

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10630 *Resolución de 14 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 4 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.*

En el recurso interpuesto por don A. J. M. G., en nombre y representación de don B. R., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 4, don Francisco Javier Gómez Gállico, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 10.892 de Benahavís, código registral único 29042000523467.

Hechos

I

Con fecha 16 de septiembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4 instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para la finca registral número 10.892 de Benahavís, código registral único 29042000523467, en unión de resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía de fecha 19 de mayo de 2025.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento que la instancia presentada a las trece horas y treinta y dos minutos del 16 de septiembre de 2025, suscrita por el interesado, doña M. K. [sic], representada por don A. J. M. G., el citado día, ha sido calificado negativamente por don Francisco Javier Gómez Gállico, registrador titular del registro de la propiedad número cuatro de Marbella, quedando suspendida su nota marginal de inscripción por lo siguiente:

Hechos:

1. Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 16/09/2025, bajo el asiento número 5128 del Diario electrónico del año 2025, número de entrada 11277.
2. Se trata de instancia solicitando la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, para la finca número 10892 de Benahavís, con CRU 29042000523467.

Fundamentos de Derecho:

1. 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.
2. Artículo 17, apartados 7 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Defecto:

1. Tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, que entró en vigor el 3 de abril de 2025, que modifica el artículo 17, no basta con acreditar que no existe prohibición, sino que se requiere autorización expresa de la Comunidad de Propietarios.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los siete días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada por el presentante.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Observaciones de conformidad con el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria: Para subsanar el defecto expresado es necesario acreditar la autorización expresa de la junta de propietarios a los arrendamientos [sic] turísticos.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Gállego registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Marbella 4 a día veinticinco de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota calificación, don A. J. M. G., en nombre y representación de don B. R., interpuso recurso el día 21 de octubre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«D. B. R. (...) titular registral e interesado en el expediente de referencia, representado por D. A. J. M. G., comparece ante ese Centro Directivo y, como mejor proceda en Derecho,

Expone:

I. Hechos:

Primero. El día 16 de septiembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Marbella n.º 4 instancia solicitando la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para la finca n.º 10.892, sita en el término municipal de Benahavís, identificada con CRU 29042000523467, conforme al procedimiento establecido en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que regula el Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para alojamientos de corta duración.

Segundo. Con fecha 16 de septiembre de 2025, se emitió comunicación de asignación provisional del número (...), correspondiente a una finca urbana completa destinada a uso turístico de corta duración, con número de licencia CCAA VUT/MA/(...)

Tercero. El 25 de septiembre de 2025, el Registro de la Propiedad n.º 4 de Marbella notificó nota de calificación negativa, firmada por D. Francisco Javier Gómez Gállego, Registrador titular, suspendiendo la inscripción definitiva por entender que, a raíz de la reforma del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), en vigor desde el 3 de abril de 2025, no basta con acreditar la inexistencia de prohibición estatutaria, sino que sería necesaria autorización expresa de la Comunidad de Propietarios para el ejercicio de arrendamientos turísticos.

Cuarto. Debe precisarse, con el debido respeto, que en la citada nota de calificación figura como interesada D.^a M. K., cuando el titular registral e interesado directo en el procedimiento es D. B. R., (...) propietario de la finca objeto del expediente.

Se solicita que esta circunstancia sea tenida en cuenta y que se reconozca expresamente la legitimación del citado titular como parte recurrente en el presente recurso.

Quinto. Disconforme con la interpretación jurídica contenida en la nota de calificación, y entendiendo que la misma no se ajusta al tenor literal ni a la finalidad del artículo 17.12 LPH, se interpone el presente recurso gubernativo, al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, con el objeto de que la Dirección General revise la calificación y, en su caso, ordene la inscripción definitiva del número de registro asignado.

II. Fundamentos de Derecho:

Primero. Competencia y legitimación.

El recurso se interpone de conformidad con los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, siendo competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para conocer de las calificaciones negativas de los Registradores de la Propiedad.

El recurrente, D. B. R., ostenta legitimación activa por ser el titular registral e interesado directo en el procedimiento cuya inscripción se suspende.

Segundo. Objeto del recurso.

La controversia se centra en determinar si, conforme al artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH), resulta necesario un acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios como requisito previo para la obtención del número de registro de alquiler de corta duración, o si dicho acuerdo únicamente es exigible en relación con el ejercicio efectivo de la actividad turística.

Tercero. Sentido y alcance del artículo 17.12 LPH.

El artículo 17.12 LPH, tras la reforma operada en 2025, establece:

“El acuerdo por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad de arrendamiento turístico (...) requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.”

De su tenor literal se desprende que el precepto regula los acuerdos comunitarios que afectan al ejercicio de la actividad turística, esto es, al hecho de arrendar la vivienda de manera efectiva en régimen vacacional o de corta duración.

El texto legal no exige una autorización previa o expresa de la comunidad para el cumplimiento de requisitos administrativos o registrales previos, como es la mera asignación del número de registro.

La finalidad de la norma es permitir que la comunidad adopte acuerdos para aprobar, limitar o prohibir el uso turístico de los inmuebles, pero no subordinar a esa autorización los trámites que integran el procedimiento administrativo de inscripción.

La distinción entre actividad y requisitos para ejercerla resulta esencial: el ejercicio implica el arrendamiento efectivo; la solicitud de número de registro es un acto de carácter declarativo y previo, no constitutivo de actividad.

Cuarto. Razonabilidad, proporcionalidad y eficacia administrativa.

La interpretación sostenida por el Registro n.º 4, que equipara el acto de solicitar el número de registro al ejercicio de la actividad turística, conduce a un resultado desproporcionado e ineficiente.

Si cada propietario tuviera que esperar a la convocatoria de una Junta de Propietarios para recabar autorización antes de poder cumplir un requisito administrativo, podrían producirse demoras de muchos meses, o incluso de un año, en función de la periodicidad de las reuniones y de la voluntad del presidente de convocarlas.

Ello supondría un obstáculo excesivo para el cumplimiento de una obligación legal, vulnerando los principios de proporcionalidad y eficacia administrativa previstos en los

artículos 3 y 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y creando una distorsión que no encuentra justificación en la finalidad de la norma.

Debe recordarse que el Registro Único de Arrendamientos, regulado en el Real Decreto 1312/2024, se concibe precisamente para agilizar y simplificar los trámites relacionados con el alquiler turístico. Interpretarlo de modo que imponga una dependencia de la concesión del Número de Registro de Alquiler a la voluntad de la comunidad contradice la esencia del sistema y desnaturaliza su objeto.

Quinto. Práctica registral uniforme en la demarcación.

El criterio mantenido por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Marbella no se corresponde con la práctica seguida por otros registros del mismo ámbito territorial.

Registros como los de Estepona, Mijas, Manilva y los propios Registros de Marbella n.º 1, 2 y 3 vienen interpretando de manera uniforme que no se requiere autorización expresa de la Comunidad de Propietarios para la obtención del número de registro, por entender, que se trata de un acto administrativo previo, no del ejercicio propio de la actividad.

Esta diferencia de criterio entre registros de una misma circunscripción quiebra el principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución Española, generando incertidumbre en los ciudadanos sobre la aplicación de una misma norma según el registro competente, incluso en un mismo municipio.

La unidad de interpretación es un principio básico de la función registral, y su quiebra perjudica tanto la confianza legítima de los administrados como la eficacia del sistema registral.

Sexto. Principio de legalidad registral y función calificadora.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita la función calificadora del Registrador a la legalidad extrínseca y formal de los documentos y a los obstáculos que surjan del Registro.

No le corresponde introducir exigencias adicionales no previstas expresamente en la ley o en el reglamento.

El Real Decreto 1312/2024, norma reglamentaria que regula el procedimiento de asignación del número de registro, no exige la acreditación de autorización comunitaria para otorgar dicho requisito, limitándose a comprobar la existencia de licencia administrativa y la correspondencia de los datos registrales con el inmueble afectado, así como que no exista prohibición inscrita de dicha comunidad sobre la existencia de inmuebles bajo explotación turística.

Por tanto, la exigencia introducida en la nota de calificación carece de cobertura normativa, excede el ámbito de la calificación registral y restringe injustificadamente el derecho del propietario a inscribir un acto legítimo.

Séptimo. Principios de seguridad jurídica y de buena administración.

El principio de seguridad jurídica, consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española, exige una interpretación de las normas que garantice la previsibilidad, coherencia y uniformidad de los actos administrativos y registrales.

La coexistencia de interpretaciones divergentes sobre un mismo precepto y procedimiento -como ocurre entre los Registros de la Propiedad mencionados- vulnera ese principio y afecta a la confianza legítima del ciudadano.

Asimismo, el principio de buena administración impone a las Administraciones Públicas la obligación de actuar de forma proporcionada, razonable y coherente con los fines de la norma. Interpretar el artículo 17.12 LPH en el sentido defendido por la calificación impugnada supone un obstáculo desmedido que no contribuye a los fines de control y transparencia que inspiraron la creación del Registro Único de Arrendamientos.

III. Consideraciones finales:

En conclusión, el artículo 17.12 LPH regula los acuerdos comunitarios que inciden en el ejercicio de la actividad turística, no en los requisitos administrativos previos a la misma.

La autorización de la comunidad de propietarios no puede exigirse para la mera solicitud del número de registro, pues ello implicaría un requisito adicional no previsto por la ley, desproporcionado e incompatible con el marco normativo actual.

Además, la práctica uniforme de la mayoría de los registros de la demarcación respalda esta interpretación, lo que refuerza la necesidad de mantener una línea de actuación coherente en aras de la seguridad jurídica y la igualdad en la aplicación del Derecho.

IV. Solicitud:

Por todo lo expuesto,
Se solicita:

Que se admita el presente recurso gubernativo interpuesto por D. B. R. (...)

Que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública tenga en cuenta la circunstancia de que el citado Sr. R. es el titular registral e interesado real en el expediente, corrigiendo el error material de identificación de la interesada.

Que, valorados los fundamentos expuestos, se revoque la calificación negativa de fecha 25 de septiembre de 2025 emitida por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Marbella.

Y que, en consecuencia, se disponga la inscripción definitiva del número de registro de alquiler de corta duración (...) correspondiente al inmueble con CRU 29042000523467, finca n.º 10.892 del término municipal de Benahavís.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota calificación y, en unión de su preceptivo informe (en el que se aclaraba el error padecido en la calificación en cuanto a la identidad del titular registral), elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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, 7.2, 8 y 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 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; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 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 y 2, 10, 11, 16, 17, 24 y 30 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Con fecha 16 de septiembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4 instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, para la finca registral número 10.892 de Benahavís, código registral único 29042000523467; en unión de resolución de inscripción de inicio de actividad de la Junta de Andalucía de fecha 19 de mayo de 2025.

La calificación negativa suspende la asignación (defecto subsanable), con base en: «Defecto: 1.–Tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, que entró en vigor el 3 de abril de 2025, que modifica el artículo 17, no basta con acreditar que no existe prohibición, sino que se requiere autorización expresa de la Comunidad de Propietarios. Transcurrido el tiempo de subsanación de los siete días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos (...) Observaciones de conformidad con el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria: Para subsanar el defecto expresado es necesario acreditar la autorización expresa de la junta de propietarios a los arrendamientos [sic] turísticos».

Se recurre la calificación alegándose como conclusión final: «(...) III. Consideraciones finales En conclusión, el artículo 17.12 LPH regula los acuerdos comunitarios que inciden en el ejercicio de la actividad turística, no en los requisitos administrativos previos a la misma. La autorización de la comunidad de propietarios no puede exigirse para la mera solicitud del número de registro, pues ello implicaría un requisito adicional no previsto por la ley, desproporcionado e incompatible con el marco normativo actual. Además, la práctica uniforme de la mayoría de los registros de la demarcación respalda esta interpretación, lo que refuerza la necesidad de mantener una línea de actuación coherente en aras de la seguridad jurídica y la igualdad en la aplicación del Derecho».

2. Así las cosas, 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».

En el presente caso, la calificación negativa se basa en lo siguiente: «Defecto: 1.– Tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, que entró en vigor el 3 de abril de 2025, que modifica el artículo 17, no basta con acreditar que no existe prohibición, sino que se requiere autorización expresa de la Comunidad de Propietarios. Transcurrido el tiempo de subsanación de los siete días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y

Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos (...) Observaciones de conformidad con el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria: Para subsanar el defecto expresado es necesario acreditar la autorización expresa de la junta de propietarios a los arrendamientos [sic] turísticos».

4. El recurso no puede prosperar. Como se indicó al principio, a la solicitud presentada en el Registro se acompañó la resolución de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Sevilla, de fecha 19 de mayo de 2025, acordando inscribir en el Registro de Turismo de Andalucía, la vivienda con fines turísticos; esto es, de fecha posterior a la entrada en vigor (3 de abril de 2025) de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, por lo que no cabe aplicar al caso la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal (en la redacción dada a la misma por la citada Ley Orgánica), que establece: «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».

La consecuencia que de ello se deriva es la ineludible aplicación, al caso, del artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, a cuyo tenor: «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».

También, la aplicación del artículo 17.12 del mismo texto legal, en cuya virtud: «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».

Deberá por tanto acreditarse la requerida aprobación, tal y como indica la calificación recurrida: «(...) Para subsanar el defecto expresado es necesario acreditar la autorización expresa de la junta de propietarios a los arrendamientos [sic] turísticos (...)».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación recurrida.

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