

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4181 *Resolución de 24 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 37, 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. T. C. B., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Estancias con Encanto, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 37, doña María Luisa Madejón Concejal, 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 17 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 37 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico, acompañada de comunicación de la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid de la vivienda de uso turístico.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 37, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento que se dirá y examinados los antecedentes registrales de la finca y los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

El diecisiete de junio del año dos mil veinticinco se presenta formulario de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración suscrito el 17 de junio de 2025 J. T. C., administrador de Estancias con Encanto SL, que motivó el asiento 2127 del diario 2025.

En el citado documento se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, para destinar la unidad completa de la finca n.º 18.617 de la sección 3.^a de este Registro, a arrendamiento de uso turístico.

Se acompaña el certificado de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid, código VT-(...).

No se aporta la licencia del Ayuntamiento.

Fundamentos de Derecho:

Debe aportarse la licencia municipal.

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la

recogida e intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Según el artículo 9 de dicha disposición la solicitud presentada debe contener, entre otras circunstancias, según el apartado 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 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 relación con dicho requisito, el 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, en relación con las viviendas de uso turístico, señala en el artículo 17, que los titulares de las viviendas deberán 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. Y conforme al apartado 3 de dicho precepto una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, se realiza la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid.

Por su parte el artículo 151 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid señala en su apartado 1 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”, y a continuación regula los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, sujetando a licencia urbanística según la letra a) del apartado 2:

a) Licencia urbanística, el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

Por su parte, la Ordenanza 6/2022 de 26 de abril de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, en su artículo 34 sujeta a control a través de licencia las actuaciones urbanísticas determinadas en el anexo I, entre los que se encuentran las actividades englobadas en el uso servicios terciario clase hospedaje, por lo que la implantación de la actividad requiere dicha licencia.

Hay que distinguir entre los requisitos para ejercer la actividad turística, que es competencia autonómica, y el de la compatibilidad con la ordenación urbanística, que es competencia municipal.

Tal dualidad resulta de los artículos 17 del Decreto 79/2014, y por otra parte del 151 de la ley del Suelo de la comunidad de Madrid citados.

La necesidad de licencia municipal para el ejercicio del uso terciario hospedaje ha quedado resulto en las sentencias de TSJM de 14 de enero de 2021 y 11 de marzo de 2021.

Por todo lo expuesto, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se suspende la inscripción por el motivo indicado.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspende 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 la resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación de acceso a ellos.

Contra la presente calificación (...)

Madrid, en la fecha que consta en la firma electrónica Firmado electrónicamente por la Registradora Doña María Luisa Madejón Concejal.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Luisa Madejón Concejal registrador/a titular de Registro de la Propiedad Madrid n.º 37 a día ocho de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. T. C. B., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Estancias con Encanto, SL», interpuso recurso el día 17 de julio 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Que por medio del presente escrito, formulo, dentro de plazo, conferido, recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 37, de fecha ocho de julio de dos mil veinticinco, con número de entrada 4292/2025, asiento 2127 del diario 2025, recaída sobre la solicitud de inscripción de alquiler de corta duración en relación con la finca registral número 18.617, Sección 3.ª, por los motivos de hecho y derecho que a continuación se exponen.

Hechos:

1. Presentación del Documento Calificado.

El diecisiete de junio de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad núm. 37 de Madrid formulario de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, relativo a la finca número 18.617 de la sección 3.ª, y suscrito por D. J. T. C., administrador de Estancias con Encanto SL, acompañado del certificado de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid (código VT-[...]). (...)

2. Calificación Negativa por nota de calificación.

La Sra. Registradora suspende la inscripción por falta de aportación de licencia municipal para el uso turístico de la finca, al considerar imprescindible la licencia urbanística de hospedaje conforme a la normativa estatal, autonómica y local (...)

3. Imposibilidad Material de Cumplimiento.

En el momento de la presentación y con anterioridad a la misma, el Ayuntamiento de Madrid tiene suspendido el otorgamiento de nuevas licencias de uso terciario-hospedaje para viviendas de uso turístico, desde hace más de un año y por tiempo indefinido (sine die). El propio organismo administrativo se niega sistemáticamente a tramitar solicitudes y a expedir títulos habilitantes para dicha actividad, haciendo imposible a cualquier interesado la obtención del requisito exigido para la inscripción.

4. Consecuencias de la Suspensión.

Como consecuencia de lo anterior, se genera una situación de indefensión para los titulares que, aun cumpliendo con todos los requisitos exigidos por la legislación autonómica, como la declaración responsable e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas, ven imposibilitado el acceso al registro por causa exclusiva y ajena a su voluntad, imputable a la actuación de la Administración municipal y no al administrado.

5. Interés de Derecho e Infracción del Principio de Proporcionalidad.

La exigencia de un requisito administrativo cuya obtención resulta imposible no solo provoca una discriminación contraria al principio de igualdad, sino que carece de base de razonabilidad y proporcionalidad jurídica, deviniendo una exigencia meramente formal que vacía de contenido los derechos que la normativa sectorial y registral reconoce.

Fundamentos de Derecho:

I. Legitimación y Objeto del Recurso.

El recurrente ostenta legitimación activa para la interposición del presente recurso gubernativo conforme a lo previsto en los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria, toda vez que la nota de calificación suspende la inscripción del derecho pretendido. El objeto del recurso es la revocación de la citada nota por considerarse indebida la exigencia de licencia municipal cuando su otorgamiento resulta material y legalmente imposible para los interesados, sin culpa ni negligencia de estos.

II. Inaplicación de Requisitos de Cumplimiento Imposible por Causa Administrativa.

El principio general de Derecho que veda exigir el cumplimiento de lo imposible (“impossibilium nulla obligatio est”), encuentra aquí plena aplicación: ningún ciudadano puede ser compelido al cumplimiento de una obligación cuyo presupuesto habilitante es negado de forma absoluta, general y sine die por la propia Administración competente. La exigencia genérica y abstracta de la licencia de hospedaje, sin prever la situación de cierre del procedimiento por parte del Ayuntamiento, priva de seguridad jurídica a los ciudadanos y genera situaciones de responsabilidad patrimonial de la Administración por funcionamiento anormal de los servicios, en tanto que imposibilita el acceso a derechos legítimos ya reconocidos en otras instancias administrativas.

III. Régimen de Inscripción y Recursos frente a Calificaciones Negativas.

El régimen jurídico previsto por la normativa hipotecaria y urbanística regula un sistema de recursos frente a notas de calificación negativas, sea en vía gubernativa o judicial (artículos 66, 324 y 328 LH), garantizando el derecho del interesado a no verse privado del acceso al Registro por causas que no le sean imputables, y a contender judicial o administrativamente la adecuación de los requisitos exigidos por la calificación en contextos como el presente.

IV. Naturaleza y Proporcionalidad del Requisito según la normativa específica de alquiler turístico.

La Ley aplicable y el artículo 9 del Real Decreto 1312/2024 (citado en la nota recurrida), prevé la aportación de título habilitante de carácter urbanístico salvo que no sea exigible o resulte sustituido por declaración responsable. Sin embargo, en caso de imposibilidad fáctica y jurídica de obtener tal título habilitante –por suspensión administrativa de su emisión–, debe prevalecer la interpretación más favorable a la efectividad de los derechos del administrado y evitar el vacío operativo, admitiendo la suficiencia de la comunicación autonómica fehaciente y de las actuaciones realizadas ante la imposibilidad material de cumplir con el requisito de la licencia.

V. Prevalencia del Principio de Seguridad Jurídica y de Prohibición de Discriminación.

El principio de seguridad jurídica y la interdicción de la indefensión imponen a la Administración, y a los órganos registrales, la necesidad de ponderar la imposibilidad material de obtención del título habilitante, no pudiendo erigir tal circunstancia en un obstáculo insalvable para derechos cuya concesión dependa de actos de terceros (en

este caso, de otra Administración), sobre los que el recurrente carece de control o influencia.

VI. Anulación sobrevenida de la obligación legal de aportación de licencias.

La imposibilidad objetiva de cumplir con la exigencia de licencia comporta la inaplicación sobrevenida de la condición legal: la denegación o simple suspensión administrativa, cuando afecta a una generalidad de administrados e imposibilita el cumplimiento, convierte en inviable la exigencia legal del requisito, debiendo quedar en suspenso mientras perdure la causa de imposibilidad y, en su caso, procediendo la inscripción condicional, si así se estimase, hasta tanto se restituya el trámite administrativo suspendido.

Por todo lo expuesto, solicito al Registro de la Propiedad número 37 de Madrid para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad número 37 de Madrid de fecha ocho de julio de dos mil veinticinco, dictada en relación con el expediente de asignación de número de registro de alquiler de corta duración de la finca número 18.617, Sección 3.ª, y, en mérito de lo expuesto, se revoque la calificación impugnada, acordando la inscripción solicitada o, subsidiariamente, el reconocimiento de la imposibilidad material de cumplimiento del requisito de aportación de licencia municipal de hospedaje, admitiendo la inscripción condicionada o en suspenso hasta que la autoridad municipal levante la suspensión del otorgamiento de licencias, y dictando al efecto las instrucciones necesarias para salvaguardar los derechos del recurrente y evitar cualquier consecuencia administrativa irreversible.

Otrosí digo y solicito que al amparo del artículo 66.3 de la Ley Hipotecaria, se solicita, en su caso, la anotación preventiva de la interposición del presente recurso sobre la finca objeto del expediente, mientras dure la tramitación del mismo.»

IV

La registradora de la Propiedad de Madrid número 37 emitió informe en defensa de la 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; 151 a 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; el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre

y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16 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, aunque no se aporte licencia de uso turístico, sino solo comunicación de la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid, efectuada en virtud de declaración responsable de inicio de actividad.

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. En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Dicha documentación debe ser objeto de calificación registral, cuyo ámbito vendrá determinado por la legislación hipotecaria, que no ha quedado derogada por el Real Decreto 1312/2024, pues éste no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad, como pueda serlo el Registro Público Concursal o el Registro de Titularidades Reales. Lo que ha creado 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) del Real Decreto 1213/2024 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 este sentido, como señala la registradora en su nota de calificación, procede distinguir entre los requisitos para ejercer la actividad turística, que pertenecen a la competencia autonómica, y los requisitos de compatibilidad con la ordenación urbanística, que pertenecen a la competencia municipal. Tal dualidad resulta del artículo 17 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid; y de los artículos 151 a 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Asimismo, cabe citar la sentencia de 14 de enero de 2021 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, 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».

5. Este Centro Directivo también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Dicho artículo dispone que: «1. Las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento o sus entidades colaboradoras (...) 5. La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación. En particular, a los efectos previstos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana». En consecuencia, la Resolución de la Dirección General de 25 de marzo de 2024 defiende que una mera declaración responsable de ocupación y funcionamiento no tiene por sí sola el valor de acreditación administrativa de aquella, y sin que tampoco se aporten las preceptivas declaración responsable urbanística y certificación de conformidad municipal, por lo que ni se ha dado cumplimiento a las exigencias del número 1, párrafo primero, del artículo 28 de la Ley de Suelo, ni tampoco queda acreditado administrativamente el cumplimiento de lo previsto en la letra b) del mismo artículo 28.1. En conclusión, añade que «en este caso la declaración responsable de ocupación no puede suplir al título habilitante para la realización de la obra de modificación o cambio de uso, pues su eficacia reside en la existencia de una comprobación administrativa previa de la idoneidad de la actuación, siendo necesario bien aportar título habilitante, bien una resolución administrativa de eficacia a posteriori de la citada declaración responsable, ya que, según ya se ha expuesto, no es posible inscribir una actuación urbanística sujeta a intervención municipal sin que se acredite el control administrativo de la misma en alguna de sus fases. A estos efectos debe tenerse en cuenta que la declaración responsable en cuanto constituye una manifestación del interesado en la que afirma, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos legales y técnicos establecidos para la realización de una actuación urbanística determinada, sólo tiene eficacia para permitir al que la realiza el inicio de la actividad de que se trate, sin necesidad de esperar a un control administrativo previo o posterior, cuando la legislación aplicable así lo permita para esa concreta actividad. Ahora bien, cuando esa actuación urbanística trasciende al interesado a través de su acceso al Registro de la Propiedad, pasando a poder afectar a terceros (ej. posibles adquirentes del local al que se ha cambiado el uso a vivienda, o de parte de un piso que ha sido dividido en varios), los cuales son ajenos a esa declaración responsable y a las manifestaciones que en ella se han vertido, la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario impone la necesidad, a efectos de inscripción registral, de la existencia de ese reiterado control administrativo de la misma».

6. A mayor abundamiento, en un supuesto idéntico al que ahora nos ocupa, las Resoluciones de esta Dirección General de 11 y 17 de julio de 2025 señalan 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, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado siete, del Decreto 29/2019, de 9 de abril. 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, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado uno, del Decreto 29/2019: «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».

7. Idéntico criterio debe regir en el presente caso, por lo que procede confirmar la calificación de la registradora. 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. En consecuencia, 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.

No obsta a esta conclusión la alegación del recurrente relativa a una supuesta imposibilidad técnica y jurídica de obtener la referida licencia, por haber suspendido el Ayuntamiento de Madrid la emisión de las mismas; decisión esta que queda completamente fuera de la competencia calificador del registrador (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento). Como señala el artículo 7 del Código Civil, «las leyes sólo se derogan por otras posteriores», y no por una circunstancia fáctica sobrevenida, transitoria y meramente alegada, que puede responder a una decisión ejecutiva de la Administración competente, en el marco de sus competencias constitucionalmente atribuidas.

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