

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16291 *Resolución de 11 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 22, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. P. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 22, don Adrián Jareño González, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

Hechos

I

El día 21 de marzo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 22 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 22, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento en el día de hoy, presentado en esta Oficina, presentado por Don/Doña P. P., E. M., el día 21/03/2025, bajo el asiento número 999, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 2575, que corresponde a la solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler de corta duración turístico, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada, por el defecto subsanable que seguidamente se indica, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: No se aporta la Licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

Fundamentos de Derecho:

El Artículo 9.2.a.5 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración:

Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la

autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, Artículo 151. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística. 1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte. 2. La licencia y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento de los actos señalados en el apartado anterior al control previo o posterior municipal, y a tales efectos se entiende por: a) Licencia urbanística, el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable. b) Declaración responsable urbanística, el documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

La Licencia de uso turístico para el municipio de Madrid consiste en un documento, emitido por un técnico competente tras una inspección en la finca, quien certifica que la vivienda cumple con los parámetros del artículo 17 bis del Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid), encontrándose los Requisitos que acredita el Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT). Así como la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid.

En caso de Nota provisional y para su conversión en nota definitiva se indica que el plazo de subsanación es de siete (7) días hábiles conforme con el Artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración:

Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Adrián Jareño González registrador/a titular de Madrid 22 a día veintinueve de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. M. P. P. interpuso recurso el día 13 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Expone:

Que con fecha 21 de marzo de 2025 presenté en este Registro solicitud de inscripción del Número de Registro de Alquiler de corta duración turístico, bajo el asiento número 999 del tomo 2025 del Libro Diario, número de entrada 2575, respecto de la finca sita en Madrid, acompañando para ello la documentación acreditativa del alta de la vivienda como unidad de uso turístico conforme al régimen de declaración responsable ante la Comunidad de Madrid.

Que el día 2 de abril de 2025 se ha dictado nota de calificación negativa, en la que se acuerda suspender la inscripción solicitada, al considerar que no se ha aportado la licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

Que disconforme con dicha calificación, y dentro del plazo previsto en el artículo 10.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, formulo por la presente el oportuno escrito de subsanación y alegaciones, al objeto de acreditar que la documentación aportada cumple los requisitos exigibles conforme a la normativa sectorial aplicable, y de instar la rectificación de la calificación negativa, por no resultar ajustada a Derecho.

Alegaciones.

Primera. Naturaleza jurídica del NRUA: dato registral accesorio de publicidad y trazabilidad administrativa, carente de efectos sustantivos sobre la titularidad dominical.

La presente alegación tiene por objeto subrayar, con la máxima precisión técnica y jurídica, que la inscripción del Número de Registro de Usuario Administrativo (NRUA) no constituye, ni puede constituir, un acto inscribible en sentido sustantivo ni tiene el carácter de modificación, alteración o incorporación de un derecho real nuevo al folio registral.

El NRUA no es más que una manifestación de publicidad informativa, un asiento instrumental sin virtualidad jurídica autónoma que responda a una lógica dominical, dispositiva o estructural del derecho de propiedad. Desde una perspectiva técnico-registral, el NRUA debe entenderse como un dato accesorio y externo al contenido esencial del dominio. No incide en la configuración jurídica de la finca, no altera su uso jurídico ni su régimen jurídico-registral, y en ningún caso despliega efectos sustantivos que requieran una calificación material de fondo equiparable a la que corresponde, por ejemplo, a un acto de adquisición, gravamen o modificación del dominio.

El NRUA no transmite, no carga, no limita ni amplía derechos reales. Tampoco constituye, desde el punto de vista administrativo, una licencia, una concesión ni una autorización constitutiva del ejercicio de una actividad económica.

Por consiguiente, la función calificadora del registrador en relación con el NRUA debe ser correlativa a la naturaleza del asiento que se solicita. Exigir para su práctica requisitos documentales propios de actos traslativos o constitutivos supone incurrir en una extralimitación de la función registral y en una sobrecarga formal incompatible con los principios de proporcionalidad, eficiencia y simplificación que deben regir la práctica registral conforme al artículo 3 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común.

No se puede, sin desnaturalizar la propia función del Registro, exigir para un asiento de trazabilidad administrativa la misma exigencia de titulación que para una inmatriculación o una adjudicación hereditaria.

La ratio de la incorporación del NRUA al folio real es meramente publicitaria: garantizar a terceros que una determinada unidad inmobiliaria ha sido declarada como unidad afectada por arrendamiento de corta duración, conforme al marco normativo vigente. Esa función se agota en la visibilidad administrativa. No requiere ni legítima una investigación de compatibilidad urbanística, ni una comprobación de legalidad material del uso, ni mucho menos la exigencia de licencia o certificado no previsto expresamente en la legislación reguladora del NRUA.

No existe habilitación legal alguna para condicionar la inscripción del NRUA a una licencia urbanística cuando la normativa sectorial no lo impone de forma directa, expresa y vigente al momento de la solicitud.

En definitiva, el NRUA debe ser tratado registralmente como lo que es: un dato funcionalmente limitado a su papel en el sistema de control de arrendamientos de corta duración, sin efectos sustanciales ni riesgo alguno para el tráfico jurídico inmobiliario. Cualquier calificación que pretenda cargar sobre este dato marginal la exigencia de títulos habilitantes, licencias urbanísticas o informes de compatibilidad no exigidos legalmente está viciada de exceso competencial y debe ser corregida conforme al principio de legalidad registral.

Segunda. Límites funcionales y competenciales de la calificación registral en materia de legalidad urbanística. Improcedencia de control de legalidad sustantiva ajena a la función calificadora.

La función calificadora atribuida al Registrador de la Propiedad, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe ejercerse en el marco estricto de la legalidad registral y con pleno respeto a los principios de competencia y delimitación funcional entre órganos públicos.

Es doctrina consolidada que el registrador no puede, en el ejercicio de su competencia, revisar ni fiscalizar el contenido sustantivo de actos administrativos emitidos por órganos con competencia material propia, ni imponer exigencias ajenas a la legalidad específica del asiento cuya inscripción se solicita.

En el presente caso, el NRUA se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Se trata de actos formalmente válidos y eficaces, emitidos por la administración competente en materia de turismo.

En este contexto, la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento. No le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete.

La pretensión de exigir una licencia municipal o un certificado de innecesariedad, al margen de lo previsto en la normativa sectorial, supone incurrir en una clara extralimitación competencial. En particular, se vulnera el principio de competencia administrativa (artículo 103 CE), al asumir el registrador una función de control urbanístico reservada a los órganos técnicos del Ayuntamiento o de la Comunidad Autónoma, según el caso.

Además, se ignora el principio de eficacia y presunción de validez de los actos administrativos (artículo 39.1 de la Ley 39/2015), al condicionar su eficacia a un control ex novo e inopinado por parte de un órgano registral.

Desde un punto de vista práctico, admitir que el registrador puede exigir requisitos adicionales o interpretar de forma sustantiva la legislación urbanística conduciría a una inseguridad jurídica inaceptable, generando un doble control sin habilitación legal, e imponiendo al ciudadano cargas que ni la normativa turística ni la urbanística exigen expresamente.

La función registral, en estos supuestos, debe limitarse al reflejo fiel de una situación jurídica documentada, sin invadir esferas ajenas ni reinterpretar el alcance de disposiciones normativas cuya aplicación corresponde a otras autoridades.

En suma, la calificación impugnada incurre en un vicio de exceso que debe ser corregido. No corresponde al registrador valorar si la vivienda puede o no destinarse a uso turístico conforme al planeamiento, sino verificar que el solicitante ha presentado los documentos exigidos por la norma sectorial, y que estos han sido expedidos por la autoridad competente. Todo lo demás excede el ámbito objetivo de su función y se sitúa fuera del marco legal de la calificación registral.

Tercera. Prevalencia normativa de la legislación turística autonómica sobre el planeamiento urbanístico local en el contexto del régimen registral del NRUA.

La tercera alegación se articula sobre el principio jurídico de prevalencia normativa, con base en la distribución constitucional de competencias, y específicamente sobre la prioridad que ostenta la legislación autonómica turística –en este caso, la de la Comunidad de Madrid– frente a regulaciones de carácter urbanístico local, cuando ambas confluyen en el ámbito de una actuación administrativa sujeta al principio de especialidad.

Debe partirse de una consideración estructural: la normativa turística autonómica, en cuanto emanada del ejercicio de competencias exclusivas reconocidas por el artículo 26.1.21 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, goza de primacía en la regulación sustantiva de los requisitos de acceso y ejercicio de actividades económicas en el ámbito del turismo. Dicha normativa regula expresamente el régimen aplicable a las viviendas de uso turístico (VUT), estableciendo el sistema de declaración responsable como mecanismo habilitante, sin exigencia de licencia municipal o urbanística, salvo supuestos excepcionales expresamente previstos.

Durante el periodo comprendido entre el 13 de abril y el 20 de mayo de 2019 –momento en que la recurrente presentó su declaración responsable ante la Dirección General de Turismo–, la exigencia de licencia municipal para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de corta duración había quedado expresamente suspendida por la propia Comunidad Autónoma, con plena publicidad institucional y eficacia jurídica.

El acceso al Registro autonómico de empresas turísticas fue realizado conforme a Derecho, y la documentación presentada fue validada por la autoridad sectorial competente sin requerimiento adicional alguno.

El criterio restrictivo esgrimido en la calificación registral supone una alteración material del sistema de fuentes, al subordinar la eficacia de la normativa autonómica sectorial a una supuesta prevalencia del planeamiento urbanístico municipal. Este planteamiento es jurídicamente insostenible, pues invierte el orden normativo aplicable e impide a la normativa especial –la turística– desplegar sus efectos propios sobre la actividad económica a la que se refiere.

No puede el planeamiento urbanístico, ni siquiera a través de sus determinaciones sobre usos compatibles, vaciar de contenido una norma sectorial autonómica vigente y plenamente aplicable, salvo que la propia norma turística así lo disponga expresamente, lo que no ocurre en este caso.

La Dirección General debe corregir este desvío técnico y doctrinal, afirmando que la declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, en un periodo expresamente exento de licencia urbanística, constituye título suficiente para la inscripción del NRUA, sin que proceda exigencia adicional alguna en el plano urbanístico.

Cuarta. Valor jurídico y eficacia habilitante de la declaración responsable en el marco de la actividad turística. Vinculación del registrador a su validez formal y efectos administrativos.

La declaración responsable no constituye una simple comunicación carente de efectos jurídicos, sino un verdadero acto administrativo con eficacia inmediata, que ampara el inicio y desarrollo de la actividad bajo el principio de autoorganización administrativa y de control ex post.

Conforme al artículo 69 de la Ley 39/2015, la presentación de una declaración responsable produce efectos jurídicos plenos desde su presentación, vinculando tanto a la Administración como a terceros, incluidos los órganos registrales.

La recurrente presentó declaración responsable ante la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid en fecha 29 de abril de 2019, dentro del periodo en el que no era exigible licencia urbanística. Esta declaración fue inscrita sin reparo, lo que evidencia su aceptación formal y su adecuación normativa. Solo la Administración que la recibió podría revisar o anular dicha declaración mediante procedimiento legalmente establecido.

El registrador carece de competencia para condicionar su eficacia a la presentación de un título que no era exigible. Negar eficacia a un acto administrativo válido supone una infracción del principio de legalidad, de eficacia administrativa y del derecho a la buena administración.

La inscripción del NRUA refleja una situación jurídica consolidada y documentada, y no comporta un juicio sustantivo sobre la legalidad del uso. La calificación negativa con base en una supuesta insuficiencia del título es, por tanto, improcedente y debe ser rectificada.

Quinta. Protección constitucional de la confianza legítima y la seguridad jurídica frente a cambios interpretativos o exigencias sobrevenidas. Aplicación del artículo 9.3 de la Constitución Española.

La interesada actuó de buena fe conforme a la normativa vigente en el momento de la presentación de la declaración responsable. Aportó toda la documentación exigible conforme al régimen normativo entonces aplicable, en un periodo expresamente declarado exento de licencia urbanística. Dicha actuación generó una situación jurídica consolidada, respaldada por un acto administrativo válido y eficaz, cuya legalidad no ha sido revocada ni cuestionada por la autoridad competente.

La calificación negativa, al exigir ahora una licencia que no era exigible en aquel momento, vulnera el principio de confianza legítima y seguridad jurídica del artículo 9.3 CE.

La función del Registro no puede consistir en revisar con criterios actuales la legalidad de actos administrativos pasados. Hacerlo implica aplicar retroactivamente restricciones jurídicas, en perjuicio de quien actuó conforme a Derecho.

La Dirección General debe corregir este error, reafirmando el principio de seguridad jurídica y garantizando el respeto al efecto jurídico de los actos administrativos firmes.

Sexta. Aplicación razonable y técnica del principio de especialidad registral en la inscripción del NRUA. Exigencia de proporcionalidad y adecuación al objeto del asiento solicitado.

El NRUA es un dato accesorio y de finalidad informativa. No constituye ni modifica derechos reales, ni afecta al contenido dominical del folio registral. En consecuencia, su inscripción no requiere los mismos estándares de calificación formal ni documental que un acto traslativo o constitutivo. Basta con acreditar: (i) la existencia de una declaración responsable válida; (ii) la identidad del inmueble afectado; y (iii) la correlación con el uso turístico declarado.

Exigir una licencia urbanística supone desnaturalizar el principio de especialidad y convertir una nota marginal de carácter administrativo en una carga de tipo dominical, lo cual resulta contrario al diseño del sistema registral.

La Dirección General debe dejar sentado que la inscripción del NRUA, como instrumento de publicidad sectorial, solo requiere verificación formal y proporcional de los documentos presentados, sin exigencias adicionales que no estén legalmente previstas.

Por todo lo expuesto,

Solicito:

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud acuerde dejar sin efecto la calificación negativa de fecha 2 de abril de 2025, procediendo a la práctica del asiento registral solicitado en base a la declaración responsable y la inscripción autonómica ya aportadas.

Asimismo se solicita que en caso de no estimarse las alegaciones planteadas, se tome anotación preventiva [sic] de la solicitud, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria, para preservar la prioridad registral durante la tramitación de este recurso».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 21 de mayo de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe, el registrador ratificó su calificación, que transcribía íntegramente, y añadió el siguiente párrafo:

«La cuestión se circunscribe en dilucidar si como se presentó declaración responsable ante la Dirección General de Turismo durante el período comprendido entre el 13 de abril y el 20 de mayo de 2019, según señala la recurrente, no le es de aplicación la exigencia de licencia de uso turístico para el municipio de Madrid, como pretende dicha recurrente; o por el contrario, dicha licencia municipal debe exigirse desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014 de 10 de julio, que expresamente remite la nota de calificación recurrida, que es cuando se incluyó por la Comunidad Autónoma de Madrid a las Viviendas de Uso Turístico dentro del uso terciario de hospedaje; la exigencia de licencia municipal desde el año 2014 y no desde el año 2019, se produce en sintonía con los pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en varias Sentencias de 14 de enero de 2021 y de 11 de marzo de 2021».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el artículo 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril y 9 de mayo de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración aunque no se aporte licencia de uso turístico, sino solo declaración responsable. La recurrente defiende que cabe la asignación, porque la declaración responsable en cuestión se presentó ante la Dirección General de Turismo durante el período comprendido entre el 13 de abril y el 20

de mayo de 2019, por lo que no le es de aplicación la exigencia de licencia de uso turístico para el municipio de Madrid. Por el contrario, el registrador sostiene que dicha licencia municipal debe exigirse desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, que es cuando se incluyó por la Comunidad Autónoma de Madrid a las viviendas de uso turístico dentro del uso terciario de hospedaje, y fundamenta su calificación negativa en que la exigencia de licencia municipal desde el año 2014 y no desde el año 2019 se produce en sintonía con los pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en sentencias de 14 de enero y 11 de marzo de 2021.

2. En cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

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

procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento. No le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la verdadera naturaleza de la calificación registral, tal y como viene sosteniendo este Centro Directivo, de conformidad con la legislación hipotecaria, que no ha quedado derogada, superada o aun matizada por el Real Decreto 1312/2024, pues éste no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad, como pueda serlo el Registro Público Concursal o el Registro de Titularidades Reales. Lo que ha creado es un «procedimiento de registro» que se enmarca según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) del Real Decreto 1213/2024 al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

Entiende también la recurrente que el criterio restrictivo esgrimido en la calificación registral supone una alteración material del sistema de fuentes, al subordinar la eficacia de la normativa autonómica sectorial a una supuesta prevalencia del planeamiento urbanístico municipal, que no puede, ni siquiera a través de sus determinaciones sobre usos compatibles, vaciar de contenido una norma sectorial autonómica vigente y plenamente aplicable, salvo que la propia norma turística así lo disponga expresamente.

Sin embargo, tal postura no resulta compatible con el criterio de esta Dirección General, ni tampoco con el sostenido por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Respecto de este último, cabe citar la sentencia de 14 de enero de 2021, referida en el informe del registrador, que descarta la declaración de nulidad de la exigencia de licencia para la comercialización de viviendas de uso turístico, con base en el siguiente argumento: «Ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 julio 2001 del suelo de Madrid (...) La exigencia de licencia conforme a los artículos 151.1 y 155.1 LSCM tampoco aparece ahora de forma novedosa. Tal requisito es previo al Acuerdo de la Comisión de Seguimiento y se ha demandado por esta Sala de forma sistemática y en la interpretación que se ha venido haciendo no solo de la LSCM sino también de las NN.UU. Y es que en definitiva, cabe añadir, ninguna equiparación puede pretenderse entre el uso residencial, caracterizado por las notas de estabilidad y permanencia, con el terciario en su clase de hospedaje. La distinta naturaleza y la diferente finalidad de uno y otro justifican también un tratamiento diverso. La consecuencia de todo lo que precede no puede ser otra que descartar la innovación que se esgrime para integrar la causa de nulidad de pleno derecho del artículo 47.1 e) LPACAP».

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

cuales son ajenos a esa declaración responsable y a las manifestaciones que en ella se han vertido, la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario impone la necesidad, a efectos de inscripción registral, de la existencia de ese reiterado control administrativo de la misma».

5. Es por ello que debe distinguirse entre la presentación de la declaración responsable (no urbanística), como requisito para la inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, frente a la necesidad de obtener licencia municipal para el ejercicio de esta actividad, como modalidad de uso terciario hospedaje. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

En particular, el artículo 151.1 dispone que: «Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte».

La actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje por la legislación de la Comunidad de Madrid desde 2014 y, por tanto, sometida a licencia conforme al artículo 151.1 de la Ley 9/2001, conforme también al criterio expresado en la referida sentencia. Ello determina que la asignación registral del número de registro de alquiler precise dicha conformidad administrativa, en aplicación del artículo 9.2.a).5.º del Real Decreto 1312/2024 y artículo 17 bis del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado siete, del Decreto 29/2019, de 9 de abril. El primero de los preceptos citados requiere la acreditación del título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, por hallarse la unidad sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable. El segundo determina la aplicación de dicho régimen al caso que nos ocupa, por cuanto, conforme al artículo 2.4 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado uno, del Decreto 29/2019, a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto.

Idéntico criterio debe regir en el presente caso, de modo que procede confirmar la calificación del registrador. La licencia de uso turístico para el municipio de Madrid consiste en un documento, emitido por un técnico competente tras una inspección en la finca, quien certifica que la vivienda cumple con los parámetros del artículo 17 bis del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado siete, del Decreto 29/2019, de 9 de abril («a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto»).

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

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

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.