

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 1721** *Resolución de 10 de octubre de 2025, 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 Madrid n.º 23, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.*

En el recurso interpuesto por don J. V. C. C. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid número 23, doña María Elena Rodríguez Peloche, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

Hechos

I

El día 19 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

Naturaleza del documento: asignación del código de comercialización registral para alquileres de corta duración

Solicitante: M. A. M. B. Q. (...)

Fecha del documento; diecinueve de junio de dos mil veinticinco

Número de asiento y Diario: 1981/2025

Incidencias del procedimiento registral:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, presentado en este Registro, con fecha diecinueve de junio de dos mil veinticinco, de conformidad con los artículos 18 y 19 -bis de la Ley Hipotecaria y 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, ha resuelto suspender la inscripción y asignación definitiva del número de registro de alquiler de corta duración solicitada en base a los siguientes:

Hechos.

Se ha recibido por vía telemática una instancia privada solicitando la asignación de numero de registro de alquiler de corta duración presentada por M. A. M. B. Q. y firmada por don J. C. C. con NIF (...)

La solicitud se refiere a la finca registral número 23323 en cuanto a la finca completa, para la categoría de arrendamiento turístico.

La expresada finca figura inscrita en el Registro a favor de los esposos Don J. V. C. C. y Doña M. A. M. B. Q., por título de compraventa con carácter ganancial, según resulta de la inscripción 1 a, extendida en virtud de escritura autorizada el día doce de septiembre de dos mil diecisésis por el Notario de Madrid Don Miguel Yuste Rojas.

La instancia viene acompañada de comunicación de la inscripción de dicha finca como vivienda de uso turístico en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid con el número VT-(...), de fecha 18 de enero de 2018.

Defectos observados y fundamentos de Derecho.

Dispone el artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre que: 2. La solicitud deberá incluir, al menos: a) 5.^a "Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de declaración previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada..."

Dispone el artículo 10.1 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre que "tras la calificación favorable del Registrador, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual notificará al interesado. En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso..."

En cuanto a los títulos habilitantes para el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico en el Ayuntamiento y en la Comunidad de Madrid, hay que tener en cuenta la normativa siguiente:

La normativa de la Comunidad de Madrid exige para el ejercicio de esta actividad turística, la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la misma –artículo 17.3 en relación con el artículo 11 del Decreto 79/2014, de 10 de julio por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, previo cumplimiento de los requisitos necesarios para ello (presentación de declaración responsable y certificado de idoneidad de vivienda de uso turístico CIVUT–)

El Ayuntamiento de Madrid añade la necesidad de obtener una licencia para "la implantación o modificación de actividades englobadas en el uso servicios terciarios clase hospedaje" (artículo 34.1 y anexo 1. N.^o 18 referentes a las actuaciones sujetas a licencia de la Ordenanza de licencias y declaraciones responsables 6/2022 de 26 de abril); así como ajustarse al régimen específico que se establezca en desarrollo de ambas normas. Este régimen municipal de licencia de implantación de actividad fue impuesto, como título habilitante urbanístico, respecto de las viviendas de uso turístico por Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios em la clase de Hospedaje del Ayuntamiento de Madrid de 27 de marzo de 2019, pudiéndose concluir en aplicación del PGOU de 1997, que la modalidad de "alojamiento turístico en viviendas de Uso Turístico, definidas y reguladas por el Decreto 79/2014" se encuentra dentro del uso terciario de Hospedaje, debiendo cumplir las condiciones generales y particulares que para este uso se establece en las Normas Urbanísticas del citado Plan General, y los requisitos técnicos que requieran conforme a la legislación sectorial de aplicación.

Por otra parte, la expresada licencia municipal debe exigirse desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014 de 10 de julio citado, que es cuando se incluyó por la Comunidad de Madrid a las VUT dentro del uso terciario de hospedaje, habiendo sido ratificada la exigencia de licencia municipal desde 2014 por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en sentencias de 14 de enero de 2021 y 11 de marzo de 2021 que

desestimaron recursos interpuestos por diversas empresas arrendadoras que planteaban que solo a partir del acuerdo de aprobación del citado Plan Especial de Hospedaje de 2019 podría exigirse licencia para las Viviendas de Uso Turístico.

En virtud de lo expresado, para la asignación del Número de Alquiler de Corta Duración en la categoría turístico solicitada, es necesario que se acredite tanto la inscripción en el Registro autonómico (Artículo 17 del Decreto 79/2014) como el otorgamiento de licencia municipal (Artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014).

Si no se procede a la subsanación dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se remitirá Comunicación 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 que tengan publicados anuncios de ese número de registro, que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Puede interponerse (...)

Madrid, a la fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Elena Rodríguez Peluche registradora de Registro de la Propiedad de Madrid 23 a día tres de julio de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. V. C. C. interpuso recurso el día 10 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Expone:

Que en fecha 19 de julio de 2025, presenté solicitud de asignación de numero de registro de alquiler de corta duración o uso turístico de la VT (...) conforme al procedimiento vigente desde el 1 de julio de 2025 (Asiento 1981 del Diario 2025 con numero de entrada 2151/2025).

Que dicha solicitud ha sido denegada mediante “calificación urbanística defectuosa” basándose en una pretendida incompatibilidad del uso turístico con la normativa urbanística municipal de la ciudad de Madrid.

Que en paralelo [sic] se ha presentado escrito ante la Dirección General de Seguridad y Fe Pública del Ministerio [sic] de Justicia, denunciando la inseguridad jurídica [sic] provocada por esta calificación, la disparidad de criterios entre Registros de la Propiedad y la posible invasión de competencias autonómicas en materia de turismo.

Y en base a ello, interpongo recurso gubernativo, por los siguientes motivos,

Primero.—El inmueble cuenta con número [sic] de VIJT desde el año 2018, otorgado por la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid. Esta autorización sigue vigente, ya que la Comunidad de Madrid es la única competente [sic] en materia de ordenación turística, quien autorizó y registró legalmente este uso, conforme al Decreto 79/2014.

Segundo.—La función calificadora registral no habilita al Registrador para revisar actuaciones válidas expedidas por órganos administrativos competentes, como lo es la Comunidad de Madrid en materia turística.

Al denegar la inscripción del uso amparado por esa autorización previa, el Registro invade las competencias autonómicas, actuando fuera de su marco funcional.

Tercero.—El uso turístico del inmueble se consolidó con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial de Hospedaje del Ayuntamiento de Madrid. La aplicación de este nuevo planeamiento a situaciones preexistentes, vulnera el principio de irretroactividad así como los derechos adquiridos del titular conforme a la normativa anterior.

Cuarto.—Se rechaza expresamente la afirmación incluida en la calificación registral según la cual la Comunidad de Madrid ya consideraba las VUT como “uso terciario” desde 2014.

El Decreto 79/2014 regula las VUT como una categoría diferenciada [sic] y específica, en ningún caso asimilada a un uso terciario genérico ni subordinada al planeamiento urbanístico local, de hecho en Plan General Urbanístico de Madrid, las VUT no existían.

No existe disposición autonómica que fundamente tal interpretación, ni jurisprudencia que la avale.

Una VUT, no era automáticamente un uso terciario bajo el Decreto 79/2014, porque no se modificaba el uso urbanístico, la actividad no se asimilaba a un hotel, no había un cambio físico o funcional sustancial en la vivienda y no había base jurídica de carácter urbanístico en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Este Decreto no preveía expresamente un cambio de uso urbanístico, por lo que no se podía exigir a los propietarios que cumplieran requisitos urbanísticos de uso terciario, sin norma clara y expresa.

Quinto.—Mientras otros Registros de la Propiedad están procediendo con normalidad a inscribir usos turísticos de inmuebles con número de VUT previo a 2019, este Registro, con los debidos respetos, ha adoptado un criterio restrictivo, basado en valoraciones urbanísticas que no le corresponden.

Este hecho, genera una [sic] situación de arbitrariedad e inseguridad jurídica que vulnera el principio de igualdad.

Sexto.—Como consecuencia de la denegación de la inscripción si la VUT tiene que ser retirada de las plataformas, se podrían producir pérdidas económicas significativas en ingresos o en cancelaciones, comprometiendo la actividad [sic] por una actuación extralimitada por parte del Registro.

La calificación negativa objeto de este recurso, si no se revoca, puede constituir [sic] un supuesto de lesión indemnizable de los derechos económicos del titular conforme a la Ley 40/2015, al poder producirse un daño evaluable económicamente, individualizado [sic] y antijurídico, derivado de una actuación administrativa sin cobertura legal.

De persistir la negativa a inscribir un uso legalmente autorizado, podría valorarse la existencia de una actuación contraria al ordenamiento jurídico y que podría dar lugar a responsabilidades por infracción del deber de legalidad en relación con la prevaricación administrativa.

Esta parte, se reserva expresamente el ejercicio de cuantas acciones civiles, patrimoniales [sic] y penales le pudieran amparar en Derecho para la defensa de sus intereses y la reparación de los perjuicios que pudiera sufrir.

Por lo expuesto,

Solicita: que se tenga por presentado este recurso gubernativo, se estime íntegramente, se revoque la calificación y se practique la inscripción solicitada del uso como VUT conforme al título administrativo de 2018, ya que la persistencia en el bloqueo de la asignación del número registral, podría derivar en responsabilidades legales y patrimoniales.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 14 de julio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 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 y 11 y 17 de julio de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración sin que se aporte licencia de uso turístico municipal, sino sólo acreditando la inscripción de la vivienda en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid. El recurrente defiende que cabe la asignación porque la vivienda cuenta con número de vivienda de uso turístico desde el año 2018, otorgado por la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, afirma que «esta autorización sigue vigente, ya que la Comunidad de Madrid es la única competente en materia de turismo, quien autorizó y registró legalmente este uso, conforme al Decreto 79/2014».

Por el contrario, la registradora sostiene que dicha licencia municipal debe exigirse desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014 de 10 de julio, que es cuando se incluyó por la Comunidad Autónoma de Madrid a las viviendas de uso turístico dentro del uso terciario de hospedaje y fundamenta su calificación negativa en que la exigencia de licencia municipal desde el año 2014 se produce en sintonía con los pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en sentencias de 14 de enero y 11 de marzo de 2021.

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 entre 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 aún 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 caso, el número de registro único de alquiler se solicita sobre la base de la inscripción de la vivienda en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid. Y aunque el recurrente sostiene que «la función calificadora registral no habilita al Registrador para revisar actuaciones válidas expedidas por órganos administrativos competentes», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores –como anteriormente ha quedado expuesto– para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

Así lo dispone el apartado segundo del artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, cuando reza: «2. La solicitud deberá incluir, al menos: a) (...) 5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de

acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineffectuación, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstaculizadora alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal».

5. Entiende también el recurrente que el criterio restrictivo esgrimido en la calificación registral supone una «invasión de competencias autonómicas», al subordinar la eficacia de la normativa autonómica sectorial a una supuesta prevalencia del planeamiento urbanístico municipal. Sin embargo, tal postura no resulta compatible con el criterio de esta Dirección General, ni tampoco con el sostenido por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Respecto de este último, cabe citar las sentencias de 14 de enero y 11 de marzo de 2021, referidas en la nota de calificación de la registradora, que descarta la declaración de nulidad de la exigencia de licencia para la comercialización de viviendas de uso turístico, con base en el siguiente argumento: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 julio 2001 del suelo de Madrid (...) La exigencia de licencia conforme a los artículos 151.1 y 155.1 LSCM tampoco aparece ahora de forma novedosa. Tal requisito es previo al Acuerdo de la Comisión de Seguimiento y se ha demandado por esta Sala de forma sistemática y en la interpretación que se ha venido haciendo no solo de la LSCM sino también de las NN.UU. Y es que en definitiva, cabe añadir, ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso. La consecuencia de todo lo que precede no puede ser otra que descartar la innovación que se esgrime para integrar la causa de nulidad de pleno derecho del artículo 47.1 e) LPACAP».

En cuanto al Centro Directivo, a quien el recurrente insta a corregir este desvío, ya se ha pronunciado ampliamente sobre esta materia en sus Resoluciones de 11 y 17 de julio de 2025, afirmando que «debe distinguirse entre la presentación de la declaración responsable (no urbanística), como requisito para la inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, frente a la necesidad de obtener licencia municipal para el ejercicio de esta actividad, como modalidad de uso terciario hospedaje. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

En particular, el artículo 151.1 dispone que: «Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte». La actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje por la

legislación de la Comunidad de Madrid desde 2014 y, por tanto, sometida a licencia conforme al artículo 151.1 de la Ley 9/2001, conforme también al criterio expresado en la referida sentencia. Ello determina que la asignación registral del número de registro de alquiler precise dicha conformidad administrativa, en aplicación del artículo 9.2.a).5.^º del Real Decreto 1312/2024 y artículo 17 bis del Decreto 79/2014. El primero de los preceptos citados requiere la acreditación del título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, por hallarse la unidad sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable. El segundo determina la aplicación de dicho régimen al caso que nos ocupa, por cuanto, conforme al artículo 2.4 del Decreto 79/2014, a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto».

Idéntico criterio debe regir en el presente caso, de modo que para la asignación del número de registro único de alquiler solicitado es necesario que se acredite tanto la inscripción en el Registro Autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014) como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014).

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