

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5941 *Resolución de 5 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 2 a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración.*

En el recurso interpuesto por don M. A. G. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 2, don Luis Enrique Nevado Vacas, a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 18 de julio de 2025 por don M. A. G. M., se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración con la siguiente identificación: finca registral número 6.753 de Valencina de la Concepción, con código registral único número 41028000045156, categoría del arrendamiento: uso turístico, tipo de unidad: finca completa, número máximo de arrendatarios: 4.

II

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

«Entrada: 6992.

Diario: 3335/2025

Fecha entrada: 18/07/2025

Documento: Instancia Privada suscrita el 18/07/2025, por G. M., M. A., en virtud de la cual, solicita la Asignación del Número de Registro de Alquiler, de Corta Duración.

Hechos:

1) En la fecha indicada, se presentó telemáticamente, para su Inscripción, el documento al principio relacionado.

2) En la mencionada Instancia Privada se solicita Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración con la siguiente identificación: Finca registral número 6.753 de Valencina, con Código Registral Único 41028000045156, Categoría del Arrendamiento: Uso Turístico, Tipo de Unidad: Finca Completa, Número Máximo de Arrendatarios: 4.

3) La expresada finca registral, aparece inscrita, en la actualidad, como: Apartamento ubicado en un Edificio constituido en Régimen de Propiedad Horizontal.

Y su construcción se encuentra Finalizada.

4) La expresada finca registral 6.753 aparece inscrita en la actualidad a nombre don M. A. G. M., por título de compra y con carácter privativo, según resulta de la inscripción 5.^a

5) Con la precedente instancia privada, se acompaña Resolución de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Sevilla, de fecha 24/04/2025, en virtud de la cual, se acuerda inscribir en el Registro de

Turismo de Andalucía, la vivienda con fines turísticos, a que se refiere la precedente instancia.

Fundamentos de Derecho: Vistos los Artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que se indican a continuación, dicho documento motiva la siguiente Nota de Calificación:

Suspendida la inscripción del precedente documento, por observarse los siguientes defectos de carácter subsanable:

Primer defecto:

Al haberse practicado la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, de la vivienda con fines turísticos, a que se refiere la precedente solicitud, con posterioridad al 3 de abril 2025.

Es necesario aportar la autorización expresa y previa de la Comunidad de Propietarios del Edificio, del que forma parte la expresada finca registral, con el doble quorum de las 3/5 partes del total de propietarios, que a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

Ya que de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, por la que se modifica la Ley de Propiedad Horizontal de 1.960, para el caso de que la correspondiente Licencia que se aporte en su día, concedida por la Junta de Andalucía, sea posterior al 3 de abril de 2.025, será necesaria la autorización expresa y previa de la Comunidad de Propietarios del Edificio, con el doble quorum de las 3/5 partes del total de propietarios, que a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

La suspensión de este extremo, se practica en base a los siguientes

Fundamentos Jurídicos:

A) Artículo 7, apartado 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción dada por Ley Orgánica 1/2025, de medidas de materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (BOE de 3 de enero). Vigencia 3 de abril de 2025, que dispone lo siguiente:

“3. 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.”

B) Y conforme a lo dispuesto en el artículo 17, apartado 12 de la referida Ley de Propiedad Horizontal, según redacción dada por Ley Orgánica 1/2025, de 2 de Enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público Justicia (BOE de 3 de enero). Vigencia 3 de abril de 2025, que dispone lo siguiente:

“12. 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.”

Observaciones:

1. La aprobación expresa de la Comunidad de Propietarios, antes expresada, podrá acreditarse, entre otros medios, mediante Certificación del señor Administrador de la Comunidad de Propietarios del Edificio, con firma legitimada Notarialmente. O bien, alternativamente, con firma electrónica reconocida.

2. Igualmente, deberá acreditarse mediante documento auténtico, la realidad, validez y vigencia del nombramiento del citado Administrador de la Comunidad de Propietarios del Edificio.

Nota: El plazo para la subsanación de los defectos indicados es de 7 días hábiles contados desde la notificación.

De conformidad con el artículo 10.3 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de Diciembre, se advierte, que transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido a la subsanación de los defectos antes expresados, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte Resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración, que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o bien, inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra esta calificación (...)

Sevilla a la fecha de la firma El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Enrique Nevado Vacas registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 – Sevilla a día veintiocho de agosto del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. G. M. interpuso recurso el día 13 de septiembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«I. Hechos

1. Que con fecha 18/7/2025 se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Sevilla la solicitud de asignación de número de Registro de alquiler de corta duración.

2. En la mencionada Instancia Privada se solicita Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración con la siguiente identificación: Finca registral número 6.753 de Valencina, con Código Registral Único 41028000045156, Categoría del Arrendamiento: Uso Turístico, Tipo de Unidad: Finca Completa, Número Máximo de Arrendatarios: 4.

3. La expresada finca registral, aparece inscrita como: Apartamento constituido en Régimen de Propiedad Horizontal y su construcción se encuentra Finalizada.

4. La expresada finca registral 6.753 aparece inscrita en la actualidad a nombre don M. A. G. M., por título de compra y con carácter privativo, según resulta de la inscripción 5.^a

5. Con la precedente instancia privada, se acompañaba la Resolución de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Sevilla, de fecha 24/04/2025, en virtud de la cual, se acuerda inscribir en el Registro de Turismo de Andalucía, la vivienda con fines turísticos, a que se refiere la precedente instancia.

6. Que con fecha 28 de agosto de 2025 esta solicitud mencionada recibe una nota Nota [sic] de Calificación suspendida en la inscripción del precedente documento, por observarse defectos de carácter subsanables:

Es necesario aportar la autorización expresa y previa de la Comunidad de Propietarios del Edificio, del que forma parte la expresada finca registral, con el doble quorum de las 3/5 partes del total de propietarios, que a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

7. Que en este edificio denominado S al que pertenece mi vivienda, a pesar de estar inscrito como propiedad horizontal en el Registro de la Propiedad, no existe formalmente una comunidad de propietarios constituida. No existen estatutos, ni junta directiva, ni administrador, ni cuotas. Este edificio está constituido por seis viviendas

unifamiliares todas situadas en planta baja, donde cada apartamento actúa como único responsable de su gestión y gastos.

8. Que por tanto, si no existe comunidad ni estatutos que la regulen, ni presidente que nos represente, ni administrador que pueda certificar y acreditar la resolución de la misma, no es posible formalizar ni convocar una reunión de comunidad para limitar o aprobar el uso turístico de las viviendas.

9. Según la Ley de Propiedad Horizontal, por acuerdo de 3/5 partes de propietarios y cuotas, los vecinos podrían constituir formalmente la comunidad en cualquier momento y limitar o condicionar el uso turístico en el futuro, pero hasta el día de hoy no ha existido tal petición por parte de los vecinos de este edificio de constituir una comunidad en este edificio.

10. III [sic]. Petición Por todo lo anterior, solicito:

Que, teniendo por presentado este escrito, se admita el recurso y, en su virtud, se revoque la nota de calificación negativa o suspensión por el Artículo 7, apartado 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal, ya que no existe en este edificio una comunidad constituida».

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, 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:

Mediante instancia presentada por el recurrente el 18 de julio de 2025, se solicitó la asignación número de registro de alquiler de corta duración con la siguiente identificación: finca registral número 6.753 de Valencina de la Concepción, con código registral único 41028000045156, categoría del arrendamiento: uso turístico, tipo de unidad: finca completa, número máximo de arrendatarios: 4.

La calificación negativa suspende la asignación (defecto subsanable) con base en: «(...) Al haberse practicado la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, de la vivienda con fines turísticos, a que se refiere la precedente solicitud, con posterioridad al 3 de abril 2025. Es necesario aportar la autorización expresa y previa de la Comunidad de Propietarios del Edificio, del que forma parte la expresada finca registral, con el doble quorum de las 3/5 partes del total de propietarios, que a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación. Ya que de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, por la que se modifica la Ley de Propiedad Horizontal de 1.960, para el caso de que la correspondiente Licencia que se aporte en su día, concedida por la Junta de Andalucía, sea posterior al 3 de abril de 2.025, será necesaria la autorización expresa y previa de la Comunidad de Propietarios del Edificio, con el doble quorum de las 3/5 partes del total de propietarios, que a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación (...)».

Se recurre la calificación alegándose: «(...) en este edificio denominado S al que pertenece mi vivienda, a pesar de estar inscrito como propiedad horizontal en el Registro de la Propiedad, no existe formalmente una comunidad de propietarios constituida. No existen estatutos, ni junta directiva, ni administrador, ni cuotas. Este edificio está constituido por seis viviendas unifamiliares todas situadas en planta baja, donde cada apartamento actúa como único responsable de su gestión y gastos (...) por tanto, si no existe comunidad ni estatutos que la regulen, ni presidente que nos represente, ni administrador que pueda certificar y acreditar la resolución de la misma, no es posible formalizar ni convocar una reunión de comunidad para limitar o aprobar el uso turístico de las viviendas (...) Según la Ley de Propiedad Horizontal, por acuerdo de 3/5 partes de propietarios y cuotas, los vecinos podrían constituir formalmente la comunidad en cualquier momento y limitar o condicionar el uso turístico en el futuro, pero hasta el día de hoy no ha existido tal petición por parte de los vecinos de este edificio de constituir una comunidad en este edificio (...)».

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».

Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único. En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, si tal arrendamiento de corta duración con finalidad turística es compatible con la limitación que consta en los estatutos.

4. En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en lo siguiente: «(...) Al haberse practicado la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, de la vivienda con fines turísticos, a que se refiere la precedente solicitud, con posterioridad al 3 de abril 2025. Es necesario aportar la autorización expresa y previa de la Comunidad

de Propietarios del Edificio, del que forma parte la expresada finca registral, con el doble quorum de las 3/5 partes del total de propietarios, que a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación. Ya que de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, por la que se modifica la Ley de Propiedad Horizontal de 1.960, para el caso de que la correspondiente Licencia que se aporte en su día, concedida por la Junta de Andalucía, sea posterior al 3 de abril de 2.025, será necesaria la autorización expresa y previa de la Comunidad de Propietarios del Edificio, con el doble quorum de las 3/5 partes del total de propietarios, que a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación (...).

5. El recurso no puede prosperar. En primer término, porque el propio recurrente reconoce expresamente en el escrito de interposición, que su vivienda está inscrita como propiedad horizontal en el Registro de la Propiedad; por tanto y mientras no se extinga formalmente dicho régimen, la edificación a que se refiere la solicitud de asignación estará sujeta a los derechos y obligaciones derivados del mismo.

En este sentido ha de tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes artículos de la Ley sobre propiedad horizontal. Su artículo 2, apartados a) y b), a cuyo tenor: «(...) esta Ley será de aplicación: a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5. b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros (...).

Y su artículo 13.8 (ha de recordarse que, tal y como indica el recurrente: «Este edificio está constituido por seis viviendas unifamiliares todas situadas en planta baja»), a cuyo tenor: «Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos».

En segundo lugar, y en cuanto a la alegación del recurrente en el sentido de que «si no existe comunidad ni estatutos que la regulen, ni presidente que nos represente, ni administrador que pueda certificar y acreditar la resolución de la misma, no es posible formalizar ni convocar una reunión de comunidad para limitar o aprobar el uso turístico de las viviendas»; ha de tenerse igualmente en cuenta que mientras no se extinga formalmente el régimen de la propiedad horizontal conforme a las previsiones del artículo 23 de la citada ley; que alude a la destrucción del edificio o a su conversión en propiedad o copropiedad ordinaria, la edificación a que se refiere la solicitud que motiva el recurso estará sujeta a los derechos y obligaciones derivados del régimen jurídico de la Ley sobre propiedad horizontal.

A todos y cada uno, cabría apostillar.

Por dicha razón, no cabe acoger la alegación del recurrente cuando indica: «Según la Ley de Propiedad Horizontal, por acuerdo de 3/5 partes de propietarios y cuotas, los vecinos podrían constituir formalmente la comunidad en cualquier momento y limitar o condicionar el uso turístico en el futuro, pero hasta el día de hoy no ha existido tal petición por parte de los vecinos de este edificio de constituir una comunidad en este edificio».

Y ello toda vez que la edificación en la que está integrada la vivienda para la que se solicitó la asignación, está sometida, en tanto no se extinga formal y legalmente, al régimen jurídico derivado de la aplicación de la Ley sobre propiedad horizontal; de lo que se concluye que el solicitante no solo tiene la opción de instar la constitución de junta; sino también la de recabar la autorización a que nos referimos a continuación.

6. 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 24 de abril de 2025, acordando inscribir en el Registro de Turismo de Andalucía, la vivienda con fines turísticos; esto es, en fecha

posterior a la entrada en vigor, 3 de abril de 2025, de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, con lo que no cabe aplicar al caso la disposición adicional segunda de la citada ley, en la redacción dada por dicha Ley Orgánica, que determina: «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».

Y la consecuencia que de todo 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».

Y 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, conforme a derecho, la requerida aprobación (y recordemos que el apartado final de la calificación, y en referencia a este requisito, emplea la expresión «entre otros medios»); bien mediante el voto favorable, bien mediante el consentimiento de, al menos, tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen tres quintas partes de las cuotas de participación.

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

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, 5 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.