

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 1460** *Resolución de 7 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. P. R. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María Isabel Bañón Serrano, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

#### Hechos

I

El día 14 de mayo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27 una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, presentada el pasado día 14 de mayo de 2025 por Doña P. R. G., motivando el asiento de presentación 1564 del Diario 2025, ha sido calificada negativamente por la Registradora que suscribe, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Primero: Por la relacionada instancia se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a la Vivienda sita en Madrid, calle (...) finca registral 15.174, CRU 28108000153064, señalando como tipo de unidad la finca completa, con la categoría de arrendamiento turístico y tipo de residencia del arrendador, Otros.

La citada finca aparece inscrita a favor de Doña M. C. P. R. G.

Segundo: Se acompaña la siguiente documentación:

- Comunicación de la Comunidad de Madrid acreditativa de la inscripción de la finca, con fecha 1 de agosto de 2018, en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo, Consejería de Cultura, Turismo y Deportes.

- Licencia de Primera ocupación y funcionamiento, respecto de obras de transformación de Locales en Vivienda.

#### Fundamentos de Derecho:

Uno. No se acompaña la preceptiva documentación:

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

Para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico como el otorgamiento de licencia municipal, conforme artículos 5.1 y 17.1 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid; 151.1 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; arts. 29 y Anexo I de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid; y art. 9.50 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; y, entre otras, Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 14 de enero y 11 de marzo de 2.021 sobre la exigencia de licencia municipal desde el año.

Defecto subsanable.

Es de advertir que, según establece el artículo 10 del referido Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, la persona interesada tiene siete días hábiles siguientes a la notificación para subsanar los defectos observados. Si no lo hace, el registrador suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

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

Ante esta Nota de calificación cabe (...).

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

El día 9 de junio de 2025 fue presentada, como documentación complementaria, notificación de la resolución de primera ocupación y funcionamiento, respecto de obras de transformación de locales en vivienda.

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia de asignación de número de registro de alquiler de corta duración. Asiento 1564 del Diario 2025.

La Instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, presentada el pasado día 14 de mayo de 2025 por Doña P. R. G, motivando el asiento de presentación 1564 del Diario 2025, ha sido calificada negativamente por la Registradora que suscribe, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero: Por la relacionada instancia se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a la Vivienda sita en Madrid, calle (...) finca registral 15.174, CRU 28108000153064, señalando como tipo de unidad la finca completa, con la categoría de arrendamiento turístico y tipo de residencia del arrendador, Otros,

La citada finca aparece inscrita a favor de Doña M. C. P. R. G.

Segundo: Se acompaña la siguiente documentación:

– Comunicación de la Comunidad de Madrid acreditativa de la inscripción de la finca, con fecha 1 de agosto de 2018, en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo, Consejería de Cultura, Turismo y Deportes.

– Licencia de Primera ocupación y funcionamiento, respecto de obras de transformación de Locales en Vivienda.

Tercero: Con fecha 5 de junio de 2025, la citada instancia fue objeto de calificación desfavorable por los motivos y fundamentos que constan en la nota de calificación desfavorable de igual fecha, a la que me remito.

Cuarto: Aportada el día 9 de junio de 2025, la siguiente documentación complementaria:

- Notificación de la Resolución de Primera Ocupación y funcionamiento, respecto de obras de transformación de Locales en Vivienda.

Fundamentos de Derecho:

Uno. No se acompaña la preceptiva documentación:

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

Para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico como el otorgamiento de licencia municipal, conforme artículos 5.1 y 17.1 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid; 151.1 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; arts. 29 y Anexo I de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid; y art. 9.50 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; y, entre otras, Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 14 de enero y 11 de marzo de 2.021 sobre la exigencia de licencia municipal desde el año 2.014.

Es de advertir que, según establece el artículo 10 del referido Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, la persona interesada tiene siete días hábiles siguientes a la notificación para subsanar los defectos observados. Si no lo hace, el registrador suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

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

Ante esta Nota de calificación cabe (...).

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

III

Contra la anterior calificación, doña M. C. P. R. G. interpuso recurso el día 7 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

«Expongo.

I. Objeto del recurso.

Que mediante el presente escrito formulo recurso gubernativo, conforme a lo previsto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra la calificación negativa emitida por el/la Registrador/a del Registro de la Propiedad n.º 27 de Madrid, relativa al

asiento de presentación 1564 del Diario 2025, por la que se deniega la inscripción del número de registro de alquiler de corta duración solicitado,

Solicito asimismo, con carácter previo y urgente, la suspensión cautelar del plazo de siete días hábiles concedido para subsanar los defectos advertidos, a fin de no causar perjuicios irreparables al Solicitante y permitir el adecuado ejercicio del derecho a la vivienda turística conforme a la normativa vigente.

## II. Motivos del recurso.

Primero. La declaración responsable permite el ejercicio inmediato de la actividad sin necesidad de resolución municipal favorable.

Conforme al artículo 69.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, la mera presentación de una declaración responsable habilita desde el momento de su presentación el ejercicio de la actividad correspondiente:

«Las declaraciones responsables permitirán, desde el día de su presentación, el ejercicio del derecho o el Inicio de la actividad, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que correspondan a la Administración.»

En el ámbito autonómico y municipal:

– Artículo 5.1 y 17.1 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid: regulan que la actividad de vivienda turística requiere declaración responsable e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas, sin exigir licencia previa,

– Artículo 9.1 y anexo I de la Ordenanza 6/2022, del Ayuntamiento de Madrid: indican que la declaración responsable habilita el uso residencial sin necesidad de autorización expresa previa, salvo para usos Incompatibles.

Segundo. Interpretación incorrecta y restrictiva de la normativa aplicable por parte del Registro de la Propiedad.

El Registrador/a exige un «visto bueno» o resolución favorable del Ayuntamiento, pese a que ni la legislación estatal (Ley 12/2012), ni autonómica (Decreto 79/2014), ni municipal (Ordenanza 6/2022), requieren dicha resolución para el inicio de la actividad. Basta con la declaración responsable, presentada por el interesado, cuyo cumplimiento puede comprobar la Administración en fase posterior de control e inspección.

Tercero. Doctrina jurisprudencial favorable a la eficacia inmediata de la declaración responsable.

La jurisprudencia, como la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 11 de marzo de 2021 (recurso 2021/2020), ha confirmado reiteradamente que la declaración responsable produce efectos inmediatos y no precisa autorización municipal previa para actividades económicas ordinarias, salvo excepciones legalmente previstas.

Cuarto. Principio constitucional de libertad de empresa y seguridad jurídica.

Conforme al artículo 38 CE, la libertad de empresa debe protegerse frente a interpretaciones administrativas que limiten injustificadamente el ejercicio económico. El artículo 103 CE impone a las Administraciones Pùblicas actuar conforme a los principios de proporcionalidad, legalidad y eficacia, principios que se ven vulnerados si se impide el ejercicio de la actividad a pesar de haberse presentado la declaración responsable.

Quinto. Carácter desproporcionado e irrazonable del plazo de subsanación otorgado.

El plazo de siete días hábiles previsto por el Real Decreto 1312/2024 resulta insuficiente teniendo en cuenta la naturaleza administrativa de los procedimientos

pendientes. No es razonable exigir la obtención de una licencia municipal que ni siquiera es legalmente exigible o cuya tramitación depende del Ayuntamiento y no del solicitante.

Sexto. Solicitud de suspensión cautelar del plazo.

De conformidad con el artículo 111 de la Ley 39/2015, procede solicitar la suspensión cautelar del plazo, dado que la ejecución inmediata de la revocación del asiento produciría un perjuicio irreparable para el solicitante, vulnerando el derecho a la tutela administrativa efectiva (artículo 24 CE).

III. Petición.

Por todo lo expuesto, solicito:

1. Que se tenga por interpuesto este recurso gubernativo contra la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad no 27 de Madrid (asiento 1564 del Diario 2025).

2. Que se acuerde la suspensión cautelar del plazo de siete días hábiles otorgado para la subsanación, hasta que recaiga resolución definitiva sobre el presente recurso.

3. Que en su momento se estime el recurso y se revoque la calificación negativa, ordenando la inscripción solicitada conforme a Derecho».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 9 de julio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

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

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración sin que se aporte licencia de uso turístico municipal, sino sólo acreditando la inscripción de la vivienda en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid tras la presentación de la correspondiente declaración responsable. La recurrente defiende que cabe la asignación porque la vivienda cuenta con número de vivienda de uso turístico desde el 1 de agosto de 2018, otorgado por la Dirección General de Turismo de la Comunidad de

Madrid. En este sentido, afirma que «la declaración responsable permite el ejercicio inmediato de la actividad sin necesidad de resolución municipal favorable».

Por el contrario, la registradora 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 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 entre 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 cumplen 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. Para resolver el presente recurso hemos de partir de lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, cuando reza: «La solicitud deberá incluir, al menos: a) 5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal».

Ante tal exigencia de título habilitante, entiende la recurrente que el criterio restrictivo esgrimido en la calificación registral supone una «interpretación incorrecta y restrictiva de la normativa aplicable», al subordinar la eficacia de la normativa autonómica sectorial a una supuesta prevalencia del planeamiento urbanístico municipal. Así, defiende la asignación del número de registro único de alquiler sobre la base de la inscripción de la vivienda en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid como consecuencia de la presentación de la correspondiente declaración responsable.

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 las sentencias de 14 de enero y 11 de marzo de 2021, referidas en la nota de calificación de la registradora, 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, ya se ha pronunciado ampliamente sobre esta materia en sus Resoluciones de 11 y 17 de julio de 2025, afirmando 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 artículo 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.5º del Real Decreto 1312/2024 y artículo 17 bis del Decreto 29/2019. 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 Real 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 para la asignación del número de registro único de alquiler solicitado es necesario que se acredite 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).

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