

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4197 *Resolución de 28 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 27, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.*

En el recurso interpuesto por doña C. A. F. Z. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María Isabel Bañón Serrano, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

Hechos

I

El día 13 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27 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 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, remitida telemáticamente el pasado día 13 de junio de 2025 por doña C. A. F. Z., en calidad de presentante y solicitante, motivando el asiento de presentación 2168 [sic] del Diario 2025, ha sido calificada negativamente por la Registradora que suscribe, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero: Por la relacionada instancia se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración al local B, situado en (...) finca registral 13607, CRU 28108000137293 señalando como tipo de unidad la finca completa, con la categoría de arrendamiento turístico, tipo de residencia del arrendador, principal.

La citada finca aparece inscrita en la siguiente forma y proporción: el usufructo vitalicio conjunto y sucesivo a favor de los cónyuges don J. M. R. y doña C. A. F. Z. y la nuda propiedad a favor de don C. G. y doña A. I. M. F.

Segundo: Se acompaña la siguiente documentación:

– Comunicación de la Comunidad de Madrid acreditativa de la inscripción de la finca, en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Consejería de Cultura.

Fundamentos de Derecho:

No resulta posible practicar el asiento solicitado por los siguientes Fundamentos de Derecho:

Uno.—La finca aparece en el Registro como Local, no como Vivienda.

La asignación del Número de Registro Único de Alquiler, regulado en el relacionado Real Decreto 1312/2024, para el alquiler de alojamiento de corta duración que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, es únicamente posible respecto de las viviendas, no para los Locales.

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que regula el procedimiento de Registro Único de alojamientos de corta duración, es aplicable a viviendas, no a Locales comerciales, según resulta de la propia exposición de motivos de dicho texto legal y su artículo 4. 2 “Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre: y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024:

a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma”.

Y el artículo 2 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, al definir la vivienda de uso turístico, determina que: “tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas —...”

Apareciendo la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, como Local B, situado en planta segunda, para que le fuese asignado el número de registro de alquiler, debería inscribirse previamente la pertinente escritura de cambio de uso de local a vivienda.

Dos.—No se acompaña la preceptiva documentación:

– Licencia urbanística de actividad y funcionamiento, o declaración responsable con resolución del Ayuntamiento de Madrid.

Para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico como el otorgamiento de licencia municipal, conforme artículos 5.1 y 17.1 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; 151.1 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; arts. 29 y anexo I de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid; y art. 9.5.º 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; y, entre otras, Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 14 de enero y 11 de marzo de 2.021 sobre la exigencia de licencia municipal desde el año 2.014.

Es de advertir que, según establece el artículo 10 del referido Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, la persona interesada tiene siete días hábiles siguientes a la notificación para subsanar los defectos observados. Si no lo hace, el registrador 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 registros para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Queda prorrogado el asiento de presentación en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante esta Nota de calificación (...)

Madrid, La Registrador Doña María Isabel Bañón Serrano Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Isabel Bañón Serrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27 a día dieciocho de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. A. F. Z. interpuso recurso el día 28 de julio de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«La recurrente expone que el inmueble objeto del presente recurso ha sido destinado a vivienda de uso turístico a través de plataformas como Friendly Rentals (2016/2021) y Booking (desde 2021 hasta la actualidad), cumpliendo con todas las obligaciones tributarias correspondientes, actividad para la cual obtuvo número de identificación (...) otorgado por la Comunidad de Madrid. El edificio donde se encuentra el inmueble figura urbanísticamente como de uso terciario (oficinas y locales); inclusive en los últimos años se han cambiado el uso de algunas fincas a vivienda. Como muestra de este uso consolidado, la recurrente reside y está empadronada desde 2015 en la unidad contigua del mismo edificio. La Comunidad de Propietarios certifica que la finca es una vivienda desde el año 2014 y no existe acuerdo que prohíba o limite ese uso. Además, la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Comunidad de Madrid asignó el número VT al inmueble, lo cual implica que ha sido debidamente inscrito en el Registro de Empresas Turísticas, licencia que no ha sido revocada. Es más, el Ayuntamiento realizó en 2019 una inspección en el marco de su campaña de regularización de alojamientos turísticos sin formular observaciones al respecto, generando una expectativa legítima de legalidad. La recurrente, viuda y de 81 años, manifiesta que los ingresos derivados del arrendamiento turístico son su único medio de subsistencia, por lo que la imposibilidad de continuar con la actividad implicaría un perjuicio irreparable a su dignidad y sustento. La recurrente entiende que la calificación negativa no puede limitar el ejercicio de derechos civiles lícitos, como el arrendamiento de corta duración. Aunque el inmueble esté registrado como local, el uso turístico no está prohibido legalmente si cumple con las condiciones técnicas y de habitabilidad. La propiedad privada está protegida constitucionalmente (artículo 33 CE), y no puede restringirse su uso lícito sin una resolución firme. La interpretación registral debe adecuarse a la realidad urbanística y social, sin formalismos excesivos ni rigidez que impidan el ejercicio de derechos legítimos. Por tanto, se solicita la revocación de la nota de calificación negativa. En caso de que se exija un cambio de uso a vivienda para admitir la inscripción, debe tenerse en cuenta que ese procedimiento puede tardar meses por lo que no resulta proporcionado ni razonable impedir cualquier uso mientras se tramita, pues con ello se genera un perjuicio grave e innecesario a los derechos del propietario. La suspensión de la actividad durante ese tiempo iría contra el principio de proporcionalidad y afectaría directamente a la subsistencia de la recurrente, por lo que subsidiariamente se pide un plazo razonable, no inferior a un año, para completar los trámites necesarios de cambio de uso ante el Ayuntamiento. Durante este plazo, se pide expresamente que no se suspenda la actividad turística, ni se comunique a las plataformas su cancelación, manteniendo la asignación del número de registro de alquiler provisional de corta duración.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 30 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; 150, 151 y 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 y 9 de mayo 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 a una finca: a) que consta registralmente como destinada a local comercial, y b) 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. La registradora exige el previo cambio de uso a «vivienda» y que para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico como el otorgamiento de licencia municipal de actividad.

La recurrente argumenta que: a) aunque el inmueble esté registrado como local, el uso turístico no está prohibido legalmente si cumple con las condiciones técnicas y de habitabilidad, y que b) «la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Comunidad de Madrid asignó el número VT al inmueble, lo cual implica que ha sido debidamente inscrito en el Registro de Empresas Turísticas, licencia que no ha sido revocada».

2. La resolución del presente recurso exige una previa aclaración respecto de la naturaleza jurídica de la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, así como del ámbito de la calificación registral a este respecto. La competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, regulando el procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Tal y como señala la exposición de motivos 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 íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. Este ambicioso objetivo justifica que la atribución competencial a un registro que no es meramente administrativo, sino jurídico, y que, como tal, atribuye derechos a las situaciones jurídicas registradas, sin limitarse a una mera función de publicidad. 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. Ciertamente, por lo tanto, que la obtención de dicho Número no es un acto traslativo o modificativo del dominio, pero sí incide en la configuración jurídica de la finca, y por ello debe ser objeto de una auténtica e íntegra calificación registral, al igual que también lo son, por ejemplo, la rectificación de la superficie de esta o la alteración en los nombres y numeración de calles y edificios, de conformidad con los artículos 9, 199, 201, 203 de la Ley Hipotecaria y 437 de su reglamento. Tal y como se ha señalado, el legislador ha optado consciente y voluntariamente por atribuir la asignación de número de registro único de alquiler a un Registro jurídico, no meramente administrativo o con funciones de publicidad noticia, sino a una institución registral que atribuye efectos jurídicos a los derechos y situaciones inscritas, entre las cuales ahora se incluye la aptitud de la finca para ser objeto de arrendamiento de corta duración ofertado, en su caso, mediante la plataforma en línea correspondiente.

El Real Decreto 1312/2024 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 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. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar la compatibilidad entre el uso que figura en el registro y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único de alquiler, así como si cuenta con los títulos habilitantes necesarios para el desarrollo de tal actividad.

5. En cuando al primero de los defectos señalados, esto es, la posibilidad de asignar un número registro de alquiler de corta duración turístico a una finca que consta inscrita como local comercial, debemos partir de lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que establece que «se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Mientras que el artículo 3 considera como arrendamientos para uso distinto de vivienda aquellos que tienen «un destino primordial distinto del establecido en el artículo anterior». En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren».

De ello se deduce que el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. En este sentido, ya señaló este Centro Directivo en su Resolución 17 de julio de 2025, en relación con los arrendamientos de temporada a estudiantes que: «a pesar de estar destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de los arrendatarios, no quedan englobados dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, porque no pretenden satisfacer una necesidad “permanente”, como exige el artículo 2 de la Ley 29/1994».

Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, turístico y no turístico, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia, aunque no sea permanente, y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial, siendo necesario para ello que se proceda al correspondiente cambio de uso de local a vivienda, pues la necesidad de

este cambio registral es independiente del uso asignado a la finca a efectos administrativos o catastrales.

6. En cuanto al segundo de los defectos, 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».

7. 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».

8. 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».

9. Idéntico criterio debe regir en el presente caso, por lo 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. 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.

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