

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**14298** *Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 13, por la que se suspende una escritura de cambio de uso de local a vivienda de uso turístico.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. y don J. C. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 13, doña María de la Consolación Víéitez de Prado, por la que se suspende una escritura de cambio de uso de local a vivienda de uso turístico.

#### Hechos

I

En virtud de escritura pública otorgada el día 17 de septiembre de 2025 ante la notaria de Madrid, doña Blanca Consuelo Valenzuela Fernández, con el número 2.631 de protocolo, se formalizaba el cambio de uso de la finca registral número 48.144 del Registro de la Propiedad de Madrid número 13, la cual se describía como local diáfano, pasando a ser una vivienda de uso turístico, incorporándose al título licencia de ocupación y funcionamiento concedida por el Ayuntamiento de Madrid el día 7 de julio de 2025, así como resolución de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad Autónoma de Madrid.

II

Presentada el día 14 de octubre de 2025 la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 3785 Diario 2025.  
Interesados: J. C. C., M. P. C. C.  
Presentante: C. C., M. P.  
Notario autorizante: Blanca Valenzuela Fernández.  
N.º protocolo: 2631/2025.

1.º Hechos:

M. P. C. C. presenta a las dieciséis horas y cuarenta y un minutos del catorce de octubre de dos mil veinticinco, primera copia de la escritura de doña Blanca Valenzuela Fernández, autorizada en Madrid el diecisiete de septiembre del año dos mil veinticinco, número de protocolo 2631/2025, por la que J. C. C. y M. P. C. C. declaran el cambio de uso de local comercial a vivienda de uso turístico, de la urbana en Calle (...), finca registral 48144 de Madrid.

2.º Defecto:

En dicha escritura se incorpora Licencia de primera ocupación y funcionamiento concedida por el Ayuntamiento de Madrid, con el número 350/2025/09522, en unión de certificado de conformidad de la entidad colaboradora AECLU, donde se describe la actuación como implantación de vivienda de uso turístico. Es necesaria la Licencia del

Ayuntamiento que autorice el cambio de uso de local a vivienda y la declaración responsable de primera ocupación.

3.º Fundamentos de Derecho:

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.  
Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9/4/2024.  
Artículos 155.i) y 159.5 de la Ley de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

4.º Formas de subsanación:

Aportar Licencia del Ayuntamiento que autorice el cambio de uso de local a vivienda en unión de la declaración responsable de primera ocupación.

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

Las calificaciones negativas del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Consolación Viéitez de Prado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 13 a día tres de noviembre del dos mil veinticinco.»

Presentada nuevamente el día 18 de noviembre de 2025 copia electrónica de la citada escritura, en unión de diligencia de subsanación extendida el día 18 de noviembre de 2025 por la notaria de Madrid, doña Blanca Consuelo Valenzuela Fernández, en la que se describía expresamente la finca, tras el cambio de uso declarado, como vivienda destinada a uso turístico y se incorporaba acta de la junta extraordinaria de propietarios celebrada el día 21 de agosto de 2025 en la que se acordaba, por unanimidad de los presentes y representados, que representaban el 87,36% de las cuotas de participación en el inmueble, autorizar el uso turístico de las viviendas de la comunidad de propietarios, facultar a cada propietario para tramitar individualmente la obtención del número de registro único de arrendamiento y facultar al presidente y al secretario de la comunidad para expedir cuantas certificaciones fueran necesarias a efectos administrativos y registrales, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 3785 Diario 2025.  
Interesados: J. C. C., M. P. C. C.  
Presentante: C. C., M. P.  
Notario autorizante: Blanca Valenzuela Fernández.  
N.º protocolo: 2631/2025.

1.º Hechos:

El día catorce de octubre de dos mil veinticinco doña M. P. C. C. presenta primera copia de la escritura autorizada el diecisiete de septiembre del año dos mil veinticinco, por la Notario de Madrid, doña Blanca Valenzuela Fernández, número de protocolo 2631/2025, por la que J. C. C. y M. P. C. C. declaran el cambio de uso de local comercial a vivienda de uso turístico, de la urbana en Calle (...), finca registral 48.144 de Madrid.

El día tres de noviembre de dos mil veinticinco se suspende la inscripción de la citada escritura por defecto subsanable, según resulta de nota de calificación negativa emitida el día tres de noviembre de dos mil veinticinco.

El día dieciocho de noviembre de dos mil veinticinco se recibe telemáticamente, entrada número 9.376/2025, copia electrónica de la citada escritura en unión de diligencia de subsanación extendida el día dieciocho de noviembre de dos mil veinticinco, por la que se rectifica la descripción de la finca y se aporta copia de Acta de Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del inmueble, extendida por la Presidenta y el Secretario de la comunidad, por la que autoriza el uso turístico de las viviendas de la Comunidad conforme a la normativa vigente de la Comunidad de Madrid,

facultar a cada propietario para tramitar individualmente asignación de número de registro turístico correspondiente a cada vivienda y faculta el Presidente y al Secretario de la Comunidad para expedir cuantas certificaciones sean necesarias a efectos administrativos y registrales.

En el Registro de la Propiedad existe diligenciado con fecha veintisiete de marzo de dos mil nueve, un Libro de Actas de la Comunidad, en virtud de instancia suscrita por el Administrador de la Comunidad de Propietarios.

2.º Defecto:

No se acredita el nombramiento de la Presidenta y del Secretario de la Comunidad de Propietarios. En el Registro de la Propiedad existe diligenciado con fecha veintisiete de marzo de dos mil nueve, un Libro de Actas de la Comunidad, en virtud de instancia suscrita por el Administrador de la Comunidad de Propietarios, don J. F. P.

3.º Fundamentos de Derecho:

- Artículo 415 del Reglamento Hipotecario,
- Artículo 13, 14, 15, 16, 17 y 19 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de septiembre de 1981, 30 de junio y 7 de julio de 1986, de 26 de junio de 1987, 19 de febrero de 1993, 23 de junio de 2001 y 25 de mayo de 2005.
- Artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.

4.º Formas de subsanación:

Diligenciar un nuevo Libro de Actas siempre que el Presidente o el Secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante la registradora, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la sustracción, aportando la correspondiente denuncia ante la Policía Nacional (art. 415 del Reglamento Hipotecario).

Podría acreditarse el nombramiento de los citados cargos, entre otro [sic] medios admitidos en derecho, mediante una diligencia notarial aseverando bajo responsabilidad del notario los citados nombramientos por exhibición del Libro de Actas.

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

Las calificaciones negativas del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Consolación Viéitez de Prado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 13 a día veintiuno de noviembre del dos mil veinticinco.»

La presentante del documento solicitó calificación sustitutoria el día 24 de noviembre de 2025, si bien el día 18 de diciembre de 2025 se presentó nueva diligencia de subsanación librada el día 26 de noviembre de 2025 en la que manifestaba que no había presentado la documentación en el Registro sustituto, a los efectos señalados en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y en la que se manifestaba, además, que, por error, se incluyó el acta de la comunidad de propietarios anteriormente referida, la cual era innecesaria y retiraban, en consecuencia, de la escritura calificada. Se incorporaba, asimismo, resolución de licencia por la que se autorizaba la implantación de vivienda de uso turístico de la finca objeto de la escritura calificada, así como licencia de ocupación y funcionamiento (que ya constaba incorporada al título al tiempo de efectuarse la primera calificación), siendo la escritura, finalmente, objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 3785 Diario 2025.  
Interesados: M. P. C., C. J. C. C.  
Presentante: C. C., M. P.

Notario autorizante: Blanca Valenzuela Fernández.

N.º protocolo: 2631/2025.

## 1.º Hechos:

El día catorce de octubre de dos mil veinticinco doña M. P. C. C. presenta primera copia de la escritura autorizada el diecisiete de septiembre del año dos mil veinticinco, por la Notario de Madrid, doña Blanca Valenzuela Fernández, número de protocolo 2631/2025, por la que J. C. C. y M. P. C. C. declaran el cambio de uso de local comercial a vivienda de uso turístico, de la urbana en Calle (...), finca registral 48144 de Madrid.

El día tres de noviembre de dos mil veinticinco se suspende la inscripción de la citada escritura por defecto subsanable, según resulta de nota de calificación negativa emitida el día tres de noviembre de dos mil veinticinco.

El día dieciocho de noviembre de dos mil veinticinco se recibe telemáticamente, entrada número 9.376/2025, copia electrónica de la citada escritura en unión de diligencia de subsanación extendida el día dieciocho de noviembre de dos mil veinticinco, por la que se rectifica la descripción de la finca a los efectos de hacer constar que tras el cambio de uso será una Vivienda destinada a uso turístico según resulta de la Licencia municipal obtenida, y se aporta copia de Acta de Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del inmueble, extendida por la Presidenta y el Secretario de la comunidad, por la que autoriza el uso turístico de las viviendas de la Comunidad conforme a la normativa vigente de la Comunidad de Madrid, facultar a cada propietario para tramitar individualmente la asignación de número de registro turístico correspondiente a cada vivienda y faculta el Presidente y al Secretario de la Comunidad para expedir cuantas certificaciones sean necesarias a efectos administrativos y registrales, suspendiéndose su inscripción nuevamente por defecto subsanable según resulta de nota de calificación negativa emitida el día veintiuno de noviembre del dos mil veinticinco, solicitando la presentante el día veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco Calificación Sustitutoria del documento, que fue tramitada reglamentariamente.

El día dieciocho de diciembre de dos mil veinticinco aporta la presentante nueva diligencia de subsanación extendida el día veintiséis de noviembre de dos mil veinticinco, manifestando que no ha presentado la documentación en el Registro sustituto a los efectos de practicar la Calificación Sustitutoria solicitada.

## 2.º Defecto:

No se aporta la correspondiente autorización de la Junta de Propietarios, en virtud de la cual se consiente el uso de la finca como Vivienda de Uso Turístico.

## 3.º Fundamentos de Derecho:

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el 98 del Reglamento Hipotecario, y conforme a lo dispuesto en el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha 30 de julio de 2025.

## 4.º Formas de subsanación:

Aportar Certificación emitida por al Administrador del Edificio o en su defecto por el Presidente del mismo, con firma legitimada ante Notario, en virtud de la cual se autorice al uso de la finca como Vivienda de Uso Turístico. El nombramiento del Administrador de la finca o del Presidente debe acreditarse debidamente, mediante la exhibición del Libro de Actas o diligencia notarial aseverando bajo responsabilidad del notario los citados nombramientos por exhibición del Libro de Actas.

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

Las calificaciones negativas del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Consolación Viéitez de Prado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 13 a día veinticuatro de diciembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. y don J. C. C. interpusieron recurso el día 26 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Primero. Otorgamiento de la escritura.

Con fecha 17 de septiembre de 2025, los recurrentes otorgaron escritura pública ante la Notaria de Madrid Doña Blanca Valenzuela Fernández, protocolo 2.631/2025, en la que declararon el cambio de uso de local comercial a vivienda destinada a uso turístico de la finca sita en C/ (...), Madrid, finca registral 48.144.

Dicho cambio de uso cuenta con plena conformidad urbanística, habiendo sido autorizado por el Ayuntamiento competente, y la actividad turística se encuentra habilitada conforme a la normativa autonómica aplicable.

Segundo. Primera y segunda calificación negativa.

La escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad n.º 13 de Madrid, siendo objeto de calificación negativa inicial, posteriormente reiterada tras la aportación de una primera diligencia notarial de fecha 18 de noviembre de 2025, en la que se incorporaba indebidamente un acta comunitaria.

Tercero. Diligencia notarial definitiva.

Con el fin de aclarar y depurar el contenido del título, se otorgó segunda diligencia notarial, de fecha 26 de noviembre de 2025, en la que:

- Se retira expresamente el acta comunitaria anteriormente incorporada, y
- Se ratifica que el objeto del título es exclusivamente el cambio de uso urbanístico del inmueble a vivienda destinada a uso turístico.

Dicha diligencia modifica sustancialmente el contenido del título presentado, configurando un documento distinto a efectos de calificación registral.

Cuarto. Nueva calificación negativa.

Pese a lo anterior, mediante nota de calificación de fecha 24 de diciembre de 2025, la Registradora suspende nuevamente la inscripción, exigiendo la aportación de un acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por mayoría de 3/5, con base en el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Fundamentos de Derecho

I. Sobre la naturaleza del acto cuya inscripción se solicita.

El objeto del título presentado es única y exclusivamente la inscripción registral del cambio de uso urbanístico del inmueble, de local a vivienda destinada a uso turístico.

No se solicita:

- Autorización de actividad turística,
- Número de registro turístico,
- Ni habilitación comunitaria alguna para el ejercicio de actividad económica.

La actividad turística ya ha sido autorizada por la Administración competente, y no es objeto del presente procedimiento registral.

II. Inaplicabilidad del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal. El artículo 17.12 LPH no regula los cambios de uso ni su inscripción registral.

Su ámbito se limita exclusivamente a:

- La posibilidad de que la comunidad limite o condicione el ejercicio de la actividad turística,
- Mediante acuerdo adoptado con la mayoría cualificada prevista.

No es un requisito legal para:

- El cambio de uso urbanístico,
- La regularización registral del destino de un inmueble,
- Ni la inscripción de una vivienda como destinada a uso turístico cuando no existe prohibición estatutaria inscrita.

La interpretación sostenida en la nota de calificación extiende indebidamente el ámbito de aplicación del artículo 17.12 LPH, vulnerando el principio de legalidad registral.

III. Inexistencia de prohibición estatutaria inscrita.

En el presente caso:

- No consta inscrita en el Registro de la Propiedad ninguna prohibición estatutaria que limite o impida el uso turístico,
- Por lo que, conforme a los artículos 5 y 7.2 de la LPH, dicho uso es plenamente lícito.

La comunidad de propietarios no tiene competencia para impedir un uso urbanísticamente permitido y administrativamente autorizado, salvo que exista una prohibición estatutaria debidamente inscrita, lo que no concurre.

IV. Doctrina de la Dirección General y del Colegio de Registradores.

La doctrina reciente distingue claramente entre:

- Autorización comunitaria para el ejercicio de actividad turística, y
- Inscripción registral del cambio de uso urbanístico.

El Colegio de Registradores ha señalado expresamente que, en estos supuestos, el Registrador debe limitar su calificación a:

- La conformidad urbanística del cambio de uso, y
- La inexistencia de prohibiciones estatutarias inscritas.

Asimismo, la DGSJFP ha reiterado que:

- La calificación negativa no produce efectos de cosa juzgada,
- Y que la modificación del título mediante diligencia obliga a una nueva calificación independiente, sin arrastre automático de defectos anteriores.

V. Extralimitación de la función calificadora.

Exigir un acuerdo comunitario como requisito para inscribir un cambio de uso supone una extralimitación de la función calificadora, al imponer una condición no prevista legalmente para el acto cuya inscripción se solicita.

El Registro no puede erigirse en órgano de control previo de la actividad turística cuando dicha actividad ya ha sido autorizada por la Administración competente.

Suplico a la Dirección General

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva estimar el presente recurso gubernativo, y en su virtud:

1. Revoque la nota de calificación negativa de fecha 24 de diciembre de 2025.
2. Declare no exigible el acuerdo de la Junta de Propietarios conforme al artículo 17.12 LPH para la inscripción solicitada.
3. Ordene la práctica de la inscripción del cambio de uso del inmueble a vivienda destinada a uso turístico.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 7.3 y 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; los artículos 151, 155 y 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de agosto, 13 de noviembre y 16 de diciembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 27 de junio de 2018 y 27 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de julio de 2021, 7 de julio de 2022, 6 de febrero de 2023, 25 de marzo, 9 y 23 de abril, 11 de junio, 9 de julio, 1 de octubre y 25 de noviembre de 2024 y 29 de enero, 25 de junio, 11 y 17 de julio y 8 de octubre de 2025.

1. Es objeto de este expediente resolver si es inscribible una escritura de cambio de uso de local a vivienda de uso turístico, contando con licencia de cambio de uso fechada el día 8 de mayo de 2025, así como licencia de ocupación y funcionamiento de fecha 16 de julio de 2025 e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid desde el año 2023, por exigir la registradora, tras sucesivas calificaciones, el acuerdo comunitario autorizando el uso de la finca como vivienda de uso turístico, documentado en la correspondiente certificación expedida por el administrador de la comunidad o el presidente, con firmas legitimadas notarialmente y cuyos nombramientos consten debidamente acreditados.

Los recurrentes sostienen, en síntesis, que el objeto del título calificado es única y exclusivamente lograr la inscripción registral del cambio de uso urbanístico, no solicitando ni la autorización para el ejercicio de la actividad turística, ni el número de registro único de arrendamiento, ni habilitación comunitaria para el ejercicio de dicha actividad, la cual ya ha sido autorizada por la Administración competente; que el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal no regula los cambios de uso ni su constancia registral, y que no existe en los estatutos inscritos ninguna cláusula que limite o impida el uso turístico, no ostentando la comunidad de propietarios competencia para impedir un uso urbanísticamente permitido y administrativamente autorizado, de no mediar prohibición estatutaria en contrario debidamente inscrita.

2. Este Centro Directivo ya se ha pronunciado en distintas Resoluciones (vid., por todas, las de 21 de julio de 2021 y las más recientes de 9 de abril, 11 de junio, 9 de julio, 1 de octubre y 25 de noviembre de 2024) sobre el impacto que tiene la normativa urbanística en relación con el cambio de uso de una edificación y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Según dicha doctrina, forma parte del derecho del propietario de un terreno la facultad de construir y edificar en el mismo siempre que se ejercite «de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las

características y situación del bien» (vid. artículo 12 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Esta idea se enfatiza afirmando el carácter estatutario del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, así como que su uso, disfrute y explotación ha de hacerse «conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien», por lo que la edificación sólo puede hacerse para «uso o usos determinados».

Finalmente se establece en el artículo 15.1 de la misma ley que «el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes: a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística (...)».

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido.

De ello se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma.

Paralelamente, el denominado aprovechamiento urbanístico, expresión económica del derecho de propiedad urbana, viene directamente determinado por parámetros de edificabilidad y tipología de uso.

El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con, entre otros extremos, los usos previstos y aprobados.

La contravención de la normativa urbanística se reprime con la aplicación de las previsiones sobre disciplina con las sanciones contempladas al respecto, pudiendo derivar, además, en actuaciones de restablecimiento de la legalidad infringida.

3. Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, en la inscripción de una edificación debe reflejarse: «(...) si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente» (artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

De este modo, se refleja en la inscripción correspondiente el conjunto de usos específicos, de entre los permitidos, a que está destinado el edificio cuya obra nueva se declara. El propio artículo 45 en su inciso inicial aclara que el requisito se aplica tanto a los edificios como a las mejoras que de los mismos se haga.

La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 28, apartado 4, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015.

La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, por la aseveración del técnico competente de que la descripción se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización. En el segundo, el documento de respaldo se limita a llevar a cabo una descripción que ha de coincidir con la que aparece en el título, pero sin que ello implique concordancia alguna con los eventuales usos posibles dada la eventual prescripción, o caducidad, de las acciones para restablecer la legalidad urbanística.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28, apartado 3, de la Ley de Suelo).

Y esto es así porque, aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística, es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización conduce a dicho supuesto en cuanto modificación del objeto del derecho de propiedad.

4. Por los anteriores razonamientos, este Centro Directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 27 de junio de 2018, 27 de marzo de 2019, 21 de julio de 2021, 7 de julio de 2022, 6 de febrero de 2023 y 25 de marzo de 2024, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

Justificada la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles, la inscripción que se practique exigirá la acreditación de los distintos requisitos a que se refiere el precepto según que la solicitud se lleve a cabo con aportación de la documentación urbanística a que se refiere su apartado 1 o con aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (lo que, conforme al artículo 195.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se produce por el transcurso de cuatro años, plazo que se eleva a seis años por Ley 7/2024, de 26 de diciembre), todo ello tal y como previene el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con el artículo 52 del Reglamento sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del que resultan cuatro posibles medios: la certificación del Ayuntamiento, la certificación catastral descriptiva y gráfica, la certificación de técnico competente y el acta notarial, sin que haya una jerarquía entre esos medios (cfr. las Resoluciones de 16 de diciembre de 2013 y 23 de abril de 2014).

En el caso de la escritura calificada se opta por la vía recogida en el artículo 28.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, por incorporarse licencia de cambio de uso, así como licencia de ocupación y puesta en funcionamiento, expedidas por el Ayuntamiento de Madrid.

5. Sentado lo anterior, es preciso cohonestar la cuestión con la normativa sobre propiedad horizontal y la incidencia de la misma en cuanto a la necesaria aprobación por la junta de propietarios del destino o uso turístico que pretenda hacerse de alguno de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente que se ubiquen en el edificio.

La Ley sobre propiedad horizontal atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. los artículos 14 y 17), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la de

la regla séptima del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual –cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–, salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que redujo la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas («la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística» son los términos que emplea la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

La referida Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal, se ha modificado recientemente por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que ha añadido un apartado tercero al artículo 7, con el siguiente tenor literal: «El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta ley. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior». Por su parte, el artículo 17.12 de la ley de Propiedad Horizontal, modificado también por la Ley Orgánica 1/2025, dispone: «El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que

se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos». Y conforme a la nueva disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal: «Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma». Por último, de acuerdo con la disposición final trigésima octava de la Ley Orgánica 1/2025, los preceptos citados han entrado en vigor el día 3 de abril de 2025.

6. Alegan los recurrentes que no se está solicitando la asignación del número de registro único de arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto 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, ni se solicita autorización para el ejercicio de la actividad turística, sino que su pretensión es lograr la constancia tabular del cambio de uso de local a vivienda de uso turístico, sin que exista cláusula estatutaria que prohíba, limite o condicione el ejercicio de la actividad turística.

Del título calificado y sus sucesivas diligencias de subsanación consta otorgada licencia de cambio de uso fechada el día 8 de mayo de 2025, así como licencia de ocupación y funcionamiento de fecha 16 de julio de 2025 e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid desde el año 2023.

Las Resoluciones de esta Dirección General de 11 y 17 de julio y 8 de octubre de 2025 señalan que debe distinguirse entre la presentación de la declaración responsable (no urbanística), como requisito para la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas 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, de 10 de julio), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 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 el año 2014 y, por tanto, sometida a licencia conforme al artículo 151.1 de la Ley 9/2001.

7. La registradora exige el acuerdo expreso de la comunidad de propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal. Vista la normativa aplicable al presente recurso, su resolución exige precisar el ámbito temporal de aplicación del nuevo artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal. Este artículo determina que el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa

sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 17.12 y resulta aplicable en defecto de previsión estatutaria prohibitiva del ejercicio de la actividad turística, pues, en este último caso no bastaría la referida aprobación expresa, sino que sería precisa la correspondiente modificación estatutaria que eliminase dicha prohibición.

Ahora bien, aunque el citado artículo 7.3 entró en vigor, como ya se ha dicho, el día 3 de abril de 2025, su aplicación retroactiva queda limitada, no por el último inciso del artículo 17.12 («estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»), sino por la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal. En efecto, esta disposición permite que «aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

Y esto es lo que ocurre precisamente en el supuesto de hecho objeto de este expediente. Efectivamente, la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid data del año 2023 y, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción dada al artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Aunque el artículo 155 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid declara que está sujeta a declaración responsable las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre edificios existentes que no produzcan una variación esencial de su composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural y la primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta, así como de los edificios e instalaciones en general, así como los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio, lo cierto es que el artículo 159 de la citada norma prevé un procedimiento de control posterior de tales declaraciones responsables, de tal manera que, de conformidad con el apartado 5 de este último precepto, «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 el supuesto de hecho objeto de este expediente no consta tal acto de conformidad, sino que ha sido otorgada de manera expresa licencia de ocupación por el Ayuntamiento de Madrid, la cual, de conformidad con lo señalado en el artículo 151.2.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid es «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».

8. En consecuencia, concurren los dos requisitos cumulativos que, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Madrid, facultan para el ejercicio de una actividad turística, a saber: la inscripción en el Registro autonómico y la licencia municipal y, constando como fecha de cumplimiento del primero de estos requisitos el año 2023, debe entenderse que el cambio de uso declarado queda amparado en el ámbito de la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal y, en consecuencia, no resulta exigible el acuerdo expreso de la comunidad de propietarios a que se refiere el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 18 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.