

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4164 *Resolución de 22 de octubre 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 Madrid n.º 4, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.*

En el recurso interpuesto por don D. G. F. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Jené, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, don D. G. F. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca sita en Madrid, referencia catastral número 0042809VK4704A0007JP. En la solicitud se indicaba: habitación finca; arrendamiento turístico; «habitación con baño». También se hacía referencia la licencia de la Comunidad de Madrid.

II

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

«Número de entrada: 7843/2025.

Número de asiento: 4049. Número de diario: 2025.

Hechos.

Único. Se presenta una instancia privada solicitando la asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, sobre una finca perteneciente a este Registro, haciendo constar que el alquiler que pretende realizarse es “por habitaciones”, con la categoría del arrendamiento “turístico”, manifestando que “está sujeta a un régimen de autorización, licencia, visado o equivalente” aportando comunicación de la Comunidad de Madrid que acredita la presentación y registro de la declaración responsable de inicio de actividad en cuanto a la vivienda.

Fundamentos de Derecho.

Primero. El Decreto 79/2014 de 10 de julio de la Comunidad de Madrid, establece:

– en su artículo 2.2 que: “Definición de vivienda de uso turístico: tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.”

– en su artículo 3.2 que: “La prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios.”

– Y finalmente en su artículo 18.1 que: “Las viviendas de uso turístico estarán compuestas como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse “estudios” cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas.”

En consecuencia, la regulación de las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid no contempla dicho uso por habitaciones sino solamente por “finca completa”.

Segundo. Sin perjuicio del fundamento de derecho anterior que obliga a denegar la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración solicitada, se observa que:

Establece el artículo 9.2 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 Arrendamiento, que “La solicitud deberá incluir, al menos: a) para cada unidad, (...) 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 ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa 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.”

En el caso que nos ocupa, no se ha aportado ni la resolución de la inscripción en el Registro de la Comunidad de Madrid de la declaración responsable requerida en el artículo 17, apartado 5, del Decreto 79/2014 de 10 de julio de la Comunidad de Madrid, ni la Licencia municipal que debe exigirse 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 incluyó por la Comunidad a las VUTs dentro del uso terciario de hospedaje.

El artículo 17 del Decreto 79/2014 dice lo siguiente: “1. Los propietarios de viviendas de uso turístico o sus representantes están obligados a presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, según modelo incluido en el anexo III, acompañada del CIVUT regulado en el apartado 4 del artículo 2 y en el artículo 17 bis de este Decreto, sin perjuicio de otras autorizaciones o licencias.”

Por su parte el artículo 151 LSCM: “1. 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 conclusión es que 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 exigencia de Licencia municipal desde la entrada en vigor del Decreto de la Comunidad de Madrid 79/2014 ha sido ratificada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en varias sentencias de fecha 14 de enero de 2021 y en otra de 11 de marzo de 2021.

Por tanto, se ha de aportar la resolución de la inscripción en el Registro de la Comunidad de Madrid de la declaración responsable y la Licencia municipal expedida por el Ayuntamiento de Madrid o bien, en este último caso, certificado de innecesariedad de la misma.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,
He resuelto
Denegar la inscripción del título presentado.

A tal efecto, se advierte que conforme los artículos 10.2 y 10.3 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 Arrendamiento (...) que: "2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación 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 inhabiliten el acceso a ellos sin demora. 3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, 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."

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

El Registrador. Francisco Javier Gómez Jené. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Jené registrador/a titular de Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid a día tres de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. F. interpuso recurso el día 18 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«(...) comparece y como mejor proceda en Derecho, dice:

Que, en virtud del artículo 324 de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso contra la calificación negativa emitida por ese Registro de la Propiedad n.º 4 de Madrid, notificada en fecha 17 de julio de 2025, en el expediente 7843/2025, por la cual se deniega la inscripción del derecho de uso, disfrute, arriendo y explotación turística sobre el inmueble objeto del contrato suscrito entre la parte recurrente y la propietaria registral. El derecho cuya inscripción se pretende encuentra su origen en un contrato válido y vigente que otorga al recurrente el uso, disfrute y arrendamiento del inmueble, incluida su explotación como piso turístico. Dicho derecho se acompaña, además, de la correspondiente declaración responsable de actividad turística, concedida previamente por la Comunidad de Madrid a nombre de la propietaria y vigente a día de hoy, la cual la propietaria se obligó a endosar o ceder al recurrente como parte del mismo contrato. Asimismo, se encuentra en trámite judicial la ejecución de la compraventa convenida sobre dicho inmueble, lo cual refuerza el interés legítimo del recurrente y su derecho a inscribir la titularidad del derecho de uso y explotación turística en el Registro de la Propiedad.

Por lo expuesto, y considerando que concurren los requisitos legales para la inscripción solicitada, se interpone el presente recurso a fin de que se revise y revoque la calificación negativa emitida (...)

Solicita al Registrador que, teniendo por presentado este escrito, junto con la documentación anexa, se sirva admitirlo, y en su virtud, revocar la calificación negativa notificada, procediendo a la inscripción del derecho de uso, disfrute, arriendo y explotación turística en favor del recurrente, conforme al título aportado».

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

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 y 23 de mayo, 13 de junio y 16 de julio de 2025.

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

Mediante instancia presentada en el citado Registro de la Propiedad, don D. G. F. solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca sita en Madrid, referencia catastral 0042809VK4704A0007JP. En la solicitud se indica: habitación finca; arrendamiento turístico; «habitación con baño». También se referencia la licencia de la Comunidad de Madrid.

Se deniega la asignación alegándose:

– la regulación de las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid (que detalla en la nota) no contempla dicho uso por habitaciones sino solamente por «finca completa».

– 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 exigencia de Licencia municipal desde la entrada en vigor del Decreto de la Comunidad de Madrid 79/2014 ha sido ratificada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en varias sentencias de fecha 14 de enero de 2021 y en otra de 11 de marzo de 2021. Por tanto, se ha de aportar la resolución de la inscripción en el Registro de la Comunidad de Madrid de la declaración responsable y la Licencia municipal expedida por el Ayuntamiento de Madrid o bien, en este último caso, certificado de innecesariedad de la misma».

Se recurre la calificación, alegándose: «(...) se deniega la inscripción del derecho de uso, disfrute, arriendo y explotación turística sobre el inmueble objeto del contrato suscrito entre la parte recurrente y la propietaria registral. El derecho cuya inscripción se pretende encuentra su origen en un contrato válido y vigente que otorga al recurrente el uso, disfrute y arrendamiento del inmueble, incluida su explotación como piso turístico.

Dicho derecho se acompaña, además, de la correspondiente declaración responsable de actividad turística, concedida previamente por la Comunidad de Madrid a nombre de la propietaria y vigente a día de hoy, la cual la propietaria se obligó a endosar o ceder al recurrente como parte del mismo contrato. Asimismo, se encuentra en trámite judicial la ejecución de la compraventa convenida sobre dicho inmueble, lo cual refuerza el interés legítimo del recurrente y su derecho a inscribir la titularidad del derecho de uso y explotación turística en el Registro de la Propiedad. Por lo expuesto, y considerando que concurren los requisitos legales para la inscripción solicitada, se interpone el presente recurso a fin de que se revise y revoque la calificación negativa emitida».

2. Así las cosas, en cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al

regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo». En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en lo siguiente:

- la regulación de las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid (que detalla en la nota) no contempla dicho uso por habitaciones, sino solamente por «finca completa».

- 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) (...) Por tanto, se ha de aportar la resolución de la inscripción en el Registro de la Comunidad de Madrid de la declaración responsable y la Licencia municipal expedida por el Ayuntamiento de Madrid o bien, en este último caso, certificado de innecesariedad de la misma».

El recurso no puede prosperar. En cuanto al primer defecto –que no es rebatido en modo alguno en el escrito de interposición del recurso–, ha de ser necesariamente confirmado y sin mayores precisiones, en base la argumentación que se contiene en la nota, que, como decimos, en este punto no se combate en ningún momento.

Y por lo que respecto al segundo, la cuestión ha sido ya suficientemente abordada por este Centro Directivo en diversas resoluciones cuyo criterio también ha de seguir la presente.

4. La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de enero de 2021, que descartó 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».

Respecto de la declaración responsable, también ha declarado este Centro Directivo 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 citada Ley 9/2001.

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 de los artículos 9.2.a).5.º del Real Decreto 1312/2024 y 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 ese Decreto.

5. Idéntico criterio, por tanto, ha de seguirse para la resolución del presente recurso, de modo que procede confirmar la calificación del registrador. La licencia de uso turístico para el municipio de Madrid consiste en un documento, emitido por un técnico competente tras una inspección en la finca, quien certifica que la vivienda cumple con los parámetros del artículo 17 bis del Decreto 79/2014 («a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT 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»).

Por lo tanto, resulta aplicable el artículo 9.2.a).5.º del Real Decreto 1312/2024, en su primer inciso, por hallarse la unidad sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, lo cual conduce a la necesidad de aportar al Registro el documento que acredite el título

habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 22 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.