

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15092 *Resolución de 5 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 7, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la «limitación o condicionamiento para el ejercicio de la cesión temporal de vivienda para uso de alquiler turístico vacacional».*

En el recurso interpuesto por don L. M. P. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 7, don Juan Antonio Cartagena Felipe, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la «limitación o condicionamiento para el ejercicio de la cesión temporal de vivienda para uso de alquiler turístico vacacional».

Hechos

I

El día 9 de junio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Málaga número 7 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, causando el asiento 2.660 del Diario 2025.

II

Dicha documentación fue objeto de calificación negativa, emitida el día 31 de julio de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña P. B., L. M. el día 09/06/2025, bajo el asiento número 2660, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 6088, suspendida la inscripción del número de Registro de Alquiler, según nota de calificación de fecha 13/06/2025, y habiéndose aportado telemáticamente el 16/06/2025, escrito fechado en Málaga el 2 de diciembre de 2022 de la Comunidad de Propietarios (...) en junta general ordinario –en la que consta la comparecencia de la esposa del solicitante de dicho número de Registro de Alquiler–, y del que resultan, entre otros, el acuerdo de la limitación o condicionamiento para el ejercicio de la cesión temporal de vivienda para uso de alquiler turístico-vacacional, habiéndose aportado telemáticamente el 07/07/2025 escrito de fecha 03/07/2025 por parte de Don L. M. P. B., y el 28/07/2025 escrito de fecha 25/07/2025, de conformidad con los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria, se reitera en la referida nota de calificación, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

– Se presenta instancia en la fecha y con el número de Asiento y entrada arriba referenciado, por la que solicita la Asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, acompañando la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo

con la normativa aplicable, y constar en la misma que de la actividad es el 21/12/2022, no siendo posible practicar la Asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por constar inscrita la Limitación del alquiler turístico según resulta de la inscripción 4.ª de la finca matriz, registral 5011, en virtud de acuerdos tomados por la Junta General Ordinaria de la comunidad de propietarios en su sesión del día 02/12/2022, que se hizo constar por nota marginal de todas las fincas resultantes de su División Horizontal. Todo ello conforme al artículo 5.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 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.

El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Antonio Cartagena Felipe registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga a día treinta y uno de julio del dos mil veinticinco.»

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Benalmádena número 1, doña Pilar Natalia Calvente Rando, quien confirmó, el día 25 de agosto de 2025, la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 7.

III

Contra la anterior calificación, don L. M. P. B. interpuso recurso mediante escrito de fecha 16 de septiembre de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«Don L. M. P. B., (...) ante este órgano comparece y como mejor proceda, dice:

Que en fecha 12 de septiembre de 2025 le ha sido notificada calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga, respecto al inicio de la instancia de asignación de registro de alquiler turístico, de la vivienda sita en la calle (...), con referencia catastral 4041701UF8644S0002YO, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por la Sra. Registradora del Registro de la propiedad n.º 1 de Benalmádena, Doña Pilar Natalia Calvente Rando, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 25 de agosto de 2025 en el procedimiento con Asiento 2660, Libro Diario 2025 CRU 29025000286273, con número de entrada 3683, en base a los siguientes:

Hechos.

Único.—Esta parte no está de acuerdo con la calificación negativa en base a los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

– La calificación se ha basado en la existencia de un acuerdo comunitario que limita el uso turístico de los inmuebles, adoptado en Junta de Propietarios celebrada el 02/12/2022.

– Sin embargo, dicho acuerdo no adquirió firmeza hasta su notificación efectiva a los propietarios, la cual se produjo en fecha posterior a la resolución por la autoridad competente sobre el inicio de la actividad, conforme a la doctrina legal y jurisprudencial sobre el cómputo de plazos de impugnación en el ámbito de la Propiedad Horizontal.

– La solicitud de licencia de explotación turística fue presentada antes de que el acuerdo alcanzara firmeza y, por tanto, en un momento en que dicho límite aún no era

oponible ni inscribible, resultando improcedente su consideración como obstáculo para la inscripción solicitada.

– Se ha producido una situación de indefensión para el solicitante, al no valorarse adecuadamente el momento de eficacia del acuerdo comunitario, en perjuicio de derechos legítimamente ejercitados por este recurrente antes de su firmeza.

En consecuencia, la calificación negativa impugnada incurre en una interpretación restrictiva y formalista, que desconoce la naturaleza constitutiva de los acuerdos de la comunidad en cuanto a su inscripción registral y su eficacia frente a terceros.

En base a todo lo anteriormente expuesto,

Solicitamos de este organismo que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma Recurso potestativo contra la resolución dictada en el presente procedimiento, y tras los trámites de rigor, acuerde la procedencia de iniciar el procedimiento para la asignación del Registro de Alquiler Turístico de la finca para la que se solicita.»

IV

El registrador de la Propiedad de Málaga número 7 emitió informe en defensa de la nota el día 25 de septiembre de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General, ratificándose en su calificación.

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, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de enero de 2023, 6 de junio, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 18 de febrero, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto y 2 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 9 de junio de 2025 se presenta telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Málaga número 7 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico para una finca integrante de una propiedad horizontal. Tal y como se indica en la nota de calificación, a dicha instancia se acompaña «autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, y constar en la misma que de la actividad es el 21 de diciembre de 2022». El registrador suspende la asignación por constar inscrita «la limitación del alquiler turístico según resulta de la inscripción 4.^a de la finca matriz, registral 5011, en virtud de acuerdos tomados por la Junta General Ordinaria de la comunidad de propietarios en su sesión del día 2 de diciembre de 2022» en la que consta la comparecencia de la esposa del solicitante de dicho número de registro de

alquiler. En consecuencia, entiende el registrador que no es posible practicar la asignación del número de registro de alquiler de corta duración.

El recurrente contraargumenta: (i) que dicho acuerdo no adquirió firmeza hasta su notificación efectiva a los propietarios, la cual se produjo en fecha posterior a la resolución por la autoridad competente sobre el inicio de la actividad; y (ii) que la solicitud de licencia de explotación turística fue presentada antes de que el acuerdo alcanzara firmeza y, por tanto, en un momento en que dicho límite aún no era oponible ni inscribible, resultando improcedente su consideración como obstáculo para la inscripción solicitada.

Con carácter previo, debe señalarse que el recurrente incurre en contradicción, pues señala que muestra «desacuerdo con la calificación emitida por la Sra. Registradora del Registro de la propiedad n.º 1 de Benalmádena, Doña Pilar Natalia Calvente Rando», si bien la calificación impugnada procede del Registro de Málaga número 7. No obstante, en virtud del principio «pro actione», se procede a su resolución expresa.

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 se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control 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. Para resolver este recurso, debemos partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

En el supuesto que motiva el presente expediente, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria respecto del ejercicio de la actividad de vivienda turística. Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado el 23 de mayo de 2024 –esto es, con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada, que data de 20 de junio de 2024; razón por la cual la nota indica que se precisaría, conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de estatutos–.

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 al régimen jurídico de la propiedad horizontal; y así, se señala 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».

En esa línea, 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». 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».

Y con anterioridad, 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. Y hemos de recordar de nuevo que el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en su tercer párrafo, establece: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Este precepto recoge el efecto de inoponibilidad de lo no inscrito, en cuya virtud la inscripción de los estatutos produce el efecto de hacer oponible su contenido a los terceros; en especial, hace oponible el contenido de las actividades prohibidas por los mismos a cualquier propietario.

Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad (de la que el recurrente ya era partícipe), es evidente que surte plenos efectos para él; bien desde la fecha de adopción del mismo (2 de diciembre de 2022), de haber asistido, como se hace constar en la nota de calificación, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo. Y es que la Ley sobre propiedad horizontal, en su artículo 17, apartado octavo, establece que, si a los 30 días naturales de ser informado de dicho acuerdo no ha manifestado su oposición al mismo, se considera su voto como favorable: «Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a

favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción».

6. El recurrente sostiene que «dicho acuerdo no adquirió firmeza hasta su notificación efectiva a los propietarios, la cual se produjo en fecha posterior a la resolución por la autoridad competente sobre el inicio de la actividad (...) La solicitud de licencia de explotación turística fue presentada antes de que el acuerdo alcanzara firmeza y, por tanto, en un momento en que dicho límite aún no era oponible ni inscribible, resultando improcedente su consideración como obstáculo para la inscripción solicitada».

No obstante, notamos que, aunque la nota de calificación no alude a la asistencia del solicitante a la citada junta, sí hace constar expresamente la asistencia de su cónyuge. Cabe citar, en este sentido, la Resolución de 30 de julio de 2011, de la que se deduce que, cuando una vivienda está inscrita con carácter ganancial, la asistencia de uno solo de los cónyuges a la junta es suficiente para obtener los efectos de oponibilidad. Según señala la referida Resolución, «desde este punto de vista, no puede compartirse la duda de la registradora sobre la celebración de la junta universal de propietarios por el hecho de que en el Registro conste que uno de los elementos independientes del régimen de propiedad horizontal perteneciente a uno de los comparecientes esté inscrito a su nombre por título de compra y para la sociedad de gananciales cuya intervención se exige en la calificación impugnada. En este sentido, no puede olvidarse que una cosa es la exigencia de unanimidad para las modificaciones del título de propiedad horizontal y otra distinta la articulación del voto de los titulares de cada finca en caso de que ésta pertenezca a varias personas. Así, en caso de comunidad pro indiviso los propietarios deben nombrar un representante para asistir y votar en las juntas (artículo 15.1 de la Ley Propiedad Horizontal) regla que se aplica también cuando una entidad tenga carácter ganancial, pues en ambos casos se trata de evitar la discrepancia de criterios en caso de pluralidad de titulares. Por lo demás, tampoco puede negarse trascendencia al hecho de que un determinado elemento independiente esté inscrito a nombre de uno sólo de los cónyuges, aunque para su sociedad conyugal, de modo que a los efectos de prestar su consentimiento en la adopción de acuerdos por la junta de propietarios, despliegue su eficacia la norma de legitimación contenida en el artículo 1384 del Código Civil (cfr., también, los artículos 93.3 y 94.2 del Reglamento Hipotecario), por lo que su asistencia a la junta estaría plenamente legitimada, con plena vinculación de la sociedad conyugal».

En consecuencia, el argumento del recurrente, relativo a la inoponibilidad del acuerdo hasta su notificación, decae por la asistencia de su cónyuge a la junta de propietarios en la que se adoptó dicho acuerdo.

7. A mayor abundamiento, esta conclusión se refuerza por la Resolución de 30 de julio de 2025, relativa también a la provincia de Málaga. A partir del análisis de la normativa autonómica (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) y del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, la citada Resolución deduce que la licencia debatida, en Andalucía, no tiene naturaleza personal, sino que está ligada a las características objetivas de la vivienda, concluyendo que el Registro de Turismo de Andalucía no tiene por objeto la inscripción de las personas titulares de explotaciones, sino de los propios establecimientos de alojamiento turístico, en los términos establecidos en el artículo 37 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. En consecuencia, cuando se otorgó la habilitación administrativa para el ejercicio de la actividad turística (requisito administrativo), una de las titulares de la vivienda –la esposa del recurrente–, ya había asistido a la junta en la que se adoptó el

acuerdo limitativo de dicha actividad (requisito civil), y su esposo (ahora recurrente) estaba vinculado por la asistencia de su cónyuge, en los términos expuestos en el fundamento anterior. Por lo tanto, la concesión del requisito administrativo se produjo en una fecha en la cual la limitación civil ya era oponible a los titulares de la vivienda, ex artículo 9.5 del Real Decreto 1312/2024, lo que determina la imposibilidad de asignar número de registro único de alquiler a la vivienda objeto del presente expediente.

8. Por último, procede reiterar –de nuevo– que una determinada calificación administrativa, como la comunicación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). La cláusula estatutaria derivada del acuerdo adoptado por la junta de propietarios, base de la calificación negativa, contempla la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– dicha calificación se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que un título habilitante administrativo se mueve en dicha esfera, pero no supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca. Es la comunidad de propietarios quien –si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico (cfr. artículos 7.3 y 17.12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 5 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.