

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14957 *Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler solicitado para dos pisos.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. G. M. contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María Isabel Bañón Serrano, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler solicitado para dos pisos.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler, turístico, para un piso, finca registral número 22.437 de dicho Registro 27, con código registral único 28108000415858, y para otro piso, finca registral número 22.433, con código registral único 28108000415919.

II

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

«Instancia de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.– Asiento 3519 del Diario 2025.

La Instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, presentada el pasado día 24 de julio de 2025 por M. I. G. M., motivando el asiento de presentación 3519 del Diario 2025, ha sido calificada negativamente por la Registradora que suscribe, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Por la relacionada instancia se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a las siguientes fincas:

Piso (...) finca registral 22437, CRU: 28108000415858, señalando como tipo de unidad la finca completa, con la categoría de arrendamiento turístico y como tipo de residencia del arrendador, otros.

Piso (...) finca registral 22443, CRU: 28108000415919, señalando como tipo de unidad la finca completa, con la categoría de arrendamiento turístico y como tipo de residencia del arrendador, otros.

La citadas fincas aparecen inscritas a favor de los cónyuges don C. P. L. y doña M. C. S. G., doña M. P. L., don M. A. G. V., don F. y don J. J. P. L., los cónyuges doña M. P. L. y don J. L. F. L. P., y los cónyuges don A. P. L. y doña M. J. P., son dueños de esta finca, en cuanto a los cónyuges citados con carácter ganancial, por título de división

horizontal, en virtud de escritura otorgada en Madrid por el notario don Luis Maiz Cal, el día diecinueve de marzo de dos mil uno, número de protocolo número 1.140.

Primero.–No se acompaña la preceptiva documentación:

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

Segundo.–Con fecha 16 de octubre de 2.025, 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.

Tercero.–Aportada el día 24 de octubre de 2025, documentación complementaria.

Fundamentos de Derecho:

No resulta posible practicar el asiento solicitado por los siguientes 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.

Cfr. arts. 29 y Anexo I de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid; arts. 1 y 11 del Decreto 79/2014, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid; y art. 9.59 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.

Deberá tenerse en cuenta la fecha de tal Licencia, toda vez que la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios, celebrada el día diez de junio de dos mil diecinueve, adoptó por unanimidad, introducir un nuevo párrafo, al artículo 62 de los Estatutos de Comunidad, en los siguientes términos: “Se prohíbe expresamente a los propietarios de las viviendas de la planta baja, segunda, tercera, cuarta y buhardilla, destinar las mismas a alquiler turístico, vacacional, de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a Comunidad”. Tal prohibición fue protocolizada mediante escritura otorgada en Madrid a siete de octubre de dos mil diecinueve, ante el Notario Don Antonio Domínguez Mena, número 1165 de su protocolo, que motivó la inscripción 81 de la finca matriz 14763, de Modificación de Estatutos, practicada con fecha 11 de febrero de 2.020.

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 Propiedad de Madrid núm. 27 a día once de noviembre del dos veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. G. M. interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone:

I.–Que por instancia presentada en fecha 24 de julio de 2025, la compareciente solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, para las dos fincas inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 27 de los de Madrid, que ahora se identifican, solicitud que motivó el asiento de presentación 3519 del año 2025, con número de entrada 6595.

Dichas fincas son:

a) Piso (...) que es la finca registral 22437 de dicho Registro 27, con CRU 28108000415858.

b) Piso (...) que es la finca registral 22433 de dicho Registro 27, con CRU 28108000415919.

II.–Que con fecha 16 de octubre de 2025 se denegó dicha petición por las razones que constan en la nota de calificación emitida, en la cual, se le concedía a la solicitante el oportuno plazo para subsanar los defectos apreciados, lo cual, motivó la presentación, en fecha 24 de octubre de 2025, de una instancia de subsanación con aportación de diversa documentación complementaria.

III.–Lo anterior ha dado lugar a la Nota de Calificación de fecha 11 de noviembre de 2025, emitida por el Registro de la Propiedad n.º 27 de Madrid, denegando la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para los dos inmuebles para los que se había solicitado, calificación (...) que, por tanto, es el objeto de este recurso.

IV.–Que, entendiendo, dicho sea con el máximo de los respetos–, que dicha calificación es contraria a derecho, por medio del presente escrito y dentro del plazo establecido al efecto, viene a interponer recurso contra la misma, con base y fundamento en los siguientes,

Motivos

Primero.–Para mayor facilidad de la Dirección General a la que nos dirigimos, transcribimos los motivos que, según el Registro, impedirían la concesión del número de registro de alquiler de corta duración:

“Uno.–No se acompaña la preceptiva documentación:

– Licencia urbanística de actividad y funcionamiento, o declaración responsable con resolución favorable del Ayuntamiento de Madrid. Cfr. arts. 29 y Anexo I de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid; arts. 1 y 11 del Decreto 79/2014, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid; y art. 9.5.º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Deberá tenerse en cuenta la fecha de tal Licencia, toda vez que la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios, celebrada el día diez de junio de dos mil diecinueve, adoptó por unanimidad, introducir un nuevo párrafo, al artículo 6.º de los Estatutos de Comunidad, en los siguientes términos: “Se prohíbe expresamente a los propietarios de las viviendas de la planta baja, segunda, tercera, cuarta y buhardilla, destinar las mismas a alquiler turístico, vacacional, de corta duración o cualquier otra

modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad". Tal prohibición fue protocolizada mediante escritura otorgada en Madrid a siete de octubre de dos mil diecinueve, ante el Notario Don Antonio Domínguez Mena, número 1165 de su protocolo, que motivó la inscripción 8.ª de la finca matriz 14763, de Modificación de Estatutos, practicada con fecha 11 de febrero de 2.020".

Segundo.—A la vista de lo anterior, son dos las cuestiones que debe resolver la Dirección General a la que nos dirigimos: i) si las viviendas (pisos) para los que se solicitó el número de registro disponen del título habilitante necesario para ser destinadas a uso turístico; y ii) si el acuerdo de la comunidad de vecinos constituye o no, impedimento para el desarrollo de tal actividad.

Ambas cuestiones tienen su respuesta a la vista de la documentación que está aportada al expediente y, más concretamente, con la subsanación que hubo de realizarse, sin perjuicio de lo cual, ahora volveremos a aportar.

– Empezando por la segunda de esas cuestiones, el acuerdo de la comunidad de propietarios, en nada puede afectar al supuesto de hecho que nos ocupa, pues como hemos acreditado en el expediente y ahora volveremos a acreditar documentalmente, los pisos (...) estaban ya desarrollando con años de anterioridad a dicho acuerdo de la Junta, la actividad de pisos turísticos, con lo cual, a los mismos no les sería aplicable la prohibición, a tenor de lo dispuesto en el art.º 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, que expresamente establece que cualquier acuerdo de la Junta en tal sentido, no tendrá efectos retroactivos. El precepto literal dispone: "12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos".

Pues bien, estando acreditado que con fecha 19 de junio de 2018, ambos pisos fueron inscritos en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid, por resolución emitida por esta última, en la que otorgaba los números de referencia VT-(...) y VT-(...), al piso (...), respectivamente, de la calle (...), es palmario que la actividad estaba siendo desarrollada desde entonces, y que de la misma tenía plena constancia la Comunidad de Madrid conforme a las disposiciones administrativas que entonces la regulaban, por lo que el acuerdo de la comunidad de propietarios adoptando la prohibición, fechado el 10 de junio de 2019, no le es aplicable a los pisos que ahora nos ocupan, y ello, por aplicación del art.º 17.12 de la LPH antes invocado.

– En cuanto al título habilitante hemos de estar a lo dispuesto en el artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

"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.”

Pues bien, los pisos objeto de la calificación ahora impugnada llevan desarrollando su actividad desde 19 de junio de 2018 y cuentan con título habilitante para ello, no siendo por tanto exigible la licencia del Ayuntamiento de Madrid, por las razones que ahora vamos a exponer.

Consta en el expediente, aportado al Registro de la Propiedad, los siguientes documentos (...)

– (...) la resolución de la Comunidad de Madrid, de fecha 19 de junio de 2018, dictada por la Dirección General de Turismo, (Subdirección General de Competitividad Turística), en la que consta que, en relación al piso (...) se ha procedido, de conformidad con la legislación aplicable, a la presentación de la correspondiente Declaración Responsable para la inscripción del citado piso en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo, cumpliendo con las exigencias que al efecto establece el Decreto 79/2014, de 10 de julio por el que se regulan los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, lo cual, –según también recoge dicha resolución–, motiva la inscripción del piso, como turístico, con el número de referencia VT-(...)

– (...) la resolución de la Comunidad de Madrid, de fecha 19 de junio de 2018, dictada por la Dirección General de Turismo, (Subdirección General de Competitividad Turística), en la que consta que, en relación al piso (...), se ha procedido, de conformidad con la legislación aplicable, a la presentación de la correspondiente Declaración Responsable para la inscripción del citado piso en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo, cumpliendo con las exigencias que al efecto establece el Decreto 79/2014, de 10 de julio por el que se regulan los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, lo cual, –según también recoge dicha resolución–, motiva la inscripción del piso, como turístico, con el número de referencia VT-(...)

– (...) en relación con el piso (...), el justificante de presentación en la Comunidad de Madrid, del certificado de idoneidad (CIVUT) para vivienda de uso turístico, solicitado y expedido conforme a la legislación vigente, al cual va unido el propio certificado CIVUT, que acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en el art.º 17 bis del Decreto 79/2014, por el que se regulan en dicho momento, los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, en su redacción dada por el Decreto 29/2019.

– Y (...) en relación con el piso (...), el justificante de presentación en la Comunidad de Madrid, del certificado de idoneidad (CIVUT) para vivienda de uso turístico, solicitado y expedido conforme a la legislación vigente, al cual va unido el propio certificado CIVUT, que acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en el art.º 17 bis del Decreto 79/2014, por el que se regulan en dicho momento, los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, en su redacción dada por el Decreto 29/2019.

Acreditando la realidad anterior, y, por ende, el hecho objetivo de que las viviendas objeto de la calificación, funcionan con plena legalidad desde hace años, no cabe ahora negar la asignación de número de registro a las mismas argumentando la falta de licencia municipal, pues ambas contaban con título habilitante.

En efecto, los dos pisos venían operando con el título que en aquel momento les era exigible, sin que proceda ahora, –por razón de la solicitud del número de registro–, la obtención de un nuevo título. Esta exigencia operará para los supuestos en los que un nuevo piso comience a funcionar en régimen de uso turístico, pero no a los que, como es

nuestro caso, lo venían haciendo desde antes y disponen del título que les habilitaba legalmente para tal fin.

Lo anterior, además, es lo que establece el artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024 antes transcrito, que no restringe a la licencia municipal el título habilitante, sino a cualquier otro equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en el momento en el que esa actividad comenzó, siempre que sea el título necesario para destinar el piso al uso previsto, conforme a la ordenación autonómica o local aplicable; es decir, el precepto permite la solicitud de número de registro y su concesión, a los pisos que, como los que nos ocupan, disponen de títulos habilitantes como los ahora aportados, que de acuerdo a la legislación autonómica (en nuestro caso, la de la Comunidad de Madrid), facultan para ejercer la actividad, bastando por ello con que sea una de las dos administraciones, –la autonómica o la local–, pero no ambas.

Por consiguiente, la calificación es contraria a derecho al exigirle la licencia municipal a la ahora compareciente como si la actividad a registrar se estuviera iniciando, ignorando la realidad de que la misma ya funcionaba y estaba habilitada para tal fin.

Precisamente por ello, la LPH, expresamente establece, –como hemos visto–, que los acuerdos que pudieran adoptarse por la comunidad prohibiendo la actividad de pisos turísticos no son aplicables con carácter retroactivo a los que ya la estuviesen desarrollando, es decir, veta la retroactividad de la norma, y por eso mismo, en su Disposición Adicional Segunda, vuelve a insistir en esa irretroactividad cuando literalmente establece: “Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (...), con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma”.

Por consiguiente, el presente recurso debe estimarse, rectificándose la calificación impugnada, con sus consiguientes efectos y consecuencias, por lo que,

Solicita: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto recurso contra la calificación del Registro de la Propiedad n.º 27 de los de Madrid que denegaba la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a las fincas registrales 22.437 y 22.443, para, estimando el recurso, acordar la rectificación de la calificación impugnada, ordenando la inscripción de dicho número de registro.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 150, 151 y 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010,

24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18 y 19 de junio, 30 de julio, 4 de septiembre y 23 de octubre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler, turístico, para un piso, finca registral 22.437 de dicho, con código registral único 28108000415858, y otro piso, finca registral 22.433, con código registral único 28108000415919.

La calificación negativa respecto de la asignación solicitada se basa en: «Uno.—No se acompaña la preceptiva documentación: —Licencia urbanística de actividad y funcionamiento, o declaración responsable con resolución favorable del Ayuntamiento de Madrid. Cfr. arts. 29 y Anexo I de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid; arts. 1 y 11 del Decreto 79/2014, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid; y art. 9.59 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. Deberá tenerse en cuenta la fecha de tal Licencia, toda vez que la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios, celebrada el día diez de junio de dos mil diecinueve, adoptó por unanimidad, introducir un nuevo párrafo, al artículo 62 de los Estatutos de Comunidad, en los siguientes términos: “Se prohíbe expresamente a los propietarios de las viviendas de la planta baja, segunda, tercera, cuarta y buhardilla, destinar las mismas a alquiler turístico, vacacional, de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a Comunidad”. Tal prohibición fue protocolizada mediante escritura otorgada en Madrid a siete de octubre de dos mil diecinueve, ante el Notario Don Antonio Domínguez Mena, número 1165 de su protocolo, que motivó la inscripción 81 de la finca matriz 14763, de Modificación de Estatutos, practicada con fecha 11 de febrero de 2.020».

La recurrente alega en contra de dicha calificación, y como conclusión final: «(...) Acreditando la realidad anterior, y, por ende, el hecho objetivo de que las viviendas objeto de la calificación, funcionan con plena legalidad desde hace años, no cabe ahora negar la asignación de número de registro a las mismas argumentando la falta de licencia municipal, pues ambas contaban con título habilitante.

En efecto, los dos pisos venían operando con el título que en aquel momento les era exigible, sin que proceda ahora, —por razón de la solicitud del número de registro—, la obtención de un nuevo título. Esta exigencia operará para los supuestos en los que un nuevo piso comience a funcionar en régimen de uso turístico, pero no a los que, como es nuestro caso, lo venían haciendo desde antes y disponen del título que les habilitaba legalmente para tal fin.

Lo anterior, además, es lo que establece el artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024 antes transcrito, que no restringe a la licencia municipal el título habilitante, sino a cualquier otro equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en el momento en el que esa actividad comenzó, siempre que sea el título necesario para destinar el piso al uso previsto, conforme a la ordenación autonómica o local aplicable; es decir, el precepto permite la solicitud de número de registro y su concesión, a los pisos que, como los que nos ocupan, disponen de títulos habilitantes como los ahora aportados, que de acuerdo a la legislación autonómica (en nuestro caso, la de la Comunidad de Madrid), facultan para ejercer la actividad, bastando por ello con que sea una de las dos administraciones, —la autonómica o la local—, pero no ambas.

Por consiguiente, la calificación es contraria a derecho al exigirle la licencia municipal a la ahora compareciente como si la actividad a registrar se estuviera iniciando, ignorando la realidad de que la misma ya funcionaba y estaba habilitada para tal fin.

Precisamente por ello, la LPH, expresamente establece, –como hemos visto–, que los acuerdos que pudieran adoptarse por la comunidad prohibiendo la actividad de pisos turísticos no son aplicables con carácter retroactivo a los que ya la estuviesen desarrollando, es decir, veta la retroactividad de la norma, y por eso mismo, en su disposición adicional segunda, vuelve a insistir en esa irretroactividad cuando literalmente establece: “Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (...), con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma”».

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. La postura en contra de la recurrente se puede resumir en su alegación de que el criterio restrictivo esgrimido en la calificación registral implica 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.

Y señala: «(...) el artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024 antes transcrito, que no restringe a la licencia municipal el título habilitante, sino a cualquier otro equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en el momento en el que esa actividad comenzó, siempre que sea el título necesario para destinar el piso al uso previsto, conforme a la ordenación autonómica o local aplicable; es decir, el precepto permite la solicitud de número de registro y su concesión, a los pisos que, como los que nos ocupan, disponen de títulos habilitantes como los ahora aportados, que de acuerdo a la legislación autonómica (en nuestro caso, la de la Comunidad de Madrid), facultan para ejercer la actividad, bastando por ello con que sea una de las dos administraciones, –la autonómica o la local–, pero no ambas (...)».

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 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 14 de enero de 2021, 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 de julio de 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 a este Centro Directivo, también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. Este artículo dispone que «las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento o sus entidades colaboradoras (...) 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. 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 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 el año 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 de los artículos 9.2.a.5) del Real Decreto 1312/2024 y 17 bis del Decreto 79/2014. 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, a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por certificado de idoneidad de viviendas 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.

6. Por todo ello, debe confirmarse la calificación registral. 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 («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»). En consecuencia, resulta aplicable el artículo 9.2.a.5) 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 27 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.