

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14991 *Resolución de 27 de marzo 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 Mogán, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse autorización de la comunidad de propietarios, habiéndose otorgado la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025.*

En el recurso interpuesto por don L. B. P. T. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Mogán, doña Concepción Esther Ramírez Déniz, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse autorización de la comunidad de propietarios, habiéndose otorgado la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025.

Hechos

I

El día 11 de diciembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Mogán 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 Mogán, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada Número: 9971 11/12/2025.
Asiento número: 5282 del Libro Diario 2025.
Presentado en Mogán a once de diciembre del año dos mil veinticinco a las 11:56:34.
Presentante: Soluciona Tenerife SC.
Datos del documento:

Instancia de solicitud de asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración de fecha once de diciembre de dos mil veinticinco.

La Registradora de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento cuyos datos se reseñan previamente, ha resuelto suspender la asignación del número de Registro de Alquiler de Corta duración solicitado por os siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. Con fecha once de diciembre de dos mil veinticinco bajo el asiento 5282 del Diario 2025, se ha presentado telemáticamente en este Registro de la propiedad el documento arriba reseñado, en virtud del cual, don L. B. P. T., con NIF (...) mediante instancia suscrita y firmada electrónicamente en igual fecha, por dicho señor, solicita la asignación de número de Registro de Alquiler de la finca registral 17455, con CRU 35021000044609.

Segundo. Junto a la instancia presentada se incorpora la inscripción de la declaración responsable de inicio de actividad en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, con fecha de inscripción 18 de noviembre de 2025.

Siendo la declaración responsable posterior al 3 de abril de 2025 deberá aportarse autorización previa por parte de comunidad de propietarios, lo que se puede acreditar mediante certificación con firma electrónica o legitimada del administrador de la Comunidad de propietarios.

Fundamentos de Derecho:

En cuanto a la exigencia de autorización previa de la Comunidad de Propietarios.

La fundamentación jurídica reside en el artículo 7.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal que dispone en su párrafo primero 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”.

Por su parte el apartado 12 del artículo 17 de dicha Ley, prevé: “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. 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”.

Hay que tener en cuenta la Sentencia de la Sala de los Civil del Tribunal Supremo 1671/2023, de 29 de noviembre, STS 5199/2023, en la que se declara que una norma incorporada a los estatutos de la propiedad horizontal que prohíbe, que las viviendas se destinen a actividades económicas, impide su explotación como pisos turísticos.

Por último, Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras las de 13 y 19 de junio y 10 de julio de 2025 señalan que la prohibición estatutaria de desarrollar actividad profesional, mercantil o industrial comprende el 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.

Conforme a los Artículos 9, 18, 19 Bis, 20, y 21 y concordantes de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, y dentro del ámbito de la seguridad jurídica extrajudicial (artículo 9 de la Constitución Española).

Modo de subsanación.

Aportar/cumplimentar lo anteriormente referido.

Se informa que tiene un plazo de siete días hábiles a la notificación de la resolución negativa, para aportar la documentación solicitada. Transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el 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.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Concepción Esther Ramírez Deniz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mogán a día veintinueve de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. B. P. T. interpuso recurso el día 29 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que mediante el presente escrito interpone recurso gubernativo, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra la calificación registral negativa por suspensión dictada por la Registradora de la Propiedad de Mogán, notificada el 14 de enero de 2026, relativa a la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración correspondiente a la finca registral n.º 17.455, con CRU 35021000044609, presentada bajo el asiento 5282 del Diario 2025, todo ello por no ser conforme a Derecho, con base en los siguientes,

Hechos.

Primero.—Que con fecha 14 de enero de 2026 se notifica a esta parte la calificación registral negativa por suspensión, dictada por la Registradora de la Propiedad de Mogán, relativa a la solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración de la finca registral n.º 17.455, con CRU 35021000044609, presentada bajo el asiento 5282 del Diario 2025.

Segundo.—Que la suspensión se fundamenta exclusivamente en la supuesta necesidad de aportar autorización previa de la comunidad de propietarios, al entender aplicable el artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, por ser la declaración responsable posterior al 3 de abril de 2025.

Tercero.—Que la calificación recurrida parte de un presupuesto fáctico incorrecto, pues la totalidad de los elementos privativos que integran la finca se encuentran inscritos a nombre de un único propietario, esta parte recurrente, no existiendo pluralidad subjetiva de titulares, requisito esencial para la existencia real y operativa de una comunidad de propietarios conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

A los hechos anteriormente expuestos le resultan de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero.—Competencia y procedencia del recurso.

Ei presente recurso se interpone al amparo de los artículos 324 a 327 de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo legal de un mes desde la notificación de la calificación recurrida, siendo competente para su resolución la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Segundo.—Sobre la naturaleza jurídica de la comunidad de propietarios y la exigencia de pluralidad subjetiva.

La Ley de Propiedad Horizontal presupone necesariamente la concurrencia de una pluralidad de propietarios, tal y como resulta de:

- el artículo 2 LPH,
- el artículo 3 LPH,

– y el conjunto sistemático de la norma (junta, presidente, mayorías, acuerdos). La jurisprudencia y la doctrina reiterada de la Dirección General han señalado que la comunidad de propietarios no existe de forma real y operativa cuando concurre un único titular, quedando el régimen de propiedad horizontal reducido a una configuración meramente formal o registral, sin capacidad de formación de voluntad colectiva.

Tercero.–Inaplicabilidad del artículo 73 LPH en supuestos de único propietario.

El artículo 7.3 LPH resulta inaplicable en supuestos como el presente, al presuponer:

- la existencia de una comunidad con pluralidad de titulares,
- órganos de gobierno,
- y capacidad de adopción de acuerdos.

En el presente caso:

- no existe pluralidad de propietarios,
- no existe junta posible,
- no existen órganos comunitarios,
- no existe administrador ni presidente,
- ni puede existir acuerdo comunitario distinto de la voluntad del único titular.

La aplicación automática del artículo 7.3 LPH a un supuesto de consolidación de dominio supone una interpretación extensiva impropia, contraria al principio de interpretación restrictiva de las normas limitativas de derechos,

Cuarto.–Imposibilidad jurídica de aportar la autorización exigida.

La exigencia de autorización de una comunidad de propietarios incurre en imposibilidad material y jurídica, al no existir sujeto colectivo distinto del recurrente que pueda emitirla.

La doctrina reiterada de la Dirección General establece que no pueden exigirse requisitos de imposible cumplimiento, por vulnerar:

- el principio de proporcionalidad,
- el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE),
- y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

Quinto.–Inadecuada invocación de la jurisprudencia y doctrina administrativa citadas en la calificación.

La calificación recurrida invoca:

- la STS 1671/2023, de 29 de noviembre,
- diversas resoluciones de la DGSJFP relativas a prohibiciones estatutarias,

todas ellas referidas a supuestos con pluralidad de propietarios y estatutos vigentes, circunstancias radicalmente distintas a las concurrentes en el presente caso,

Ninguna de dichas resoluciones establece la exigencia de autorización comunitaria cuando no existe comunidad real ni pluralidad subjetiva, por lo que su aplicación resulta impropia

Sexto.–Sobre la tramitación de la extinción del régimen de propiedad horizontal por consolidación de dominio,

Debe añadirse que, precisamente por ostentar el recurrente la titularidad exclusiva de la totalidad de los elementos privativos, se han iniciado los trámites notariales para el otorgamiento de escritura pública de extinción del régimen de propiedad horizontal por consolidación de dominio, con la finalidad de dejar la finca configurada como única e indivisa.

Dicha circunstancia, aun teniendo carácter sobrevenido, refuerza la inexistencia de fundamento jurídico para exigir autorización comunitaria y evidencia el carácter meramente formalista de la suspensión recurrida,

En virtud de todo lo anterior:

Solicita

Que, teniendo por presentado este recurso gubernativo, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales, se revoque la calificación registral recurrida, declarando no exigible la autorización de comunidad de propietarios en un supuesto de único titular de la totalidad de los elementos, ordenando la continuación del procedimiento registral solicitado.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

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

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes: el día 11 de diciembre de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Mogán solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, causando el asiento 5.282 del Diario 2025. Dicha documentación fue objeto de calificación negativa emitida el día 29 de diciembre de 2025. En su nota de calificación, la registradora alega que la inscripción de la declaración responsable en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias data del día 18 de noviembre de 2025. Por lo tanto, al ser posterior al 3 de abril de 2025, debería aportarse autorización previa de la comunidad de propietarios. Contra la anterior calificación, don L. B. P. T. presentó recurso mediante escrito de fecha 29 de enero de 2026. Dicho recurso se fundamenta en el siguiente argumento: que el requisito exigido por la registradora es de imposible cumplimiento, porque la totalidad de los elementos privativos que integran la finca se encuentran inscritos a nombre de un único propietario, no existiendo pluralidad subjetiva de titulares, requisito esencial para la existencia real y operativa de una comunidad de propietarios conforme a la Ley sobre propiedad horizontal.

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 presente expediente, la calificación negativa se basa en la necesidad de aportar autorización de la comunidad de propietarios, este requisito deriva de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Dicha norma se ha modificado recientemente por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que ha añadido un apartado tercero al artículo 7, con el siguiente tenor literal: «El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta ley. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior».

Por su parte, el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, modificado también por la Ley Orgánica 1/2025, dispone: «El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos».

Y conforme a la nueva disposición adicional segunda de la ley sobre propiedad horizontal, «aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

Por último, de acuerdo con la disposición final trigésima octava de la Ley Orgánica 1/2025, los preceptos citados han entrado en vigor el día 3 de abril de 2025.

5. Vista la normativa aplicable al presente recurso, su resolución exige precisar el ámbito temporal de aplicación del nuevo artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal. Este artículo determina que 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 artículo 17.12 y resulta aplicable en defecto de previsión estatutaria prohibitiva del ejercicio de la actividad turística, pues, en este último caso no bastaría la referida aprobación expresa, sino que sería precisa la correspondiente modificación estatutaria que eliminase dicha prohibición. Ahora bien, aunque el citado artículo 7.3 entró en vigor, como ya se ha dicho, el 3 de abril de 2025, su aplicación retroactiva queda limitada, no por el último inciso del artículo 17.12 («estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»), al que alude el recurrente en su escrito, sino por la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal. En efecto, esta disposición permite que «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».

En consecuencia, para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en defecto de previsión estatutaria al respecto, no basta con haber adquirido la vivienda con anterioridad al 3 de abril de 2025, sino que también se requiere cumplir los requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, esto es, el uso turístico debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley 1/2025, lo cual viene determinado por la obtención de la correspondiente licencia administrativa o título habilitante del uso turístico -como ha reconocido el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en sus sentencias de 13 de septiembre de 2018 y 26 de marzo de 2024-, así como este Centro Directivo, entre otros, en la Resolución de 22 de septiembre de 2025. En el supuesto que motiva el presente expediente, la inscripción en el Registro turístico autonómico se ha obtenido el día 18 de noviembre de 2025, esto es, con posterioridad al día 3 de abril de 2025. En consecuencia, el recurrente cae bajo esta nueva exigencia.

6. El recurrente sostiene que este requisito no es exigible, ya que él es el único titular de todos los elementos independientes que integran la propiedad horizontal, de modo que no existe una pluralidad subjetiva de titulares. Sin embargo, ninguno de los artículos citados (7.3 y 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal) establece excepción alguna basada en la existencia de un único titular. El único mecanismo que permitiría excluir el régimen ordinario de administración establecido de la Ley sobre propiedad horizontal es el apartado 8 del artículo 13: «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 el presente supuesto de hecho, sin embargo, la división horizontal se constituye en la inscripción 6.^a de la finca matriz, y ésta no contiene remisión alguna al artículo 398 del Código Civil. Por lo tanto, no se cumple el presupuesto requerido por el artículo 13.8 para eludir el régimen ordinario de la Ley sobre propiedad horizontal, incluyendo la necesidad de aportar autorización de la junta en los términos del artículo 7.3 de la misma.

Este defecto puede subsanarse aportando la correspondiente autorización u otorgando la correspondiente escritura de modificación estatutaria -con expresa remisión al artículo 398 del Código Civil- e inscribiéndola en el Registro de la Propiedad, escritura esta que podría ser efectivamente otorgada por el propietario único, como señala la Resolución de 7 de mayo de 2014: «en casos como el presente de edificios con escaso número de copropietarios, éstos pueden prescindir del régimen organizativo que establece la Ley (así lo admiten las citadas Resoluciones de 7 de abril de 2006 y 18 de agosto de 2009). Y no hay obstáculo para que el acuerdo de la junta sea sustituido por el consentimiento que, además del correspondiente a los propietarios de los elementos

agrupados, presten los restantes propietarios mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura calificada».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 27 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.