III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23223 *Resolución de 22 de julio de 2026, 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 28, por la que suspende la inscripción de una escritura de constitución de propiedad horizontal de las habitaciones de un edificio destinado a hotel en fincas descritas como locales de uso hotelero.*

En el recurso interpuesto por don I. A. D., en nombre y representación de la entidad «Velapi, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 28, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, por la que suspende la inscripción de una escritura de constitución de propiedad horizontal de las habitaciones de un edificio destinado a hotel en 57 fincas descritas como locales de uso hotelero.

Hechos

I

El día 24 de julio de 2024 se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 28 copia autorizada de la escritura otorgada el día 9 de julio de 2024, ante el notario de Madrid, don José Miguel García Lombardía, con el número 4.231 de protocolo, que causó el asiento de presentación número 1.095 del Diario 2024. Quedó pendiente de la inscripción del título previo, de finalización de obra, que fue inscrito el día 3 de octubre de 2024.

En la escritura presentada, se constituía un régimen de propiedad horizontal, resultando 57 fincas descrita cada una de ellas como «local de uso hotelero» respecto de un edificio que:

– En el Registro constaba como «que se destinará a hotel», en la propia escritura se describía como «edificio destinado a hotel» y en el acta de finalización de obra se incorporaba licencia: «para su funcionamiento y primera ocupación como establecimiento destinado a hostel con bar restaurante asociado», concedida mediante resolución de la Subdirección General de Actividades Económicas de la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 30 de octubre de 2020, dictada en el expediente número 500/2018/04569.

– Se incorporaba al acta de finalización de obra la licencia número 500/2018/04569, de primera ocupación y funcionamiento para obras de nueva planta de construcción de edificio destinado a hostel.

– En la descripción de cada uno de los departamentos independientes consta «local de uso hotelero».

Dicha escritura fue calificada por con defectos el 16 de octubre de 2024.

Fueron aportadas copias autorizadas de las escrituras de subsanación y aclaración otorgadas el día de noviembre de 2025 y 12 de enero de 2026 ante el notario de Madrid, don José Miguel García Lombardía, números 7.907 y 70, respectivamente, de protocolo. En dichas escrituras, la sociedad titular de la finca manifestaba lo siguiente:

«– Que el inmueble objeto de dicha propiedad horizontal será explotado por una única empresa, garantizándose así la unidad de explotación.

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

– Que el uso del inmueble continuaría siendo el de Servicios Terciarios -Hospedaje, de acuerdo con la licencia urbanística con número de expediente 500/2015/01339 concedida sobre el edificio, que impide su aprovechamiento como uso residencial.

– Que la sociedad que representa, titular del inmueble, es también la sociedad explotadora de la actividad hotelera.»

Posteriormente, se acompañaban distintas resoluciones del Ayuntamiento de Madrid.

II

Presentada nuevamente el día 6 de marzo de 2026 copia autorizada de la escritura otorgada el día 9 de julio de 2024 ante el notario de Madrid, don José Miguel García Lombardía, con el número 4.231 de protocolo, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 28, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento no se accede a la inscripción solicitada teniendo en cuenta los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos y fundamentos de Derecho.

El día 6 de marzo de 2026, se presenta en el Registro de la Propiedad número 28 de Madrid, copia autorizada de la escritura otorgada en Madrid, el nueve de julio de dos mil veinticuatro, ante el notario don José Miguel García Lombardía, número 4231 de su protocolo, que causó el asiento 1895 del Diario 2026.

Dicha escritura fue previamente presentada con fecha 24 de julio de 2024, causando el asiento 1095 del Diario 2024, que fue calificada con defecto el 16 de octubre de 2024, señalando los siguientes defectos:

1. Deberá aportarse licencia del Ayuntamiento de Madrid para el destino del edificio a establecimiento hotelero en forma de propiedad horizontal, según resulta de la Escritura.

(Artículo 34.1 y número 18 del anexo I de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, y por analogía art. 42.1 de la Ley de Turismo de Andalucía, y 30.2.a de la Ley de la Comunidad Canaria, y en las demás legislaciones autonómicas citadas anteriormente).

2. Ser necesario que se garantice la unidad de explotación. Así, como ha quedado expuesto, el principio de unidad de explotación, implica que el condo-hotel sea gestionado por una sola empresa siendo al mismo tiempo la responsable y quien encabece la explotación, teniendo como finalidad la gestión del complejo.

Este principio deberá asegurarse en la escritura para poder inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. Ser necesario que se garantice el uso turístico exclusivo del edificio y de los departamentos Locales de uso hotelero, habitaciones; impidiendo su aprovechamiento residencial.

Este principio deberá asegurarse en la escritura para poder inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Lo contrario, además de resultar prohibido por la licencia de Funcionamiento y la esencia de un hotel, podría dar lugar a espacios residenciales inferiores a los señalados por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid modificado en fecha 8 de noviembre de 2023, Dicho acuerdo de aprobación definitiva ha sido publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» de 14 de noviembre de 2023 (BOCM núm. 271).

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

"Artículo 4.3.8 *Condiciones especiales de los usos (N-1).*

La intensificación de usos que se define en el artículo 8.1.6 deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 8.1.9 y además solo podrá realizarse con las siguientes condiciones:

b) Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m² útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o bien por ser su superficie inferior a los cuarenta (40) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el artículo 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras."

4. Ser necesario que se establezcan unos Estatutos de la Propiedad Horizontal especial, y un contrato de cesión a la empresa gestora o explotadora.

Estos extremos deberán redactarse en la escritura e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Fueron aportadas copias autorizadas de las escrituras de subsanación y aclaración otorgadas en Madrid, el veinticinco de noviembre de dos mil veinticinco y doce de enero de dos mil veintiséis, ante el notario don José Miguel García Lombardía, números 7907 y 70, respectivamente, de su protocolo. En dichas escrituras, la sociedad titular de la finca manifiesta lo siguiente:

"a) Que el inmueble objeto de dicha propiedad horizontal será explotado por una única empresa, garantizándose así la unidad de explotación.

b) Que el uso del inmueble continuaría siendo el de Servicios Terciarios-Hospedaje, de acuerdo con la licencia urbanística con número de expediente 500/2015/01339 concedida sobre el edificio, que impide su aprovechamiento como uso residencial.

c) Que la sociedad que representa, titular del inmueble, es también la sociedad explotadora de la actividad hotelera."

Posteriormente, se acompañan las siguientes resoluciones del Ayuntamiento de Madrid:

1. Resolución de fecha 28 de noviembre de 2024, de la Agencia de Actividades, Subdirección General de Actividades Económicas, dictada bajo el número de expediente 220/2024/12555, de la que resulta:

"Vista la instancia general presentada en fecha 24.10.2024… solicitando Licencia Urbanística para la conversión de las 57 habitaciones que conforman un Hostel ubicado en la calle (…), en 57 fincas de uso hotelero, de manera que se autorice la división horizontal y poder registrado en el Registro de la Propiedad, procede comunicar lo siguiente:

El Hostel cuenta con Licencia Urbanística otorgada por Decreto expediente 500/2015/01339 y una licencia de funcionamiento expediente 500/2018/04569 para ejercer la actividad Hostel con bar-restaurante asociado, para un conjunto edificatorio en su totalidad con unas prescripciones y condiciones específicas que autorizan ese uso. La conversión de las 57 habitaciones del Hostel en 57 fincas de uso hotelero no cumple las prescripciones que permita ejercer la actividad de Hostel."

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

2. Resolución de fecha 14 de abril de 2025, firmada por el Gerente de la Agencia de Actividades, dictada en el expediente número 350/2025/02535, número de registro 20250126803, por la que resuelve:

"Declarar la ineficacia de la declaración responsable presentada por la mercantil Velapi SL en el registro del Ayuntamiento de Madrid, con fecha 28/01/2025, para la modificación de la actividad destinada a hotel en el inmueble sito en calle (…), toda vez que la misma no es viable urbanísticamente; todo ello de conformidad con el artículo 29 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid; y de acuerdo con el informe de los servicios técnicos municipales de fecha 08/04/2025..."

3. Comunicación de 7 de mayo de 2025 de la Agencia de Actividades, dictada en el expediente número 220/2024/12555, de la que resulta:

"La actividad concedida en la licencia de actividad 500/2015/01339 y funcionamiento 500/2018/01339, es la de hotel, como unidad de explotación.

La división horizontal es una institución del Derecho civil, no del urbanístico, no siendo una actividad económica, ni estando prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, ni en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, careciendo por lo tanto de cobertura legal en el plano urbanístico.

Si al acometer la división horizontal se desvirtúan las prescripciones de acuerdo con las cuales se concedió dicha licencia, se activarían los mecanismos de restablecimiento de legalidad urbanística previstos en la normativa."

Dicha comunicación debe ponerse en relación con la resolución señalada bajo el número 1, por la que la conversión de las 57 habitaciones de Hostel en 57 fincas de uso hotelero no cumplen las prescripciones para las que se concedieron las licencias de actividad y funcionamiento.

4. Resolución de 29 de septiembre de 2025, del Gerente del Organismo Autónomo Agencia de Actividades, dictada en el expediente número 220/2025/05482, número de registro 202570720676, expediente relacionado 350/2025/02535, de la que resulta la desestimación del recurso de reposición contra la resolución del Gerente de la Agencia de Actividades de fecha 14/04/2025, indicada en el apartado 2 anterior, en el que declara la ineficacia de la declaración responsable presentada para la modificación de la actividad destinada a hotel, en el inmueble sito en calle (…), en base a los fundamentos de derecho que constan en la misma, y que se transcriben a continuación:

"Primero. La competencia para resolver el recurso de reposición objeto de examen está atribuida por delegación de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid a la Gerente del Organismo Autónomo Agencia de Actividades en virtud de lo dispuesto artículo del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización competencias del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad.

Segundo. El artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC) dispone que 'los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo', siendo el plazo de interposición de un mes, tal y como establece el artículo 124 del citado texto legal.

Tercero. La división horizontal es el acto jurídico que permite dividir un inmueble, por lo general, un edificio, en varias unidades independientes que pasan a tener escritura propia, referencia catastral individualizada y un coeficiente de participación en los elementos comunes del edificio. Este procedimiento se formaliza mediante una escritura pública ante notario y debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, lo que otorga a cada unidad plena autonomía jurídica.

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

En su oposición a la resolución se centra el recurrente de forma reiterada y repetitiva en dos cuestiones:

– Que, en el caso de que la declaración responsable fuese un acto que se encuentra fuera de las competencias del Ayuntamiento, se solicitaba que fuera comunicada la innecesaridad de declaración. Idéntica solicitud se refería a la licencia en su día presentada.
– Que la formalización de una división horizontal se trata de un asunto que pertenece al Derecho Civil, no al Derecho Urbanístico.

A lo largo de su escrito de recurso expone que, además del expediente de declaración responsable, solicitó con anterioridad licencia, lo que resulta relevante al caso, siendo conveniente recordar lo que al respecto de su solicitud de licencia se le comunicó. Así:

Constan en el emplazamiento y solicitud de división horizontal:

Expediente 220/2024/12555:

Comunicación al interesado notificada el 04/12/2024.

“Vista la Instancia General presentada en fecha 24.10.2024 a través del Registro Electrónico por Velapi SL, solicitando Licencia Urbanística para la conversión de las 57 habitaciones que conforman un Hostel ubicado en la calle (…), en 57 fincas de uso hotelero, de manera que se autorice la división horizontal y poder registrarlo en el Registro de la Propiedad, procede comunicar lo siguiente:

El Hostel cuenta con Licencia Urbanística otorgada por Decreto. expediente 500/2015/01339 y una Licencia de funcionamiento decretada. expediente 500/2018/04569 para ejercer la actividad Hostel con bar-restaurante asociado, para un conjunto edificatorio en su totalidad con unas prescripciones y condiciones específicas que autorizan ese uso. La conversión de las 57 habitaciones del Hostel en 57 fincas de uso hotelero no cumple las prescripciones que permita ejercer la actividad de Hostel.”

Comunicación al interesado notificada el 09/05/2025.

“Vista:

– La Instancia General presentada en fecha 24.10.2024 a través del Registro Electrónico por Velapi SL, solicitando Licencia que autorice la división horizontal del edificio para la conversión de 57 habitaciones que conforman un Hotel ubicado en la calle (…), en 57 fincas de uso hotelero, de manera que se autorice la división horizontal y poder registrarlo en el Registro de la Propiedad,
– La Instancia General presentada en fecha 20.032025 a través del Registro Electrónico por Velapi SL solicitando que:

En base a la contestación dada por el Ayuntamiento en fecha 02.12.2024 (Comunicación al Interesado) a su primera Instancia y no quedando satisfecho con la respuesta en dicha Comunicación, que el Ayuntamiento de Madrid atienda a su petición “dando una respuesta expresa, concisa y claramente definida, sin dar pie a interpretaciones en la que se pronuncie sobre la existencia o inexistencia del procedimiento de licencia de división horizontal para un edificio de uso hotelero en el Ayuntamiento de Madrid en virtud de la normativa vigente de aplicación” y,
“que el Ayuntamiento de Madrid tramite una licencia de división horizontal del edificio de uso hotelero objeto de este escrito según los términos planteados en la escritura de división horizontal de referencia, explicando de forma detallada qué procedimiento debe seguir esta parte para tramitar dicha licencia, puesto que no se encuentra regulada en la

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

Ordenanza 62022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid ni en ninguna otra normativa vigente de aplicación, especificando qué documentación debe aportarse y cómo debe aportarse dicha documentación."

Por lo que procede comunicar lo siguiente:

Las actuaciones relativas a actividades englobadas en el uso terciario, clase hospedaje, están sujetas a licencia como medio de intervención, en virtud de lo establecido en el anexo I punto 18 de la Ordenanza 6/2022, de Licencias y Declaraciones Responsables del Ayuntamiento de Madrid.

La actividad concedida en la licencia de actividad 500/2015/01339 y funcionamiento 500/2018/01339, es la de hotel, como unidad de explotación.

La división horizontal es una institución del Derecho Civil, no del urbanístico, no siendo una actividad económica, ni estando prevista ni en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, ni en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid careciendo por lo tanto de cobertura legal en el plano urbanístico

Si al acometer la división horizontal se desvirtuaran las prescripciones de acuerdo con las cuales se concedió dicha licencia, se activarían los mecanismos de restablecimiento de la legalidad urbanística previstos en la normativa".

A la vista de las comunicaciones transcritas, se comprueba que cuando el interesado presentó declaración responsable el 28/01/2025 ya había recibido una primera comunicación informándole de que "La conversión de las 57 habitaciones del Hostel en 57 fincas de uso hotelero no cumple las prescripciones que permita ejercer la actividad de Hostel", comunicación que se amplió posteriormente.

El recurrente se opone a la ineficacia de la DR por entender que la división horizontal no constituye una actuación urbanística y, por tanto, no puede encuadrarse dentro de un procedimiento de declaración responsable. Argumentación que reitera a lo largo del escrito y en línea con lo expresado por la Administración en la comunicación de 09/05/2025 (La división horizontal es una institución del Derecho Civil, no del urbanístico, no siendo una actividad económica que carece de cobertura legal en el plano urbanístico), por lo que cabe entender que en su oposición alega los mismos argumentos con los que la Administración le justificó que la actuación pretendida no es objeto de licencia y carece de cobertura en el piano urbanístico.

Partiendo del concepto de declaración responsable como "documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita (...) (art 69 de la LPAC y 7.3 de la OLDRUAM) resulta cuanto menos chocante que el propio interesado –que manifiesta que "la división horizontal no constituye una actuación urbanística y por lo tanto, no puede encuadrarse dentro de un procedimiento de declaración responsable" y que "su contenido es imposible ya que se refiere a actos de obras o de modificación o alta de actividades, actos urbanísticos que no acontecen en la división horizontal"– presente declaración responsable.

Ante un razonamiento en el que ambas partes, Administración y recurrente, coinciden carece de cierto sentido que el interesado solicite declaración responsable. Insiste, asimismo, que la Agencia de Actividades realice una comunicación en la línea argumentativa del expediente número 220/2024/12555 en contestación a solicitud de licencia, cuando lo expuesto en la comunicación citada es similar a lo resuelto en la resolución impugnada.

Llegados a este punto, al haberse solicitado declaración responsable y dada la especial configuración de este medio de intervención municipal, que despliega sus efectos desde la fecha de su registro, lo único que puede hacer la Administración al no poder ser objeto de declaración responsable la actuación declarada, es declarar la ineficacia por inviabilidad, pues con ello el ayuntamiento resuelve que en ningún momento se ha iniciado la actuación declarada.

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

Además de lo expuesto, se alega desconocimiento del informe de los servicios técnicos municipales que es fundamento de la resolución al entender que la resolución contine una visión muy fragmentada del aquel en lugar de aportarse el documento completo.

El informe que obra en el expediente explica claramente el motivo de la ineficacia. En este sentido, debe precisarse que la motivación puede contenerse en et propio acto, mediante una sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho o bien podemos encontrarnos ante una motivación denominada doctrinalmente “in aliunde”, consistente en fundamentar el sentido de un acto administrativo sobre informes, dictámenes o documentos técnicos obrantes en el expediente administrativo.

En palabras del TS “La exigencia de motivación no exige, empero, una argumentación extensa, sino que, por contra, basta con una justificación razonable y suficiente que contenga los presupuestos de hecho y los fundamentos de Derecho que justifican la concreta solución adoptada.” Es decir, se reduce a la expresión de las razones que permiten conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión.

Por otro lado, y ante su alegación de disconformidad con el Fundamento de Derecho Quinto de la resolución, que indica existen deficiencias de carácter esencial, debe aclararse que si bien esta referencia errónea puede dar a entender existen deficiencias del art. 29.8.c), lo cierto es que en el apartado primero de la parte resolutiva se confirma que la ineficacia se debe la inviabilidad –inadecuación a la normativa de aplicación– (art 29.2) por lo que pese a citar deficiencias esenciales este hecho no cambia el sentido de la resolución. Así, la Sentencia 193/2019, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección I.ª, de 29 Mar.

“Así las cosas el acto administrativo recurrido está suficientemente motivado, a juicio de la sala pues determinar con precisión los hechos que constituyen el objeto del recurso, así como también la norma jurídico aplicable. La mención de un artículo equivocado no resulta suficiente, si lo resuelto por el acto se integra en la norma jurídica correcta.”

Finalmente, en cuanto a su solicitud de anulación de la tasa urbanística, se desestima su pretensión dado que se ha liquidado aquella de conformidad acuerdo con el art. 27 de la Ordenanza Fiscal 10/2023, de 22 de diciembre, Reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos, que prevé reducción del 25% de la cuota en el caso de resolución de ineficacia.

Por lo expuesto procede desestimar el presente recurso y denegar su solicitud comunicación de innecesaridad de declaración responsable pues dada la configuración especial de este medio de intervención resulta obligado que la declaración de ineficacia resuelva sobre la actuación declarada.”

A la vista de las comunicaciones y resoluciones del Ayuntamiento transcritas no pueden entenderse subsanados los defectos indicados, ya que, de las mismas, resulta que la transformación de las 57 habitaciones del hostel en 57 fincas de uso hotelero no cumplen las prescripciones para las que se concedieron las licencias de actividad y funcionamiento.

Por lo expuesto se suspende la inscripción.

Contra esta calificación (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María del Carmen Iglesias Mayoralgo registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid 28 a día treinta y uno de marzo de dos mil veintiséis.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad interina de Getafe número 2, doña María Antonio López Peña, quien confirmó,

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

el día 27 de abril de 2026, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 28.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don I. A. D., en nombre y representación de la entidad «Velapi, SL», interpuso recurso el día 6 de mayo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primera.–La sociedad Velapi SL pretende inscribir en el registro de la propiedad la constitución en régimen de propiedad horizontal del edificio objeto de este recurso, manteniéndose la unidad de explotación así como el uso de hostel autorizado por las correspondientes licencias.

De este modo, y en cumplimiento del Decreto 65/2013, de 1 de agosto, por el que se regulan las hosterías (hostels) de la Comunidad de Madrid, el edificio seguirá cumpliendo todas las determinaciones que en este decreto se incluyen y que constituyen los requisitos necesarios para su consideración como hostel, destacando especialmente el cumplimiento del artículo 3 que hace referencia a que fa prestación del servicio se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación.

La nota de calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 28 en fecha 31 de marzo de 2026 (…) considera que no se han subsanado los defectos advertidos en la nota de calificación anterior, de fecha 16 de octubre de 2024 (…), siendo los siguientes:

1. La necesidad de aportar licencia especial concedida por el Ayuntamiento que autorice la división horizontal.
2. Ser necesario garantizar la unidad de explotación.
3. Ser necesario garantizar el uso turístico del edificio y de los departamentos Locales de uso hotelero, habitaciones, impidiendo su aprovechamiento residencial.
4. Ser necesario que se establezcan unos Estatutos de la Propiedad Horizontal especial y un contrato de cesión a la empresa gestora o explotadora.

En las siguientes alegaciones se profundiza sobre cada uno de estos defectos.

Segunda.–Sobre la necesidad de obtener licencia del Ayuntamiento que autorice la división horizontal.

En relación al primer defecto, la necesidad de obtener licencia especial concedida por el Ayuntamiento que autorice la división horizontal, esta parte quiere poner de manifiesto que ha realizado diversos trámites de forma persevante ante el Ayuntamiento de Madrid (solicitudes de licencia, declaración responsable y recursos de reposición contra las notificaciones de la administración) con la finalidad de obtener la autorización administrativa requerida por el registro de la propiedad n.º 28.

Como denominador común, destacar el hecho de que, en las diversas contestaciones que se han recibido por parte del Ayuntamiento de Madrid, se indica que la división horizontal es una institución ajena al derecho urbanístico y carece de cobertura legal en el plano urbanístico, motivo por el cual, el Ayuntamiento de Madrid no puede emitir ningún tipo de licencia ni de conformidad con respecto a la división horizontal ya que no tiene competencias para ello al carecer de marco normativo urbanístico:

“La división horizontal es una institución del Derecho Civil, no del urbanístico, no siendo una actividad económica, ni estando prevista ni en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, ni en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, careciendo por lo tanto de cobertura legal en el plano urbanístico.” (…)

Por otro lado, esta parte quiere hacer alusión a la Resolución de 11 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 38, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de inmueble en régimen de propiedad horizontal, que fue publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 168, del 12 de julio de 2024 (…)

Dicha resolución establece que para la inscripción de una división horizontal es preciso contar con la autorización o conformidad administrativa. salvo que se acredite mediante un certificado de un técnico competente que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de las licencias existentes:

"Por lo expuesto, en el presente caso, de conformidad con los artículos 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 26.6 de la Ley de Suelo estatal, para la inscripción de la división horizontal de los elementos descritos en la escritura calificada es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, a menos que mediante certificado de técnico competente se acredite que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, por tratarse de un supuesto legal de excepción."

A tales efectos, acompañando la escritura con número de protocolo 7.907, de subsanación de otra de constitución en régimen de propiedad horizontal, de fecha 25 de noviembre de 2025 otorgada ante el notario de Madrid don José María García Lombardía (…), se aportó certificación expedida por el arquitecto don J. C. H. B., firmada digitalmente, en el que consta que el número y características de los elementos resultantes de la división horizontal resultan de las licencias que autorizaron la construcción, actividad y funcionamiento de la edificación (…)

El artículo 327 del decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, establece que, una vez publicada en BOE la resolución de un recurso gubernativo, ésta tendrá carácter vinculante para todos los registradores.

Por lo tanto, se solicita que, en aplicación de la Resolución de 11 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica V Fe Pública publicada en el BOE número 168 del 12 de julio de 2024 (…) por tener carácter vinculante, y ante la imposibilidad de obtener autorización administrativa para la división horizontal ya que, tal y como manifiesta el Ayuntamiento de Madrid en las diversas notificaciones aportadas, la división horizontal no es una institución del derecho urbanístico y no se encuentra regulada por la normativa urbanística, se considere subsanado el defecto con el certificado del arquitecto don J. C. H. B. (…) que acredita que el número y características de los elementos resultantes de la división horizontal resultan de las licencias que autorizaron la construcción, actividad y funcionamiento de la edificación.

Tercera.–Sobre la necesidad de garantizar la unidad de explotación, garantizar el uso turístico del edificio y los departamentos, y establecer unos estatutos de propiedad horizontal.

Como se indicaba previamente, en la nota de calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 28 en fecha 31 de marzo de 2026 (…) se considera que no se han subsanado los defectos advertidos en la nota de calificación anterior, de fecha 16 de octubre de 2024 (…) En esta alegación se hace alusión de los siguientes tres defectos:

– Ser necesario garantizar la unidad de explotación.

– Ser necesario garantizar el uso turístico del edificio y de los departamentos Locales de uso hotelero, habitaciones, impidiendo su aprovechamiento residencial.

– Ser necesario que se establezcan unos Estatutos de la Propiedad Horizontal especial y un contrato de cesión a la empresa gestora o explotadora.

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

Esta parte quiere manifestar su disconformidad con respecto a la no subsanación de estos tres defectos, ya que en la escritura con número de protocolo 7.907, de subsanación de otra de constitución en régimen de propiedad horizontal, otorgada por la sociedad "Inmohostel Propiedades Inmobiliarias SL" en fecha 25 de noviembre de 2025 ante el notario de Madrid don José Miguel García Lombardía (…), se hace alusión a los mencionados tres defectos y se asegura y garantiza los aspectos solicitados, En concreto, se indica lo siguiente:

A) Que el inmueble objeto de dicha propiedad horizontal} será explotado por una única empresa, garantizándose así la unidad de explotación.
B) Que el uso del inmueble continuará siendo el de Servicios Terciarios-Hospedaje, de acuerdo con la licencia urbanística con número de expediente 500/2015/01339 concedida sobre el edificio, que impide su aprovechamiento como uso residencial.
C) Que la sociedad que representa titular del inmueble, es también la sociedad explotadora de la actividad hotelera.

En consecuencia, esta parte, en virtud de lo establecido en la escritura con número de protocolo 7.907, de subsanación de otra de constitución en régimen de propiedad horizontal, otorgada por la sociedad "Inmohostel Propiedades Inmobiliarias SL" en fecha 25 de noviembre de 2025 ante el notario de Madrid don José Miguel García Lombardía (…)

En su virtud,
Solicito
Que teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito junto con los documentos anexos, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto este Recurso gubernativo contra la calificación negativa de la escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal, otorgada por la sociedad "Inmohostel Propiedades Inmobiliarias, SL", en fecha 9 de julio de 2024 ante el notario de Madrid don José Miguel García Lombardía con número de protocolo 4231, y la escritura de subsanación de otra de constitución en régimen de propiedad horizontal otorgada en fecha 25 de noviembre de 2025 ante el notario de Madrid don José Miguel García Lombardía con número de protocolo 7907, y que, en base a las alegaciones formuladas, se subsanen los defectos incluidos en la nota de calificación de referencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad el acto solicitado.»

V

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 27, 29, 32, 34, 98 y 202 de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 3 y 5 Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 26 y 28 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; 152 y 153.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 26 y 30 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid; 9 y 51.7.ª del Reglamento Hipotecario; 45, 46 y 53 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; 1, 2 y 23 del Decreto 19/2023, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid; 34 y apartado 18 del Anexo I de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid; las

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1981, 18 de mayo de 1983 y 4 de marzo de 1993, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo y 11 de junio de 2024 y 24 de junio, 15 de julio y 20 de agosto de 2025.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura por la que se constituye un régimen de propiedad horizontal en 57 fincas descritas cada una de ellas como «local de uso hotelero», respecto de un edificio que:

– En el Registro consta como «que se destinará a hotel», en la propia escritura se describe como «edificio destinado a hotel», en el acta de finalización de obra se incorpora licencia: «para su funcionamiento y primera ocupación como establecimiento destinado a hostel con bar restaurante asociado».
– Se incorpora al acta de finalización de obra la licencia de primera ocupación y Funcionamiento para obras de nueva planta de construcción de edificio destinado a hostel.
– En la descripción de cada uno de los departamentos independientes consta «local de uso hotelero».

La registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos:

«1. Deberá aportarse licencia del Ayuntamiento de Madrid para el destino del edificio a establecimiento hotelero en forma de propiedad horizontal, según resulta de la Escritura (…)
2. Ser necesario que se garantice la unidad de explotación. Así, como ha quedado expuesto, el principio de unidad de explotación, implica que el condo-hotel sea gestionado por una sola empresa siendo al mismo tiempo la responsable y quien encabece la explotación, teniendo como finalidad la gestión del complejo.
Este principio deberá asegurarse en la escritura para poder inscribirse en el Registro de la Propiedad.
3. Ser necesario que se garantice el uso turístico exclusivo del edificio y de los departamentos Locales de uso hotelero, habitaciones; impidiendo su aprovechamiento residencial.
Este principio deberá asegurarse en la escritura para poder inscribirse en el Registro de la Propiedad.
Lo contrario, además de resultar prohibido por la licencia de Funcionamiento y la esencia de un hotel, podría dar lugar a espacios residenciales inferiores a los señalados por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid modificado en fecha 8 de noviembre de 2023, Dicho acuerdo de aprobación definitiva ha sido publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» de 14 de noviembre de 2023 (BOCM núm. 271) (…)
4. Ser necesario que se establezcan unos Estatutos de la Propiedad Horizontal especial, y un contrato de cesión a la empresa gestora o explotadora.

Estos extremos deberán redactarse en la escritura e inscribirse en el Registro de la Propiedad (…)
A la vista de las comunicaciones y resoluciones del Ayuntamiento transcritas no pueden entenderse subsanados los defectos indicados, ya que, de las mismas, resulta que la transformación de las 57 habitaciones del hostel en 57 fincas de uso hotelero no cumplen las prescripciones para las que se concedieron las licencias de actividad y funcionamiento».

El recurrente considera subsanados los defectos relacionados con la necesidad de garantizar la unidad de explotación, garantizar el uso turístico del edificio y los departamentos y establecer unos estatutos de propiedad horizontal y contrato de cesión a la empresa explotadora, en virtud de lo establecido en la escritura con número 7.907

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

de protocolo, de subsanación de otra de constitución en régimen de propiedad horizontal ya que en la misma se hace constar que:

«A) Que el inmueble objeto de dicha propiedad horizontal} será explotado por una única empresa, garantizándose así la unidad de explotación.

B) Que el uso del inmueble continuará siendo el de Servicios Terciarios-Hospedaje, de acuerdo con la licencia urbanística con número de expediente 500/2015/01339 concedida sobre el edificio, que impide su aprovechamiento como uso residencial.

C) Que la sociedad que representa titular del inmueble, es también la sociedad explotadora de la actividad hotelera».

Asimismo, respecto al primer defecto, considera que, en aplicación de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2024, y ante la imposibilidad de obtener autorización administrativa para la división horizontal ya que, tal y como manifiesta el Ayuntamiento de Madrid en las diversas notificaciones aportadas, la división horizontal no es una institución del derecho urbanístico y no se encuentra regulada por la normativa urbanística, y estima subsanado el defecto con el certificado del arquitecto que acredita que el número y características de los elementos resultantes de la división horizontal resultan de las licencias que autorizaron la construcción, actividad y funcionamiento de la edificación.

2. Pasando a examinar el objeto del presente expediente que comprende a su vez varias cuestiones relacionadas con la determinación de los concretos requisitos exigibles para la constitución e inscripción de un establecimiento bajo la forma jurídica conocida como «condo-hotel».

En primer lugar, es importante recordar que es reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «numerus apertus» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.º del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria).

Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia erga omnes de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987, 4 de marzo de 1993, 3 y 25 de septiembre y 8 y 26 de noviembre de 2019 y 10 de marzo de 2021, entre otras).

Del análisis del elevado número de Resoluciones que el Centro Directivo ha dedicado a la cuestión (cfr. Resoluciones de 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987, 4 de marzo de 1993, 25 de abril de 2005, 4 de mayo de 2009, 12 de mayo de 2010, 28 de abril de 2016 y 8 de noviembre de 2018), puede colegirse que han constituido campo propio de la autonomía de la voluntad para la creación de derechos nuevos, entre otros, ciertos casos de situaciones vinculadas con el régimen de propiedad horizontal.

Este criterio de «numerus apertus» adoptado por nuestra legislación, obliga al registrador, en una misión ciertamente no sencilla, al estudio en cada caso concreto del acto o pacto que se pretende inscribir, al objeto de examinar si se dan o no los caracteres típicos del derecho real, es decir la absolutidad y la inmediatividad, que determinaría su acceso a los libros regístrales, y caso de que no fuera así, poder rechazarlo, a fin de evitar que entren en el Registro derechos de naturaleza personal (cfr. Resolución de 1 de abril de 1981).

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

En esta línea, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 1983, admitió la exclusión de la acción de división y del derecho de retracto de comuneros en un supuesto de comunidad funcional de garajes. La cuestión planteada ante la Dirección estaba sometida al Derecho navarro –basado en el principio «paramiento fuero vienze», pero la propia Dirección General extendió su doctrina al Derecho común.

A su vez, esta Dirección General, en su Resolución de 4 de marzo de 1993 también hizo aplicación de esta doctrina para la admisión de una figura entonces atípica, pero de relevancia en el mercado turístico. En dicha Resolución se analizaron los requisitos necesarios para poder constituir e inscribir el denominado régimen de multipropiedad, años antes de la promulgación de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre.

En particular, en dicha Resolución este Centro Directivo afirmó: «No se duda de que en España se permite la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador (cfr. arts. 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7.º del Reglamento Hipotecario) y, en concreto, de que se permite alterar por pacto el contenido típico de la copropiedad (cfr. art. 392-II del Código Civil). Pero es también cierto que esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico político y la trascendencia “erga omnes” de los derechos reales. Estos límites alcanzan especial significación con relación a la llamada multipropiedad o propiedad por períodos, pues con ella se pretende crear nuevas unidades económicas susceptibles de ser objeto de derechos reales, lo cual sólo será posible si se cumplen los requisitos de determinación jurídica y de viabilidad económica. Sin que consten cumplidos uno y otro requisito no podrá acceder al Registro la constitución de una multipropiedad, pues el Registro ha de servir de instrumento de seguridad y no debe socavarse su prestigio haciéndole cobijo de fantasías y fraudes. El requisito de la determinación obliga a que en el título se concreten no sólo las relaciones comunitarias del comprador de una participación con quien, al vender, retiene la parte restante, sino también cuál haya de ser el régimen de la especial comunidad que se constituye y de las unidades inmobiliarias que la integran. Pues bien, resulta que en las prescripciones de la escritura presentada relativas a esta comunidad no se dice nada –o no se dice con la claridad necesaria– si la porción de semanas no vendidas (todas menos la que se vende) constituye una única unidad inmobiliaria o si habrá tantas como semanas, o más o menos, y cuál es, si hay varias, el porcentaje de cada una a efectos de que sirva de módulo para determinar las cargas y beneficios por razón de la comunidad, ni tampoco se precisa cuál sea el régimen orgánico y de funcionamiento de esta comunidad; falta también toda referencia al mobiliario destinado al uso sucesivo de los distintos titulares de los períodos. El requisito de la viabilidad económica tiene asimismo especial significación en la figura de la multipropiedad. Este requisito es también exigido tratándose de la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal, pues para que puedan constituirse los pisos o locales de un edificio como unidades jurídicas independientes se exige que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública (cfr. arts. 396 del Código Civil y 3.º de la Ley de la Ley Propiedad Horizontal). Pero ocurre en la multipropiedad que, en ella, por definición, cada unidad económica no tiene la delimitación física, sino temporal. Es más, de la realidad práctica puede derivarse la conclusión de que estas unidades si no se estipulan otras previsiones que las ordinarias del régimen de propiedad horizontal, carecerán de viabilidad económica y, por tanto, no podrían erigirse jurídicamente en unidades reales. Sólo alcanzarán este carácter –y las reglas de la comunidad ordinaria darán paso a las reglas estipuladas para esta comunidad especial– por el tiempo en que en el título de constitución se dé solución, con garantías suficientes, al problema de que el apartamento al comienzo de cada turno esté limpio y dispuesto para el adecuado disfrute y de que la determinación del precio de los futuros servicios prestados con ese fin no está dejada al arbitrio de quien asuma la obligación de prestarlos».

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

3. En el caso de este expediente, como expone acertadamente la registradora en una fundamentada nota de calificación, la figura jurídica contemplada en el título presentado corresponde a lo que la doctrina y la práctica han venido denominando como «condohotel» o «condo-hotel».

Etimológicamente se trata de un término que procede de las palabras hotel y condominio, como se conoce a la propiedad horizontal en otros ordenamientos, aunque también es conocido con otras acepciones como «contel», «condotel», «condhotel», «condominio-hotel», «hotecondo», etc., ninguna de ellas contemplada por el Diccionario de la Real Academia.

Los orígenes de la figura se remontan a finales de los años setenta del siglo pasado, concretamente en el estado norteamericano de Florida, en la que se inició la práctica de convertir antiguos hoteles en un nuevo modelo negocio de explotación turístico que permitía a las empresas obtener financiación para la construcción o rehabilitación del edificio y reducir costes fijos, mediante la venta de las habitaciones o apartamentos a diferentes propietarios que cedían su explotación a una empresa y a cambio adquirían el derecho a obtener cierta rentabilidad, así como el derecho a usarlas en ciertos periodos, siendo para los adquirentes un auténtico producto de inversión.

El modelo consiste, en esencia, en la explotación turística de un edificio, de nueva construcción o existente, cuya propiedad se encuentra dividida horizontalmente en unidades de alojamiento cuyos propietarios ceden su gestión conjunta a una única empresa explotadora, conservando el derecho a alojarse en las mismas en los periodos estipulados y a participar en los beneficios y gastos en la proporción acordada en el título constitutivo y el correspondiente contrato de explotación o gestión.

Este nuevo modelo de gestión pronto se extendió a otros continentes, incluida Europa, donde, aunque es conocida en varios estados miembros, no se cuenta con una regulación comunitaria uniforme y solo en algún caso aislado se ha regulado a nivel estatal, destacando el caso de Portugal con el Decreto-Ley 39/2008, de 7 de marzo, que lo contempla bajo la rúbrica de «propiedad plural sobre los establecimientos turísticos».

En el caso de España, no existe normativa estatal y al tratarse de una forma de establecimiento turístico se trata de una materia cuya regulación, en cuanto a los requisitos de acceso y ejercicio de la actividad, es de competencia autonómica conforme al artículo 148.1.18.ª de la Constitución Española.

En nuestro país, y en la propia ciudad de Madrid, no cabe desconocer la existencia desde hace décadas de figuras próximas como el aparthotel u hotel-apartamentos, constituidos incluso en comunidades de propietarios, cuya diferencia conceptual con el condohotel, desde el punto de vista de la estructura de propiedad destaca la doctrina.

No obstante, no procede aquí realizar una exposición doctrinal sobre la figura o analizar sus diferencias con otras figuras como el régimen de aprovechamiento por turnos. Baste decir que, de las distintas alternativas de configuración jurídica, como la comunidad o la sociedad, la doctrina ha sostenido que, en la actualidad, es la propiedad horizontal la que mejor se adecua a sus características, si bien, con la imprescindible adaptación mediante su regulación en el título constitutivo.

Los estatutos de esta propiedad horizontal especial habrían de contemplar necesariamente el uso o destino turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento, el principio de unidad de explotación por un único sujeto o empresa respecto a la totalidad de las unidades de alojamiento cuya gestión se cede, la regulación de la sucesión en la posición jurídica de la explotadora, la cuota de participación en elementos comunes que corresponda de los propietarios de las unidades de alojamiento o su contribución a los gastos comunes del inmueble, además de las cuestiones propias del funcionamiento de la comunidad.

De este modo, el régimen jurídico del condohotel estaría sometido a las normas imperativas autonómicas en caso de existir, a las contenidas en la legislación de propiedad horizontal y en su defecto, a las dispuestas en los estatutos.

Las particularidades del contrato de explotación o gestión con la explotadora, sea la inicial o posteriores, son en principio ajenas al título constitutivo, sin perjuicio de que, con

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

los requisitos propios de todo derecho real, como su duración, se configure así en el correspondiente título para su inscripción en el Registro de la Propiedad, a nombre del concreto sujeto o entidad, en los folios registrales abiertos a la totalidad de las unidades de alojamiento.

El otorgamiento del título constitutivo por los propietarios supondrá que el adquirente de cada unidad de alojamiento adquiera un derecho de propiedad modalizado por ese particular régimen jurídico, por cuanto conserva plenamente la facultad de disponer de su elemento privativo de forma indisoluble con su cuota en los elementos comunes, pero su facultad de uso y disfrute se ve limitada por el régimen jurídico del condohotel.

Así se comprende la relevancia de que este singular régimen no solo sea adecuadamente estipulado, configurado y clarificado en la escritura pública, sino que deba ser inscrito en el Registro de la Propiedad para permitir su oponibilidad erga omnes, permitiendo su conocimiento en el tráfico por terceros, así como del propio destino turístico de la explotación.

Lo expuesto sirve además para justificar que, con independencia de la existencia o no de legislación autonómica que contemple la figura, y de su habilitación administrativa o urbanística necesaria, la inscripción en el Registro de la Propiedad será posible siempre que se configure adecuadamente en el título constitutivo con las premisas citadas.

Como se ha expuesto anteriormente, la creación de nuevas unidades económicas susceptibles de ser objeto de derechos reales sólo será posible si se cumplen los requisitos de determinación jurídica y de viabilidad económica.

El requisito de la viabilidad económica en este caso impone la necesidad de establecer un régimen jurídico que vincule a los distintos propietarios de las unidades de alojamiento para ceder conjuntamente la gestión de las mismas, junto a las instalaciones y elementos comunes del inmueble, a una única empresa explotadora para prestar el servicio turístico de alojamiento.

Pues dicho principio de unidad de explotación no queda garantizado con el régimen ordinario de la propiedad horizontal caracterizado, como establece el artículo 3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, por corresponder a cada «piso o local»:

«a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes».

Como destaca el brillante Preámbulo de la ley, la misma «pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto». A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso «stricto sensu», o espacio, delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el «inmueble», edificación, pertenencias y servicios –abstracción hecha de los particulares espacios– tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también mantienen respecto de la facultad de disposición.

Resulta evidente que este régimen de propiedad que pretende garantizar el disfrute exclusivo y excluyente del derecho de propiedad sobre un determinado espacio privativo que convive con otros integrados en un edificio, resulta difícilmente congruente con la explotación unitaria de un establecimiento instalado en un edificio para la prestación de servicios de alojamiento temporal en habitaciones de hotel, si no se complementa con un régimen jurídico particular que clarifique las relaciones entre propietarios, explotador y huéspedes.

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

4. Respecto a los defectos segundo, tercero y cuarto, dados los argumentos expuestos anteriormente en el fundamento anterior, los mismos deben ser confirmados.

Si bien no cabe sostener una aplicación analógica de otras normas autonómicas dictas en el ámbito de sus respectivas competencias, no cabe duda de que, las exigencias del principio registral de determinación y viabilidad económica en la configuración del derecho real, en los términos antes expuestos sobre la doctrina del «numerus apertus», pueden justificar la exigencia de determinados requisitos para la inscripción de una determinada forma de configuración jurídica de la propiedad.

Aunque en el título presentado no se utilice expresamente el término condohotel u otro similar, o la propiedad de los diferentes elementos resultantes se mantenga en el mismo propietario, o se haga constar en que la explotación será asumida por una única empresa o el mantenimiento del uso terciario hospedaje, resulta preceptivo clarificar en el título constitutivo de la propiedad horizontal un régimen que permita compatibilizar el principio de unidad de explotación con el propio de la comunidad de modo que quede garantizada la viabilidad económica de la actividad turística.

A estos efectos, el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal dispone que «el título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad».

En el presente caso ese estatuto privativo resulta esencial para asegurar el cumplimiento del principio de unidad de explotación en la actividad turística de alojamiento en el edificio y por tanto permitir su viabilidad económica en el tráfico, requisito imprescindible en la configuración del derecho real, tanto si se conserva la propiedad única como en previsión de su transmisión a terceros.

Desde el momento en que se constituye la propiedad horizontal, el titular de los diferentes elementos privativos puede transmitirlos a terceros quienes deben poder conocer con exactitud el régimen jurídico al que se someten y que limita su facultad de uso y disfrute y para ello no basta una mera manifestación en el título, sino que debe quedar regulado en el título constitutivo.

Además, el principio de unidad de explotación viene impuesto por la propia normativa administrativa sustantiva. En concreto, el artículo 30 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid dispone que:

«1. Las empresas que presten servicios de alojamiento turístico ejercerán su actividad bajo el principio de unidad de explotación.

2. Se entiende por unidad de explotación el sometimiento de la actividad turística de alojamiento a una única titularidad empresarial ejercida en cada establecimiento o conjunto unitario de construcciones, edificio o parte homogénea del mismo, que corresponda a alguna de las modalidades de alojamiento previstas en la presente Ley».

Por tanto, el cumplimiento de tal principio en la explotación turística de un edificio perteneciente a diferentes propietarios en propiedad horizontal requiere de modo inexcusable la configuración de un régimen jurídico particular que lo garantice en el título constitutivo y su inscripción registral para ser oponible a tercero –artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal–.

Los requisitos mínimos del título constitutivo de esta propiedad horizontal especial serían, como se ha expuesto:

– Contemplar el uso o destino turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento.

– Contemplar la unidad de explotación por un único sujeto o empresa respecto a la totalidad de las unidades de alojamiento.

– Contemplar la regulación de la sucesión en la posición jurídica de la explotadora.

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

– Contemplar la cuota de participación en elementos comunes que corresponda de los propietarios de las unidades de alojamiento, su contribución a los gastos comunes del inmueble, además de las cuestiones propias del funcionamiento de la comunidad.

De modo análogo a lo que ocurre con los contratos celebrados habitualmente por las comunidades de propietarios, el título constitutivo es en principio independiente del sujeto o empresa que asuma la posición de explotadora, sea el propietario único de las unidades de alojamiento o un tercero con el que se celebre un contrato de gestión o explotación, por cuanto tiene por objeto exclusivamente la configuración jurídica de la propiedad de los distintos elementos susceptibles de tráfico independiente, con su inseparable cuota de participación en los elementos e instalaciones comunes, para su destino conjunto a la explotación turística.

Con independencia de su posible exigencia a efectos administrativos como título jurídico para solicitar la licencia que habilite el establecimiento turístico, incluso su constancia registral, como hace alguna norma autonómica, las particularidades del eventual contrato de explotación o gestión con la explotadora, sea la inicial o posteriores, son en principio ajenas al título constitutivo de esta propiedad horizontal.

Sin perjuicio de ello, no existe obstáculo alguno para que el derecho, en principio de naturaleza personal, atribuido en el correspondiente contrato a la explotadora, que ostentará además la titularidad de la licencia turística, sea configurado con sus correspondientes requisitos como un derecho real inscribible en los folios registrales abiertos a la totalidad de las unidades de alojamiento.

Este planteamiento permite clarificar el particular régimen de esta propiedad horizontal especial, tanto respecto a la posición jurídica de los propietarios de los alojamientos, que puede ser objeto de transmisión y gravamen, como el derecho que adquiere la empresa explotadora que también puede ser configurado como un derecho real inscribible susceptible de enajenación y gravamen en las condiciones pactadas al constituirlo.

La explotadora podría, además, disponer de su posición jurídica y ofrecerla en garantía de financiación mediante garantías mobiliarias, como la hipoteca del establecimiento mercantil, en este caso turístico, siempre y cuando se cumplan las condiciones de los artículos 19 y siguientes de la Ley de 16 de diciembre de 1954, que imponen, entre otros, el estar instalados en local de negocio del que, el titular, sea dueño o arrendatario, con facultad de traspasar.

En resumen, el título constitutivo de esta propiedad horizontal especial, con los requisitos mínimos citados, es preceptivo para su configuración jurídica con unidad de destino y su inscripción registral.

El contrato de explotación será necesario para regular la relación jurídica entre los propietarios y la concreta entidad explotadora, sus respectivos derechos y obligaciones, pudiendo servir de título para la constitución de un derecho real a su favor, pero no resulta imprescindible para la inscripción del régimen, sin perjuicio de su posible exigencia a efectos administrativos incluso con reflejo registral.

5. Respecto al primer defecto relativo a la exigencia de licencia del Ayuntamiento de Madrid para el destino del edificio a establecimiento hotelero en forma de propiedad horizontal numerado como primero, debe ser también confirmado.

Cabe afirmar, en principio, que la conformidad con la ordenación urbanística de una concreta forma de organización jurídico-privada, y en concreto, a una determinada tipología edificatoria y parcelaria, se trata de una cuestión cuya decisión corresponde en exclusiva al órgano competente del Ayuntamiento, sin que competa al registrador ni a la Dirección General su revisión.

Sin embargo, el registrador sí resulta competente para calificar la eventual incongruencia derivada de la categoría por la que se autoriza la construcción y el contenido de la escritura por la que se constituye el complejo inmobiliario o división horizontal, pudiendo requerir que en la medida que trasciende a la configuración jurídica de la propiedad, se aclare de forma indubitada la conformidad por parte de la

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

Administración urbanística competente –así se afirma, por ejemplo, en la Resolución de 20 de marzo de 2024–.

Es el problema principal que se suscita en el presente caso es que se parte de la existencia de un edificio destinado al ejercicio de la actividad hotelera, debidamente autorizado mediante licencia de ocupación y funcionamiento que lo contempla como un edificio en su conjunto compuesto de 57 habitaciones o unidades de alojamiento.

Sin embargo, por la escritura calificada no se pretende, al menos de forma explícita, la constitución de un condohotel, sino la división horizontal de las 57 habitaciones existentes en 57 «locales de uso hotelero», lo que supone una clara incongruencia con la licencia concedida al edificio en su conjunto que puede ser apreciada por el registrador en su calificación.

A estos efectos, recuérdese el concepto de finca contenido en el artículo 26 de la Ley estatal de Suelo y lo dispuesto en su apartado segundo al señalar «la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística». A estos efectos, «en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

De igual modo, tratándose de la constitución de un complejo inmobiliario el mismo deberá ser autorizado por la Administración competente, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma –cfr. apartado sexto–.

No obstante, y como señaló la Resolución de 11 de junio de 2024, citada por el recurrente, también relativa a un caso de Madrid, de conformidad con los artículos 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 26.6 de la Ley de Suelo estatal, para la inscripción de la división horizontal de los elementos descritos en la escritura es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, a menos que mediante certificado de técnico competente se acredite que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, por tratarse de un supuesto legal de excepción.

Pero esta última excepción debe entenderse de conformidad con lo dispuesto en el mencionado apartado sexto del artículo 26, esto es, que no será necesaria dicha autorización cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel y, en el supuesto de la resolución citada, ni de la propia licencia ni de la inscripción registral, resultaba la concordancia del número de elementos declarados con motivo de la declaración de obra nueva con los que fueron objeto de división horizontal.

En el presente expediente, el técnico certifica que el número y características de los elementos resultantes de la división horizontal resultan de las licencias que autorizaron la construcción, actividad y funcionamiento de la edificación. Hace constar asimismo que en las referidas licencias se autorizó el uso principal del edificio de servicios terciarios-hospedaje, sin establecerse que, para dicho uso, el número de locales resultantes constituya una condición esencial que determine la concesión de las licencias.

Atendiendo a la normativa urbanística de Madrid, el artículo 7.6.1 de las normas urbanísticas de Madrid –modificado por MPG 00/346 con aprobación definitiva de fecha 27 de agosto de 2025, «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» de 22 de septiembre 2025– establece que el uso de servicio terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal.

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen diferentes clases de uso terciario, entre las que se encuentra el uso de hospedaje, entendido como aquel destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, en cualquiera de sus modalidades, incluidas las viviendas de uso turístico. Esta clase de uso, a los efectos de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las normativas sectoriales en la materia, en este caso, el Decreto 19/2023, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid.

De igual modo, el artículo 7.6.3 de las normas urbanísticas señala que las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente. Las viviendas de uso turístico, además de los requisitos que para ellas establezca la normativa sectorial aplicable, deberán cumplir las condiciones establecidas para las viviendas.

El artículo 1 del citado Decreto 19/2023, de 15 de marzo, señala que, el mismo tiene por objeto la ordenación de los establecimientos abiertos al público, dedicados a prestar alojamiento turístico de carácter temporal, profesional, habitualmente y mediante precio, en habitaciones o apartamentos, con o sin otros servicios de carácter complementario, y de acuerdo con las especificaciones que en el mismo se determinan.

El artículo segundo define hotel como aquellas instalaciones que, destinadas al alojamiento turístico, ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y reúnen los requisitos técnicos mínimos establecidos en el decreto.

Como especie particular, son hoteles-apartamentos aquellos establecimientos hoteleros que, además de reunir las características anteriores, por sus estructuras y servicios disponen de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento.

De la definición citada se extrae la consideración unitaria del hotel, con abstracción de la configuración de su propiedad, como un establecimiento integrado por un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y destinado a prestar alojamiento turístico de carácter temporal, profesional, habitualmente y mediante precio, en habitaciones o apartamentos, con o sin otros servicios de carácter complementario.

En el citado Decreto 19/2023, de 15 de marzo, se detallan los requisitos mínimos exigibles a los hoteles y hoteles-apartamentos en función de su categoría, en aspectos como la superficie mínima en metros cuadrados para habitaciones dobles, habitaciones individuales y en estudios.

En el caso de un hotel de cuatro estrellas el artículo 23 regula los requisitos mínimos obligatorios y las habitaciones según su superficie se clasifican en individuales, dobles y doble con salón o junior suite. Las habitaciones individuales tendrán una superficie de 9 metros cuadrados. Las habitaciones dobles deben contar con una superficie de 16 metros cuadrados. Se consideran habitaciones dobles con salón o junior suites el conjunto de una habitación doble de 14 metros cuadrados de superficie y un salón de 10 metros cuadrados, pudiendo estar este último integrado o no en el dormitorio.

Por tanto, a diferencia de otras legislaciones autonómicas, la legislación turística madrileña y por remisión de ésta, la urbanística de la ciudad de Madrid, no contempla expresamente la modalidad del establecimiento hotelero en régimen de condominio de habitaciones, en la forma jurídica régimen de propiedad horizontal.

De acuerdo con la doctrina antes mencionada del «numerus apertus» en la configuración del derecho real, civilmente no hay obstáculo teórico para definir un régimen jurídico especial a esta modalidad de explotación de establecimientos hoteleros que permita su inscripción en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las exigencias de claridad y determinación del derecho inscribible.

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

Sin embargo, el obstáculo en el presente caso es de tipo administrativo y urbanístico al no autorizarse expresamente esta modalidad de explotación.

Así, en la licencia de actividad y funcionamiento consta que se concedió al edificio en su conjunto, como unidad de explotación, integrado por 57 habitaciones, y con más claridad, en la comunicación del Ayuntamiento suscrita el día 2 de diciembre de 2024, consta lo siguiente:

«Vista la Instancia General presentada en fecha 24.10.2024 a través del Registro Electrónico por Velapi SL, solicitando Licencia Urbanística para la conversión de las 57 habitaciones que conforman un Hostel ubicado en la calle… en 57 fincas de uso hotelero, de manera que se autorice la división horizontal y poder registrarlo en el Registro de la Propiedad, procede comunicar lo siguiente: El Hotel cuenta con Licencia Urbanística otorgada por Decreto, expediente 500/2015/01339 y una Licencia de Funcionamiento decretada, expediente 500/2018/04569 para ejercer la actividad Hostel con bar-restaurante asociado, para un conjunto edificatorio en su totalidad con unas prescripciones y condiciones específicas que autorizan ese uso. La conversión de 57 habitaciones del Hostel en 57 fincas de uso hotelero no cumple las prescripciones que permita ejercer la actividad de Hostel.»

No constituye argumento en contrario el hecho de que se certifique por el técnico que el número y características de los elementos resultantes de la división horizontal resultan de las licencias que autorizaron la construcción, actividad y funcionamiento de la edificación, o que haga constar asimismo que en las referidas licencias se autorizó el uso principal del edificio de servicios terciarios-hospedaje, sin establecerse que, para dicho uso, el número de locales resultantes constituya una condición esencial que determine la concesión de las licencias.

Como se ha argumentado, según la documentación que consta acreditada en el expediente, la licencia de concedió al edificio en su conjunto para ser explotado unitariamente como hotel y la división horizontal en 57 departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente descritos como locales de uso hotelero resulta incongruente con el contenido de las licencias y resoluciones administrativas que se aportan.

Es decir, la declaración del técnico sobre la conformidad con la licencia aportada resulta incongruente con la configuración jurídica de la propiedad que se contiene en la escritura calificada, por lo que se trata de una cuestión sujeta a calificación registral.

Lo expuesto no obsta, como se ha argumentado, a la admisibilidad desde un punto de vista civil y registral de esta modalidad de explotación turística, sin duda de relevante utilidad económica, siempre y cuando se configure adecuadamente en el correspondiente título constitutivo.

Desde el punto de vista administrativo y urbanístico, si bien la normativa turística y local madrileña no contemplan expresamente la figura, este Centro Directivo no puede valorar su eventual compatibilidad y los requisitos administrativos que requiera, cosa que no resulta acreditada en el presente expediente.

Ciertamente, las licencias urbanísticas se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros –artículo 153.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid– y por tanto las mismas son, en principio, ajenas a la estructura de propiedad del suelo.

La propia Ley estatal de Suelo diferencia –artículo 26.1– entre:

«a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente».

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es

Sin embargo, existen supuestos particulares en los que la configuración jurídica de la propiedad condiciona el cumplimiento del uso urbanístico de la parcela por lo que se imponen ciertas condiciones vinculantes para su aseguramiento.

Es el caso, por ejemplo, del artículo 7.3.4.6.c) de las normas urbanísticas madrileñas, al regular las llamadas zonas comunitarias como aquellos espacios destinados a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. Para garantizar su destino exclusivo y la propia viabilidad del uso residencial de la vivienda, se establece expresamente que «la titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación o medio de intervención que corresponda contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal».

El caso de este expediente podría tratarse de otro supuesto que motivara condiciones similares para asegurar el uso urbanístico del edificio, terciario de hospedaje en la modalidad de hotel y el cumplimiento del principio de explotación impuesto por la legislación turística madrileña.

A estos efectos, debe recordarse que el artículo 34 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid establece que quedan sujetas a control a través de licencia las actuaciones urbanísticas determinadas en su anexo I, entre las cuales se enumeran –cfr. apartado 18–: «la (…) modificación de actividades englobadas en el uso servicios terciarios clase hospedaje».

Es decir, no se requiere una licencia para la mera división horizontal, cosa que efectivamente no contempla la legislación sustantiva, sino verificar que cada una de las fincas resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación turística y urbanística –artículo 26.2 de la Ley de Suelo– y que el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia que autorice la construcción -artículo 26.6–.

Para ello, deberá obtenerse el correspondiente acto administrativo expreso de conformidad con la legislación urbanística y turística aplicable sobre la configuración jurídica basada en la división horizontal de 57 habitaciones susceptibles de tráfico jurídico independiente pero articulada para su explotación unitaria como hotel mediante el oportuno régimen jurídico estipulado en el título constitutivo.

En base a todo lo expuesto, 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, 22 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-23223
Verificable en https://www.boe.es