Dirección General, con base, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, argumenta que «en las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal». Y conforme a la ya mencionada Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente». Concluye la citada Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025 que, «a la luz de la más reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida».

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio de 2025: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse que la obligación de destinar las edificaciones exclusivamente a vivienda, contenida en los estatutos, es incompatible con el alquiler turístico de corta duración, lo que queda confirmado por la ulterior prohibición de «hospederías», «comercios» y «en general, todos lo que exceda de uso propio de una vivienda personal o familiar».

No obstante, como señala el recurrente, la cláusula citada contiene una importante excepción, reiterada en los artículos 8 y 26 de los estatutos, pues se añade que las actividades referidas en el párrafo anterior (que, en principio, comprenden la vivienda turística) solo se prohíben «a no ser que este expresamente autorizada por las Ordenanzas y con acatamiento y observancia de sus Normas». No debe entenderse esta acotación en el sentido de que los estatutos permiten las actividades permitidas a su vez por el planeamiento y las normas municipales, pues la eficacia y validez de dichas normas no depende de los estatutos, conforme al artículo 6.2 del Código Civil. Por el contrario, la excepción debe interpretarse como una remisión dinámica a la normativa administrativa y al criterio del Ayuntamiento, dado que, conforme al artículo 1284 del Código Civil: «Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto».

Y, como señala el recurrente, ya con fecha 27 de octubre de 2023, el Ayuntamiento de Torres Torres emitió informe de compatibilidad urbanística. En dicho informe se declara literalmente que: «El uso compatible es residencial, materializado en una vivienda aislada y unifamiliar por parcela. La NNSS no regulan el uso de vivienda turística. Cuando no exista normativa municipal a tal efecto, las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso residencial. Se informa favorablemente la compatibilidad urbanística de destinar la vivienda a vivienda de uso turístico (inmueble completo). Este CCU se emite en aplicación de la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, que exige a los Ayuntamientos examinar el planeamiento urbanístico (Ordenanzas y NNSS) antes de permitir el alta de una vivienda de uso turístico».

En consecuencia, la excepción prevista en los estatutos ha quedado activada: al haber emitido el Ayuntamiento un informe favorable declarando la compatibilidad del uso de vivienda de uso turístico, se ha producido el supuesto de hecho previsto en la excepción de los artículos 8 y 26 de los estatutos, pues en el presente caso es la voluntad de la comunidad de propietarios, manifestada en sus estatutos inscritos, la que otorga al Ayuntamiento la facultad de «autorizar» el uso mediante una remisión dinámica a sus ordenanzas y su criterio interpretativo.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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.