

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21400 *Resolución de 2 de junio de 2026, 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 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra antigua y división horizontal de las habitaciones de un hotel en fincas descritas como locales de uso hotelero.*

En el recurso interpuesto por don I. F. A., en nombre y representación de la sociedad «Hispanotels Inversiones Socimi, SA», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 6, don Juan José Jiménez de la Peña, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra antigua y división horizontal de las habitaciones de un hotel en fincas descritas como locales de uso hotelero.

Hechos

I

Mediante la escritura otorgada el día 27 de junio de 2024 ante el notario de Madrid, don Antón Morenés Giles, con el número 889 de su protocolo, se formalizó una declaración de terminación de obra antigua y división horizontal. Se acompañaba el siguiente documento: escritura de subsanación de otra de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada el día 25 de noviembre de 2025 ante la notaria de Madrid, doña Cristina Caballería Martel, con el número 4.299 de su protocolo.

La finca registral número 9.430, código registral único 28093000018089, se describía registralmente como «edificio en construcción en Madrid (...) de seiscientos cincuenta y nueve metros quince decímetros cuadrados 659,15 m²), de los que estarán edificados casi en su totalidad excepto dos patios al testero. Constará de dos plantas en sótano, una baja dedicada a locales comerciales, seis plantas generales y dos áticos». El título del que traía causa la descripción era la escritura autorizada el día 2 de agosto de 1952 por el notario de Madrid, don Santiago Pelayo Hore, con el número 2.005 de protocolo.

En el título se declaraba la terminación de la construcción acreditando su antigüedad de los años cincuenta mediante certificado suscrito con firma digital por arquitecto colegiado que se incorporaba.

Se hacía constar que el edificio obtuvo licencia para su funcionamiento y primera ocupación como establecimiento hotelero mediante resolución del Director General de Ejecución y Control de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid de fecha 29 de enero de 2010, que se incorporaba.

En la resolución administrativa se hacía constar que se concedió licencia de primera ocupación y funcionamiento para la modificación, ampliación de elementos, y actualización de instalaciones generales que se destinan al servicio de la edificación de uso de hotel con 144 habitaciones y garaje aparcamiento existentes conforme a las condiciones relacionadas en la licencia de actividades de fecha 20 de diciembre de 2002. En la licencia se detallaban las plantas, usos y superficie construida.

Se solicitaba del registrador la constancia del final de la construcción declarada y la descripción literaria que se expresaba en la escritura considerando las superficies por planta como «concreción de las que el edificio tenía desde que se declaró la construcción».

Por otra parte, con base al destino, distribución interior y antigüedad que resultaba de la documentación, el otorgante constituía el inmueble en régimen de propiedad horizontal, dividiéndolo en las fincas o elementos privativos, susceptibles de aprovechamiento independiente, que se describían en la escritura.

Se describían, con su respectiva cuota de participación en el valor total de elementos y gastos comunes del edificio, 134 fincas numeradas correlativamente correspondientes cada una a una habitación, numeradas y definidas como local de uso hotelero.

En la escritura de subsanación de fecha 25 de noviembre de 2025 se hacía constar:

- la certificación del arquitecto colegiado en la que hacía constar la superficie construida total y la superficie útil, así como la distribución interior.
- la certificación del arquitecto colegiado en la que constaba que el número y características de los elementos resultantes de la división horizontal resultaban de las licencias que autorizaron la construcción, actividad y funcionamiento de la edificación.
- se hacía constar que el inmueble sería explotado por una única empresa, garantizándose así la unidad de explotación.
- que el uso del inmueble continuaría siendo terciario hospedaje, de acuerdo con la mencionada licencia de actividades concedida y que impedía su aprovechamiento como uso residencial.
- que la sociedad titular del inmueble era la explotadora de la actividad hotelera.
- se reflejaban las superficies construidas del edificio acordes con el certificado técnico.
- se eliminaba el otorgar V sobre compromiso sobre la hipoteca.
- se modificaba la descripción de las fincas resultantes de la división horizontal.

II

Presentada la escritura de declaración de terminación de obra antigua y división horizontal en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, fue objeto de dos notas de calificación de fechas 27 de agosto de 2024, correspondiente al asiento de presentación número 942 del Diario 2025, y 30 de diciembre de 2024, correspondiente al asiento de presentación número 2.291 del Diario 2025.

Según la citada nota de fecha 27 de agosto de 2024, se acordaba la no inscripción por lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Se han apreciado, previa su calificación, los siguientes defectos:

1. En la Escritura que ahora se califica se constituye un régimen de propiedad horizontal, resultando 134 fincas, descrita cada una de ellas como “Local de uso hotelero”, respecto de un Edificio que:

- en la propia escritura se describe como “edificio (para establecimiento hotelero)”.
- en la Escritura se dice: “Que el edificio obtuvo licencia para su funcionamiento y primera ocupación como establecimiento hotelero mediante Resolución del Director General de Ejecución y Control de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid, fechada el 29 de enero de 2010”
- Se incorpora a la Escritura la Licencia 711/2009/07894, de Primera Ocupación y Funcionamiento “para la ampliación de elementos y actualización de Instalaciones Generales que se destinan al servicio de la edificación de uso hotel (con 144 habitaciones) y garaje-aparcamiento existentes, conforme a las características dimensionales, distribución y usos que se relacionan en la licencia de actividades n.º 714/2001/05474 de fecha 20.10.02,
- En la descripción de cada una [sic] de los departamentos independientes consta “local de uso hotelero (habitación número...”

Resulta evidente que no se trata de una propiedad horizontal ordinaria o común, ya que la licencia de funcionamiento y actividad que se incorpora a la Escritura se refiere a un edificio completo de uso de Hotel. De tal manera que la expresión “susceptibles de aprovechamiento independiente” referido a los departamentos resultantes “Local de uso hotelero”, no responde al concepto estricto de propiedad horizontal del artículo 396 del Código Civil ni de la Ley de Propiedad Horizontal, ya que es de la esencia de la licencia de Funcionamiento el que se destine a hotel, de una manera organizada que permita tal destino.

La no necesidad de licencia en el supuesto general de constitución de régimen de propiedad horizontal no es aplicable al supuesto presente ya que, como queda expuesto y se razonará a lo largo de la presente Calificación, se aparta del concepto ordinario de propiedad horizontal, teniendo unas características especiales de habitaciones de hotel como departamentos independientes en propiedad separada, destinadas a alojar personas de manera temporal y con la necesaria cesión de la gestión a una empresa para su explotación económica. Todo ello requiere el conocimiento e intervención de la Administración municipal.

En realidad se trata de lo que la doctrina ha venido denominando como condo-hotel.

En España no existe ninguna ley en el ordenamiento jurídico nacional que haga referencia a la regulación del condo-hotel, ya que las competencias en materia de turismo se encuentran cedidas a las Comunidades Autónomas en aplicación del artículo 148.18 de la Constitución Española: “18.ª Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial”.

En la Comunidad de Madrid tampoco existe ninguna norma que de forma específica regule este tipo especial de establecimientos hoteleros.

Por el contrario, sí existen normas especiales en Andalucía, Islas Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana, Cataluña y Región de Murcia. A ellas se hará referencia con posterioridad.

El hecho de que en la Comunidad de Madrid no se encuentren especialmente regulados los denominados condo-hoteles, no impide que se puedan constituir, ni que se puedan inscribir, siempre que cumplan los requisitos esenciales que permitan la coexistencia de un régimen de propiedad horizontal con el aseguramiento de su fin: el de establecimiento hotelero organizado.

A tenor de tal idea cabe concluir que los principios comunes que rigen en las normas especiales de las Comunidades Autónomas mencionadas, son:

1.º Necesidad de licencia especial concedida por el Ayuntamiento.

No cabe en el caso presente declaración responsable, ya que tal previsión se hace en la legislación de la Comunidad de Madrid para los Establecimientos regulados por Decreto 19/2023, de 15 de marzo, no siendo extensibles al supuesto de condo-hoteles u hoteles en propiedad horizontal, supuesto que ahora se pretende inscribir.

Así los artículos 1 y 2 del citado Decreto:

Artículo 1. Objeto.

El presente decreto tiene por objeto la ordenación de los establecimientos abiertos al público, dedicados a prestar alojamiento turístico de carácter temporal, profesional, habitualmente y mediante precio, en habitaciones o apartamentos, con o sin otros servicios de carácter complementario, y de acuerdo con las especificaciones que en el mismo se determinan.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de este decreto, conforme a las definiciones establecidas en el artículo 26 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la

Comunidad de Madrid, se entiende por hotel, pensión, hostel y casa de huéspedes los siguientes:

a) Hotel:

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

Asimismo, podrán ostentar la denominación de "hotel" aquellos establecimientos constituidos por dos o más edificios integrados en un recinto debidamente independizado.

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

b) Pensión: Son pensiones aquellos otros establecimientos que, ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios, por sus estructuras y características no alcanzan los niveles exigidos para los hoteles.

c) Hostel: Son hostales aquellas pensiones que tengan más de veinte plazas de alojamiento y un mínimo de diez habitaciones.

d) Casa de huéspedes: Los alojamientos con o sin comedor que ofrezcan elementales servicios, sin alcanzar los niveles necesarios para ser clasificados con estrellas, se considerarán pensiones con la denominación de casas de huéspedes.

En el caso del Ayuntamiento de Madrid, la necesidad de licencia aparecería exigida por la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, en:

– El artículo 34.1

Artículo 34. Actuaciones objeto de control a través de licencia.

1. Quedan sujetas a control a través de licencia las actuaciones urbanísticas determinadas en el anexo I.

– El número 18 de su Anexo I:

18. La implantación o modificación de actividades englobadas en el uso servicios terciarios clase hospedaje.

Por analogía, art. 42.1 de la Ley de Turismo de Andalucía, que se cita posteriormente. Y, en general, en las legislaciones autonómicas que regulan esta materia.

2.º La unidad de explotación.

El principio de unidad de explotación, implica que el condo-hotel sea gestionado por una sola empresa siendo al mismo tiempo la responsable y quien encabece la explotación, teniendo como finalidad la gestión óptima del complejo fruto de su experiencia y conocimiento de la actividad en el ámbito turístico, sin perturbar la titularidad de las estancias, garantizando la continuidad del negocio y eludiendo que cada inversor lo haga por su cuenta; que, en caso de producirse, podría generar conflictos entre los propietarios. Evitando estas posibles disputas, se facilita mucho la tarea de la empresa gestora.

3.º El uso turístico exclusivo.

En lo que respecta al principio de uso turístico exclusivo, implica que todas las habitaciones del establecimiento sean ofertadas u orientadas a su uso turístico, evitando así, su aprovechamiento residencial, de manera que se trata de evitar que en ese mismo establecimiento cohabiten las estancias con un uso destinado al turismo con otras que estén orientados a la práctica residencial.

4.º La existencia de unos Estatutos de la Propiedad Horizontal especial, y de un contrato de cesión.

En el momento en que una persona tome la decisión de hacerse con alguna de estas propiedades deberá formalizar en primer lugar un contrato de compraventa (inmueble bajo régimen de propiedad horizontal) junto con el promotor, y un segundo contrato de cesión con una empresa explotadora la cual se encargará de obtener rentabilidad económica.

Los Estatutos de la propiedad horizontal especial, y dentro de ellos el contenido del contrato de cesión a la empresa explotadora de cada uno de los distintos y paulatinos propietarios, deberán inscribirse en el Registro a los efectos de dar conocimiento a terceros, adquirentes y no adquirentes (por ejemplo entidades de crédito), de la especial configuración de la propiedad.

En definitiva el adquirente que vaya a comprar, o que compre, alguna de las unidades de alojamiento, debe conocer con carácter previo el objetivo final del condo-hotel, la obligación de ceder la explotación de las unidades alojativas a la empresa gestora, el tiempo de uso que tienen los propietarios al año, y en definitiva los detalles de los Estatutos del establecimiento como configuradores y garantizadores del cumplimiento del fin del Establecimiento.

En los Estatutos deberá figurar, entre otros posibles extremos, la finalidad que tiene el condo-hotel, la identidad del empresario que vaya a gestionar la actividad, su funcionamiento, los derechos y deberes que tiene cada parte, la obligatoria cesión de la explotación de las propiedades a la empresa para su gestión, los servicios complementarios de los que dispone el establecimiento, los principios de unidad de explotación y uso turístico exclusivo, prohibiciones o limitaciones del uso de las habitaciones tendentes a evitar posibles daños, incomodidades, de modificación de la estética de las estancias unilateralmente, y otras encaminadas a la necesaria armonización de la explotación.

El contrato de cesión a la empresa explotadora o gestora se caracteriza por ser atípico ya que no tiene una ley específica que le regule, es bilateral, consensual, oneroso y se perfila como un contrato de adhesión, es decir, es un contrato que es redactado por la empresa explotadora sin la participación de la otra parte en la que esta última únicamente se ciñe a aceptar o no lo suscrito en el documento; aunque sí cabe la posibilidad de que algunas cuestiones sean negociables como la retribución económica por la cesión. Por fin, para la cesión es necesario haber adquirido previamente la estancia en propiedad. Este contrato al igual que el de compraventa ha de estar redactado de tal modo que sea claro, sencillo, legible para la comprensión total del consumidor y en el cual deben figurar los principios de explotación y uso turístico.

Este contrato de cesión, como bien indican las legislaciones autonómicas que lo regulan, debe constar en el Registro de la Propiedad, así como su uso turístico exclusivo.

En este contrato el cedente –titular de la habitación– transfiere la explotación de la misma durante un tiempo determinado al empresario que se encargará de la explotación comercial.

El contenido del contrato de cesión comprende fundamentalmente las obligaciones que tienen que cumplir tanto los titulares de las habitaciones como la empresa explotadora. Los titulares tienen el compromiso de ceder la explotación de sus propiedades a la empresa gestora para que ésta se haga cargo de la actividad.

La empresa explotadora ha de cumplir, por su parte, con una serie de obligaciones tales como repartir los dividendos producidos por la actividad y gestionar de manera exclusiva y eficazmente el edificio destinado a hotel.

El no respeto a los indicados principios, podría dar lugar a que la propiedad horizontal que ahora se pretende inscribir, se convirtiera, con o sin el consentimiento de los distintos propietarios, en un complejo ilegal y en cierta forma clandestino, de cara al Ayuntamiento (Principio 1.º), de imposible organización como explotación hotelera (Principio 2.º), probablemente de uso residencial de hecho (Principio 3.º), y sin que los adquirentes y terceros en general (*v. gr.* entidades de crédito prestamistas) conozcan el verdadero contenido y limitaciones del bien vendido o hipotecado (Principio 4.º).

Piénsese que una vez inscrito en el Registro de la Propiedad cada una de las "Habitaciones" podría ser libremente vendida, hipotecada o embargada; frustrando de esta forma el destino marcado por el Ayuntamiento "uso hotelero", imposible sin una organización que lo garantice.

Como Fundamentos de Derecho se citan los requisitos legales que establecen distintas Comunidades Autónomas, aplicables por analogía al supuesto presente, en sus aspectos pertinentes (...).

Conclusión:

Se ha hecho la exposición precedente a los efectos de una argumentación jurídica de los defectos que atañen a la Escritura que ahora se califica en orden a su inscripción, que puede resumirse en las conclusiones que se exponen a continuación, sin que sea necesario reiterar los Fundamentos de Derecho.

Aunque la legislación de la Comunidad de Madrid no regula expresamente la figura expuesta del condohotel; su inscripción sería posible siempre que se cumplan los requisitos siguientes, que deberán entenderse como defectos:

(Se corrige ligeramente la numeración de los defectos, para su mejor orden, sin que afecte al contenido de su redacción).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. [sic]. Existir la siguiente incongruencia en la descripción del edificio, entre la nueva descripción que consta en el Cuerpo de la Escritura y la Certificación del Arquitecto.

Por lo tanto, deberán aclararse los extremos indicados.

(Art. 45 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

3. Resultar la superficie construida del edificio que consta en la Escritura, superior a la que resulta de la licencia de Ocupación y Funcionamiento.

– Respecto de la Superficie de la licencia es de 5.873,24 m²: 4.714,09 m² Sobre Rasante, y 1.159,15 m² Bajo Rasante.

– Por el contrario, en las descripciones del Edificio en el cuerpo de la Escritura y en la Certificación del Arquitecto, según los cuadros que resultan del defecto n.º 2, son superiores.

(Artículo 28.1 primer párrafo del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 81 y 151 de la vigente La Ley de la Comunidad de Madrid 9/2001 de 17 de julio y 46.1 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio).

4. No se entiende, ni puede inscribirse, el Otorgan VI de la Escritura, que señala:

“VI.–Compromiso sobre la hipoteca.–La sociedad propietaria, según interviene, asume el firme compromiso de no vender de forma individual las fincas creadas como nuevas e independientes en virtud de la presente escritura, comprometiéndose, en caso de venta, a transmitir el Edificio en su totalidad”.

Por las razones siguientes:

4.1 Se trata de un pacto meramente personal, implicando una autoimpuesta prohibición de disponer, sin que ésta quede asegurada mediante garantía real (artículos 27 y 98 de la Ley Hipotecaria).

4.2 Al enunciarse como “compromiso sobre la hipoteca” no se sabe si se trata de un compromiso unilateral que se pretende contraer respecto del acreedor hipotecario inscrito, o también respecto de terceros.

5. Es necesario que se suprima en la descripción del lindero o linderos de las fincas resultantes la expresión “medianera”; ya que, de un lado implicaría que es un muro o pared común con las casas colindantes, lo cual además de improbable, implicaría unas servidumbres de medianería no inscritas y muy complicadas de inscribir cuando los

edificios están contruidos; y, de otro, en la descripción del solar y el edificio completo que actualmente consta en el Registro, no aparece ninguna pared medianera.

Una pared medianera es, por definición, una pared común de dos fincas colindantes, respecto de la que existe una cotitularidad o comunidad. En el caso presente no existen propiamente paredes medianeras, sino paredes propias de cada uno de los solares colindantes.

Se ha detectado, por ejemplo, en los departamentos 1, 4, 5, 17, 18, 21, 24, 25, 37, 38, 44, 45, 60, 76, 79, 82, 95, 98, 101, 102, 114, 120, 121 y 129; aunque aparece en otras más.

(Artículos 571, 572, 577 y 578 del Código Civil).

6. Existe una pequeña errata ya que las fincas 39 y 40, no son las habitaciones 121 y 122; sino la 221 y 222 (...).

Acuerdo

Se acuerda la no inscripción de la precedente Escritura, por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación».

El día 30 de diciembre de 2024, asiento de presentación número 2.291 del Diario 2024, se acordó la no inscripción de la escritura por las mismas causas que en la nota de calificación de fecha 27 de agosto de 2024.

El día 5 de diciembre de 2025, con el asiento número 4.080 del Diario 2025, se presentó nuevamente la escritura declaración de terminación de obra antigua y división horizontal, acompañada de la escritura de subsanación de otra de declaración de obra nueva y división horizontal, siendo objeto de la siguiente nota de calificación, en la que se reiteraban en parte los defectos expresados en la nota de fecha 27 de agosto de 2024, salvo los que consideraba subsanados:

«Hechos.

Primero.—En Escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Antónío Morenés Giles, el día 27 de junio de 2024, número 889 de su Protocolo, se formalizó una “Declaración Terminación de obra antigua y División Horizontal”.

Segundo.—Dicha escritura se presentó, en papel, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, el día 18 de julio de 2024, con el Asiento 942 del Diario 2024.

Tercero.—Se acompaña el siguiente Documento, que deberá ser aportado también cuando se vaya despachar la Escritura:

Copia auténtica de la Escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Javier Navarro Rubio Serres el 28 de diciembre de 2017, número 3.082 de su Protocolo, de Fusión por absorción y cambio de denominación de la entidad Taxdir Socimi, SA, que pasa a denominarse Hispanhotels Inversiones Socimi SA.

Cuarto.—En fecha 27 de agosto de 2024, y correspondiendo al Asiento de Presentación 942 del Diario 2025, se Acuerda la No Inscripción de la Escritura, por las causas siguientes:

“Fundamentos de Derecho

Se han apreciado, previa su calificación, los siguientes defectos:

1. En la Escritura que ahora se califica se constituye un régimen de propiedad horizontal, resultando 134 fincas, descrita cada una de ellas como ‘Local de uso hotelero’, respecto de un Edificio que:

- en la propia escritura se describe como ‘edificio (para establecimiento hotelero)’.
- en la Escritura se dice: ‘Que el edificio obtuvo licencia para su funcionamiento y primera ocupación como establecimiento hotelero mediante Resolución del Director

General de Ejecución y Control de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid, fechada el 29 de enero de 2010'.

– Se incorpora a la Escritura la Licencia 711/2009/07894, de Primera Ocupación y Funcionamiento 'para la ampliación de elementos y actualización de Instalaciones Generales que se destinan al servicio de la edificación de uso hotel (con 144 habitaciones) y garaje-aparcamiento existentes, conforme a las características dimensionales, distribución y usos que se relacionan en la licencia de actividades n.º 714/2001/05474 de fecha 20.10.02,

– En la descripción de cada una [sic] de los departamentos independientes consta 'local de uso hotelero (habitación número...'.
'

Resulta evidente que no se trata de una propiedad horizontal ordinaria o común, ya que la licencia de funcionamiento y actividad que se incorpora a la Escritura se refiere a un edificio completo de uso de Hotel. De tal manera que la expresión 'susceptibles de aprovechamiento independiente' referido a los departamentos resultantes 'Local de uso hotelero', no responde al concepto estricto de propiedad horizontal del artículo 396 del Código Civil ni de la Ley de Propiedad Horizontal, ya que es de la esencia de la licencia de Funcionamiento el que se destine a hotel, de una manera organizada que permita tal destino.

La no necesidad de licencia en el supuesto general de constitución de régimen de propiedad horizontal no es aplicable al supuesto presente ya que, como queda expuesto y se razonará a lo largo de la presente Calificación, se aparta del concepto ordinario de propiedad horizontal, teniendo unas características especiales de habitaciones de hotel como departamentos independientes en propiedad separada, destinadas a alojar personas de manera temporal y con la necesaria cesión de la gestión a una empresa para su explotación económica. Todo ello requiere el conocimiento e intervención de la Administración municipal.

En realidad se trata de lo que la doctrina ha venido denominando como condo-hotel.

En España no existe ninguna ley en el ordenamiento jurídico nacional que haga referencia a la regulación del condo-hotel, ya que las competencias en materia de turismo se encuentran cedidas a las Comunidades Autónomas en aplicación del artículo 148.18 de la Constitución Española: '18.ª Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.'

En la Comunidad de Madrid tampoco existe ninguna norma que de forma específica regule este tipo especial de establecimientos hoteleros.

Por el contrario, sí existen normas especiales en Andalucía, Islas Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana, Cataluña y Región de Murcia. A ellas se hará referencia con posterioridad.

El hecho de que en la Comunidad de Madrid no se encuentren especialmente regulados los denominados condo-hoteles, no impide que se puedan constituir, ni qu [sic] se puedan inscribir, siempre que cumplan los requisitos esenciales que permitan la coexistencia de un régimen de propiedad horizontal con el aseguramiento de su fin: el de establecimiento hotelero organizado.

A tenor de tal idea cabe concluir que los principios comunes que rigen en las normas especiales de las Comunidades Autónomas mencionadas, son:

1.º Necesidad de licencia especial concedida por el Ayuntamiento.

No cabe en el caso presente declaración responsable, ya que tal previsión se hace en la legislación de la Comunidad de Madrid para los Establecimientos regulados por Decreto 19/2023, de 15 de marzo, no siendo extensibles al supuesto de condo-hoteles u hoteles en propiedad horizontal, supuesto que ahora se pretende inscribir.

Así los artículos 1 y 2 del citado Decreto:

Artículo 1. Objeto.

El presente decreto tiene por objeto la ordenación de los establecimientos abiertos al público, dedicados a prestar alojamiento turístico de carácter temporal, profesional, habitualmente y mediante precio, en habitaciones o apartamentos, con o sin otros servicios de carácter complementario, y de acuerdo con las especificaciones que en el mismo se determinan.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de este decreto, conforme a las definiciones establecidas en el artículo 26 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, se entiende por hotel, pensión, hostel y casa de huéspedes los siguientes:

a) Hotel:

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

Asimismo, podrán ostentar la denominación de 'hotel' aquellos establecimientos constituidos por dos o más edificios integrados en un recinto debidamente independizado.

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

b) Pensión: Son pensiones aquellos otros establecimientos que, ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios, por sus estructuras y características no alcanzan los niveles exigidos para los hoteles.

c) Hostel: Son hostales aquellas pensiones que tengan más de veinte plazas de alojamiento y un mínimo de diez habitaciones.

d) Casa de huéspedes: Los alojamientos con o sin comedor que ofrezcan elementales servicios, sin alcanzar los niveles necesarios para ser clasificados con estrellas, se considerarán pensiones con la denominación de casas de huéspedes.

En el caso del Ayuntamiento de Madrid, la necesidad de licencia aparecería exigida por la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, en:

– El artículo 34.1

Artículo 34. Actuaciones objeto de control a través de licencia.

1. Quedan sujetas a control a través de licencia las actuaciones urbanísticas determinadas en el anexo I.

– El número 18 de su Anexo I:

18. La implantación o modificación de actividades englobadas en el uso servicios terciarios clase hospedaje.

Por analogía, art. 42.1 de la Ley de Turismo de Andalucía, que se cita posteriormente. Y, en general, en las legislaciones autonómicas que regulan esta materia.

2.º La unidad de explotación.

El principio de unidad de explotación, implica que el condo-hotel sea gestionado por una sola empresa siendo al mismo tiempo la responsable y quien encabece la explotación, teniendo como finalidad la gestión óptima del complejo fruto de su experiencia y conocimiento de la actividad en el ámbito turístico, sin perturbar la titularidad de las estancias, garantizando la continuidad del negocio y eludiendo que cada inversor lo haga por su cuenta; que, en caso de producirse, podría generar conflictos entre los propietarios. Evitando estas posibles disputas, se facilita mucho la tarea de la empresa gestora.

3.º El uso turístico exclusivo.

En lo que respecta al principio de uso turístico exclusivo, implica que todas las habitaciones del establecimiento sean ofertadas u orientadas a su uso turístico, evitando así, su aprovechamiento residencial, de manera que se trata de evitar que en ese mismo establecimiento cohabiten las estancias con un uso destinado al turismo con otras que estén orientados a la práctica residencial.

4.º La existencia de unos Estatutos de la Propiedad Horizontal especial, y de un contrato de cesión.

En el momento en que una persona tome la decisión de hacerse con alguna de estas propiedades deberá formalizar en primer lugar un contrato de compraventa (inmueble bajo régimen de propiedad horizontal) junto con el promotor, y un segundo contrato de cesión con una empresa explotadora la cual se encargará de obtener rentabilidad económica.

Los Estatutos de la propiedad horizontal especial, y dentro de ellos el contenido del contrato de cesión a la empresa explotadora de cada uno de los distintos y paulatinos propietarios, deberán inscribirse en el Registro a los efectos de dar conocimiento a terceros, adquirentes y no adquirentes (por ejemplo entidades de crédito), de la especial configuración de la propiedad.

En definitiva el adquirente que vaya a comprar, o que compre, alguna de las unidades de alojamiento, debe conocer con carácter previo el objetivo final del condo-hotel, la obligación de ceder la explotación de las unidades alojativas a la empresa gestora, el tiempo de uso que tienen los propietarios al año, y en definitiva los detalles de los Estatutos del establecimiento como configuradores y garantizadores del cumplimiento del fin del Establecimiento.

En los Estatutos deberá figurar, entre otros posibles extremos, la finalidad que tiene el condohotel, la identidad del empresario que vaya a gestionar la actividad, su funcionamiento, los derechos y deberes que tiene cada parte, la obligatoria cesión de la explotación de las propiedades a la empresa para su gestión, los servicios complementarios de los que dispone el establecimiento, los principios de unidad de explotación y uso turístico exclusivo, prohibiciones o limitaciones del uso de las habitaciones tendentes a evitar posibles daños, incomodidades, de modificación de la estética de las estancias unilateralmente, y otras encaminadas a la necesaria armonización de la explotación.

El contrato de cesión a la empresa explotadora o gestora se caracteriza por ser atípico ya que no tiene una ley específica que le regule, es bilateral, consensual, oneroso y se perfila como un contrato de adhesión, es decir, es un contrato que es redactado por la empresa explotadora sin la participación de la otra parte en la que esta última únicamente se ciñe a aceptar o no lo suscrito en el documento; aunque sí cabe la posibilidad de que algunas cuestiones sean negociables como la retribución económica por la cesión. Por fin, para la cesión es necesario haber adquirido previamente la estancia en propiedad. Este contrato al igual que el de compraventa ha de estar redactado de tal modo que sea claro, sencillo, legible para la comprensión total del consumidor y en el cual deben figurar los principios de explotación y uso turístico.

Este contrato de cesión, como bien indican las legislaciones autonómicas que lo regulan, debe constar en el Registro de la Propiedad así como su uso turístico exclusivo.

En este contrato el cedente –titular de la habitación– transfiere la explotación de la misma durante un tiempo determinado al empresario que se encargará de la explotación comercial.

El contenido del contrato de cesión comprende fundamentalmente las obligaciones que tienen que cumplir tanto los titulares de las habitaciones como la empresa explotadora. Los titulares tienen el compromiso de ceder la explotación de sus propiedades a la empresa gestora para que ésta se haga cargo de la actividad.

La empresa explotadora ha de cumplir, por su parte, con una serie de obligaciones tales como repartir los dividendos producidos por la actividad y gestionar de manera exclusiva y eficazmente el edificio destinado a hotel.

El no respeto a los indicados principios, podría dar lugar a que la propiedad horizontal que ahora se pretende inscribir, se convirtiera, con o sin el consentimiento de los distintos propietarios, en un complejo ilegal y en cierta forma clandestino, de cara al Ayuntamiento (Principio 1.º), de imposible organización como explotación hotelera (Principio 2.º), probablemente de uso residencial de hecho (Principio 3.º), y sin que los adquirentes y terceros en general (*v. gr.* entidades de crédito prestamistas) conozcan el verdadero contenido y limitaciones del bien vendido o hipotecado (Principio 4.º).

Piénsese que una vez inscrito en el Registro de la Propiedad cada una de las ‘Habitaciones’ podría ser libremente vendida, hipotecada o embargada; frustrando de esta forma el destino marcado por el Ayuntamiento ‘uso hotelero’, imposible sin una organización que lo garantice.

Como Fundamentos de Derecho se citan los requisitos legales que establecen distintas Comunidades Autónomas, aplicables por analogía al supuesto presente, en sus aspectos pertinentes.

Andalucía.

Ley del Turismo de Andalucía. Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

BO Junta de Andalucía. 31 de diciembre de 2011.

BOE de 20 de enero de 2012, núm. 17.

‘Artículo 42. Establecimientos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines.

1. En los supuestos en los que se permita por el planeamiento urbanístico, los establecimientos de alojamiento turístico podrán constituirse en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, estando sometidos en todo caso al cumplimiento del principio de unidad de explotación conforme a lo expresado en el artículo anterior.

2. Los establecimientos que disponen de todo o parte independiente del edificio, constituidos en este régimen deben reunir las siguientes garantías:

a) En el Registro de la Propiedad se hará constar mediante nota marginal:

1. La afección al uso turístico que recae sobre cada unidad de alojamiento.
2. La cesión del uso de forma permanente a la empresa explotadora.

b) Cada una de las personas propietarias se comprometerá a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato cuya vigencia no será inferior a diez años.

3. En ningún caso las personas propietarias o cesionarias podrán darle un uso residencial a las unidades de alojamiento, prevaleciendo su naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro destino.

A efectos de esta Ley, se considerará uso residencial:

- a) El reconocimiento en el contrato a que se refiere el apartado anterior de una reserva de uso, o de un uso en condiciones ventajosas, a las personas propietarias de las unidades de alojamiento por un periodo superior a dos meses al año.
- b) El uso de la unidad de alojamiento por parte de las personas propietarias por un periodo superior al señalado en la letra anterior.

4. Sin perjuicio de las obligaciones de información dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de personas consumidoras y usuarias, las promotoras de inmuebles a las que se refiere el presente artículo deberán facilitar, a las personas adquirentes de unidades de alojamiento, con carácter previo a la venta, un documento informativo, con carácter de oferta vinculante, en el que se consignará toda la información de manera exhaustiva sobre la afectación del inmueble al uso turístico y demás condiciones establecidas en el presente artículo.

Y el artículo 41 de la misma ley, citado en el artículo 42, y referente a la unidad de explotación:

Artículo 41. Principio de unidad de explotación.

1. Los establecimientos de alojamiento turístico serán gestionados bajo el principio de unidad de explotación, correspondiéndole su administración a una única persona titular, sobre la que recae la responsabilidad administrativa derivada de su funcionamiento.

2. La unidad de explotación supone la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento integrantes de la edificación, o parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por cada establecimiento, siendo ejercida la gestión del conjunto por una única empresa titular.

3. Son actuaciones contrarias al principio de unidad de explotación, quedando, en consecuencia, prohibidas:

- a) Destinar las unidades de alojamiento a un uso distinto al de alojamiento turístico, ya sean residenciales u otros.
- b) La existencia de unidades de alojamiento, integrantes de la edificación a que se refiere el apartado 2 anterior, cuya explotación no corresponda a la empresa titular.

4. La empresa explotadora deberá poder acreditar fehacientemente ante la Administración turística, en los términos dispuestos reglamentariamente, la titularidad de la propiedad u otros títulos jurídicos que la habiliten para la explotación de la totalidad de las unidades de alojamiento que constituyen el establecimiento.

5. La vigencia de la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía quedará condicionada al mantenimiento de las condiciones dispuestas en el presente artículo, pudiendo, en caso contrario, dar lugar a la modificación o revocación de la misma, previa audiencia de la persona interesada y mediante resolución motivada.

Islas Baleares.

Ley de Turismo de Illes Balears 2012.
Ley 8/2012, de 19 de julio.

‘Artículo 35. Establecimientos de alojamiento turístico coparticipados o compartidos u otras formas análogas de explotación de establecimientos de alojamiento turístico.

1. Se podrán constituir en régimen de propiedad horizontal o figuras afines los establecimientos existentes o de nueva creación de alojamiento turístico con categoría mínima de tres estrellas superior o tres llaves, que estén abiertos al público como mínimo seis meses al año, quedando estrictamente sometidos a los principios de uso turístico

exclusivo y unidad de explotación, con independencia del sistema de comercialización por el que opte el explotador.

2. Los establecimientos que se hayan acogido a cualquier fórmula de transmisión de la propiedad de las distintas unidades de alojamiento tendrán que ofrecer a los propietarios adquirentes, en los períodos en que usen el derecho adquirido con el explotador, todos los servicios de alojamiento y los servicios complementarios propios del establecimiento de alojamiento de que se trate.

3. Estos establecimientos deberán superar, en el transcurso de dos años desde la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad bajo estas formas de explotación, los planes de modernización y de calidad a que se refiere el capítulo III del título IV de esta ley que estén vigentes, incluyendo, en su caso, la reforma integral del establecimiento.

Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior no se hubieran superado los planes de modernización y calidad establecidos, se incoará el procedimiento para el restablecimiento a la modalidad de explotación que en un origen tenía el establecimiento afectado.

4. Los establecimientos a los que se refiere este artículo deberán reunir las siguientes garantías:

a) En el Registro de la Propiedad se hará constar mediante nota marginal la afección al uso turístico que recae sobre cada unidad de alojamiento y la cesión del uso de dicha unidad de alojamiento a favor de la empresa explotadora.

b) Cada uno de los propietarios de las diferentes unidades de alojamiento se comprometerá a que el inmueble en conjunto, incluyendo las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por una única empresa explotadora.

5. La entidad explotadora deberá acreditar que está habilitada para la explotación de todo el establecimiento en conjunto o, en su caso, de la totalidad de los elementos o las unidades de alojamiento en los que se encuentre dividido, mediante la aportación del título jurídico en el que se soporte lo dispuesto en el apartado anterior.

6. En ningún caso las personas propietarias o cesionarias podrán dar uso residencial a las distintas unidades de alojamiento.

A los efectos de esta ley, se considera uso residencial el uso de la unidad de alojamiento por los propietarios o el reconocimiento por parte de la empresa explotadora a los diferentes propietarios de las unidades de alojamiento a una reserva de uso o un uso en condiciones ventajosas por un período superior a dos meses al año.

7. Sin perjuicio de las obligaciones de información dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de personas consumidoras y usuarias, las promotoras o vendedoras de inmuebles a las que se refiere el presente artículo deberán facilitar a las personas adquirentes de unidades de alojamiento, con carácter previo a la venta, un documento informativo con carácter vinculante en el que desde el respeto a la legislación civil y mercantil se consignará toda la información de manera exhaustiva sobre la afectación del inmueble al uso turístico, los riesgos asumidos por los adquirentes en los supuestos de incumplimiento o insolvencia de la empresa explotadora y la posible derivación de sus responsabilidades a los propietarios adquirentes, así como las demás condiciones establecidas en el presente artículo.

8. Las empresas explotadoras de los mencionados establecimientos estarán obligadas a comunicar a la administración turística competente los cambios de titularidad de las distintas unidades de alojamiento.

9. La afección de una unidad de alojamiento a un uso no permitido conforme a lo dispuesto en el presente artículo supondrá la aplicación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad del uso permitido y la incoación del correspondiente expediente sancionador.

10. Reglamentariamente se podrá regular el régimen jurídico de los alojamientos turísticos coparticipados o compartidos y otras formas análogas de explotación.'

Canarias.

Ley de renovación y modernización turística de Canarias.
Ley 2/2013, de 29 de mayo.

‘Título V.

De la ordenación de diversos productos turísticos.

Artículo 30. Hoteles en régimen de condominio.

1. Son hoteles en régimen de condominio aquellos cuya titularidad dominical se encuentra dividida en diferentes unidades registrales o en participaciones indivisas sobre una finca, si bien la explotación unificada del inmueble se lleva a cabo mediante su cesión a una empresa de gestión para que ésta desarrolle la actividad turística en los términos previstos en este artículo.

2. Los hoteles en régimen de condominio deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Que las autorizaciones administrativas previas de las plazas de alojamiento promovidas bajo esta modalidad, sean otorgadas en virtud de lo previsto en los supuestos establecidos en el apartado 3 del artículo 4 de la presente ley, o que la reconversión a esta modalidad de cualquier establecimiento de alojamiento existente, venga precedida de la citada renovación o rehabilitación.

b) Los adquirentes de unidades de alojamiento o de participaciones indivisas se comprometerán a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato, por un plazo no inferior a diez años. A tales efectos, los copropietarios podrán constituir una sociedad mercantil con personalidad jurídica independiente de la que ostenta la titularidad dominical, en su caso, con objeto de que gestione la explotación del hotel, pudiendo ésta cederlo a su vez a terceros, si así se pacta, subrogándose a las obligaciones sobre la gestión de la empresa cedente.

c) En ningún caso podrá darse uso residencial a las unidades de alojamiento, prevaleciendo su naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro fin. A estos efectos se presume que existe uso residencial cuando en el contrato a que se refiere el apartado anterior se otorgue una reserva de uso a los copropietarios por un periodo superior a seis meses al año, o cuando el uso efectivo de la unidad de alojamiento por los propietarios supere el período señalado.

d) Sin perjuicio de las obligaciones de información dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de los consumidores y usuarios, los promotores de inmuebles turísticos para su explotación como hoteles en régimen de condominio, deberán facilitar previamente al otorgamiento de la escritura de compraventa de las unidades de alojamiento o las participaciones indivisas, un documento informativo en el que se consignará la afectación del inmueble al uso turístico y las demás condiciones que deban establecerse en la escritura para que se adquiera la condición de copropietario, conforme se establezca reglamentariamente.

e) Antes de iniciar la comercialización de un hotel en régimen de condominio mediante la transmisión de unidades de alojamiento o participaciones indivisas, se procederá a inscribir en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de la finca o fincas afectadas:

A) La afección al uso turístico que recae sobre la unidad de alojamiento, y que este uso no podrá ser alterado salvo por decisión unánime de los (co) propietarios, y siempre y cuando el planeamiento lo permita.

B) Las condiciones de cesión de uso a la empresa gestora.

3. El Gobierno, a propuesta del departamento autonómico competente en materia de turismo, podrá regular los incentivos que se consideren aptos para promover esta modalidad empresarial.’

Comunidad Valenciana.

Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana. Ley 15/2018, de 7 de junio.

DO Generalitat Valenciana. 8 de junio de 2018, núm. 8313, (pág. 24045).

BOE de 29 de junio de 2018.

‘Artículo 68. Establecimientos hoteleros en régimen de condominio.

1. Los establecimientos a que hace referencia el artículo 64.1. apartados a) y b), en los grupos, modalidades y categorías que reglamentariamente se determinen, podrán constituirse en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, estando sometidos al principio de unidad de explotación y de uso turístico exclusivo.

2. Los establecimientos que se constituyan en régimen de condominio:

a) Deberán hacer constar en el registro de la propiedad, mediante nota marginal, la afección al uso turístico exclusivo de cada una de las unidades de alojamiento constituidas en régimen de propiedad horizontal, o figuras afines, y la cesión de uso permanente a la empresa explotadora, suscribiendo el correspondiente contrato por un período mínimo de diez años.

b) Cada uno de los adquirentes de las unidades de alojamiento deberá comprometerse a que el inmueble en su conjunto, incluidas las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por una única empresa explotadora, que deberá acreditar su habilitación para la explotación de todo el establecimiento en su conjunto.

3. Las personas adquirentes no podrán, en ningún caso, dar un uso residencial a las unidades de alojamiento de su propiedad, entendiéndose por uso residencial, a los efectos de esta ley, el reconocimiento, en el contrato de cesión a la empresa explotadora, de una reserva de uso o de un uso ventajoso a favor del cesionario por un período superior a cuatro meses al año.

4. Las personas adquirentes deberán ser informadas por escrito, con carácter previo a la compra de las unidades de alojamiento, de la afección del inmueble al uso turístico y de las demás condiciones que se establecen en este artículo.»

Cataluña.

Su regulación en Cataluña viene recogida en la Ley 3/2015, de 11 de marzo, de Medidas Fiscales, Financieras y Administrativas de la Generalitat de Catalunya la cual da luz verde a la aceptación del condo-hotel y al cual ya se refería la Ley 13/2002, de 21 de junio de Turismo, aunque lo hace hablando de condominio en los establecimientos de alojamiento turístico. Está pendiente de un desarrollo reglamentario, como refleja la disposición adicional octava de la primera ley la cual señala el plazo de un año para ser dictado. Sin embargo, a pesar de que se han redactado dos proyectos de reglamento ninguno de ellos ha sido aprobado.

El primer proyecto indicaba *[sic]* que los propietarios deben ceder unidades de alojamiento y zonas comunes para su gestión por una empresa y con una duración de no menos 10 años y todo ello tendría que reflejarse en el contrato. Sin embargo ante el informe negativo de la Autoridad Catalana de Competencia (ACCO), en 2016 el gobierno catalán planteó el segundo proyecto que complementaba al anterior, señalando que se podría crear un condo-hotel siempre y cuando se garantizara la explotación comercial durante todo el año, permitiendo que se constituya en régimen de propiedad horizontal u otras figuras afines.

Murcia.

Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, Modificada por la Ley de Generación de Empleo Estable de Calidad de Murcia Ley 10/2018, de 9 de noviembre.

‘Artículo 27 bis. Hoteles en régimen de propiedad horizontal o figuras similares.

1. Los hoteles que tengan como mínimo 100 habitaciones y una categoría no inferior a tres estrellas podrán constituirse en régimen de propiedad horizontal o figura similar, estando sometidos al principio de unidad de explotación definido en el artículo 25 y al uso turístico exclusivo.

2. Los hoteles a que se refiere el presente artículo deberán cumplir las siguientes garantías:

a) En el Registro de la Propiedad se hará constar de la forma que proceda según la normativa registra en el folio abierto en la finca matriz y en cada una de las fincas especiales:

1.º La afección al uso turístico exclusivo de cada una de las unidades de alojamiento, sea con ocasión de practicarse la inscripción del régimen de propiedad horizontal o figura similar o sea con posterioridad. En todo caso deberá acreditarse que el establecimiento hotelero de que se trate ha sido clasificado dentro de la categoría mínima exigida.

2.º La cesión de uso de forma permanente a la empresa explotadora, a cuyo efecto deberá aportarse el documento público que contenga los compromisos y limitaciones a cargo de los propietarios y cesionarios en tanto se mantenga la afección.

b) Cada uno de los propietarios deberá comprometerse a que el inmueble en su conjunto, incluyendo zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato por un periodo mínimo de diez años.

3. Los propietarios o cesionarios en ningún caso podrán dar un uso residencial a las unidades de alojamiento de su propiedad. A estos efectos se entiende por uso residencial el uso de la unidad de alojamiento por los propietarios o el reconocimiento en el contrato de cesión a la empresa explotadora de una reserva de uso o de un uso ventajoso a favor del cesionario.

4. Los adquirentes de las unidades de alojamiento a que se refiere el presente artículo, con carácter previo a la compra, deberán de ser informados por el vendedor y por escrito de la afección del inmueble al uso turístico y las demás condiciones que establecen los apartados anteriores.’

Conclusión:

Se ha hecho la exposición precedente a los efectos de una argumentación jurídica de los defectos que atañen a la Escritura que ahora se califica en orden a su inscripción, que puede resumirse en las conclusiones que se exponen a continuación, sin que sea necesario reiterar los Fundamentos de Derecho.

Aunque la legislación de la Comunidad de Madrid no regula expresamente la figura expuesta del condohotel; su inscripción sería posible siempre que se cumplan los requisitos siguientes, que deberán entenderse como defectos:

(Se corrige ligeramente la numeración de los defectos, para su mejor orden, sin que afecte al contenido de su redacción).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Existir la siguiente incongruencia en la descripción del edificio, entre la nueva descripción que consta en el Cuerpo de la Escritura y la Certificación del Arquitecto.

Nueva descripción:

Escritura:

659,15.

Sótano-2 655,00 Aparcamiento.

Sótano-1 627,00 1.282,00 C. Instalaciones y almacén.

Baja 655,00 Recepción y servicios de Hotel.

General 1 622,00 Habitaciones.

General 2 643,00 Habitaciones.

General 3 643,00 Habitaciones.

General 4 643,00 Habitaciones.

General 5 643,00 Habitaciones.

General 6 643,00 Habitaciones.

Ático 1.º 478,00 Habitaciones.

Ático 2.º Habitaciones.

Descripción arquitecto:

659,15.

Sótano-2 662,00 Aparcamiento.

Sótano-1 634,00 1.296,00 C. Instalaciones y almacén.

Baja 662,00 Recepción y servicios de Hotel.

General 1 633,00 Habitaciones.

General 2 648,00 Habitaciones.

General 3 648,00 Habitaciones.

General 4 648,00 Habitaciones.

General 5 648,00 Habitaciones.

General 6 648,00 Habitaciones.

Ático 1.º 482,00 Habitaciones.

Ático 2.º Habitaciones 6.464,00.

Por lo tanto, deberán aclararse los extremos indicados.

(Art. 45 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

3. Resultar la superficie construida del edificio que consta en la Escritura, superior a la que resulta de la licencia de Ocupación y Funcionamiento.

– Respecto de la Superficie de la licencia es de 5.873,24 m²: 4.714,09 m² Sobre Rasante, y 1.159,15 m² Bajo Rasante.

– Por el contrario, en las descripciones de el [sic] Edificio en el cuerpo de la Escritura y en la Certificación del Arquitecto, según los cuadros que resultan del defecto n.º 2, son superiores.

(Artículo 28.1 primer párrafo del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 81 y 151 de la vigente La Ley de la Comunidad de Madrid 9/2001 de 17 de julio y 46.1 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio).

4. No se entiende, ni puede inscribirse, el Otorgan VI de la Escritura, que señala:

‘VI. Compromiso sobre la hipoteca.–La sociedad propietaria, según interviene, asume el firme compromiso de no vender de forma individual las fincas creadas como nuevas e independientes en virtud de la presente escritura, comprometiéndose, en caso de venta, a transmitir el Edificio en su totalidad’.

Por las razones siguientes:

4.1 Se trata de un pacto meramente personal, implicando una autoimpuesta prohibición de disponer, sin que ésta quede asegurada mediante garantía real (artículos 27 y 98 de la Ley Hipotecaria).

4.2 Al enunciarse como ‘compromiso sobre la hipoteca’ no se sabe si se trata de un compromiso unilateral que se pretende contraer respecto del acreedor hipotecario inscrito, o también respecto de terceros.

5. Es necesario que se suprima en la descripción del lindero o linderos de las fincas resultantes la expresión ‘medianera’; ya que, de un lado implicaría que es un muro o pared común con las casas colindantes, lo cual además de improbable, implicaría unas

servidumbres de medianería no inscritas y muy complicadas de inscribir cuando los edificios están contruidos; y, de otro, en la descripción del solar y el edificio completo que actualmente consta en el Registro, no aparece ninguna pared medianera.

Una pared medianera es, por definición, una pared común de dos fincas colindantes, respecto de la que existe una cotitularidad o comunidad. En el caso presente no existen propiamente paredes medianeras, sino paredes propias de cada uno de los solares colindantes.

Se ha detectado, por ejemplo, en los departamentos 1, 4, 5, 17, 18, 21, 24, 25, 37, 38, 44, 45, 60, 76, 79, 82, 95, 98, 101, 102, 114, 120, 121 y 129; aunque aparece en otras más.

(Artículos 571, 572, 577 y 578 del Código Civil).

6. Existe una pequeña errata ya que las fincas 39 y 40, no son las habitaciones 121 y 122; sino la 221 y 222.

Se advierte, sin que constituya defecto, que la inscripción, cuando se practique, se notificará a:

– El Ayuntamiento de Madrid. Conforme al artículo 28.4 de la Ley del Suelo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dispone:

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.'

Y se hará constar por Nota al Margen de la inscripción, la notificación al Ayuntamiento, conforme a la norma expuesta.

– La Comunidad Autónoma de Madrid. Conforme al artículo 65.3 de la Ley del Suelo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dispone:

3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.

Acuerdo.

Se acuerda la no inscripción de la precedente Escritura, por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Contra la presente Calificación (...)

Madrid a 27 de agosto de 2024.”

Quinto. El Acuerdo fue notificado al presentante y al Notario autorizante.

Y se prorrogó el Asiento de Presentación por el plazo legal.

Sexto. Caducado el Asiento de Presentación 942 del Diario 2024 por el transcurso del plazo legal, se procedió a su cancelación.

Séptimo. En fecha 26 de noviembre de 2024, se presenta de nuevo la Escritura, con el Asiento 2291 del Diario 2024.

Octavo. En fecha 9 de diciembre de 2025 *[sic]*, se aporta documentación complementaria para su estudio.

Noveno. En fecha 30 de diciembre de 2024, se Acordó la no inscripción de la Documentación, por las mismas causas que en el Acuerdo de fecha 27 de agosto de 2024, correspondiente al Asiento 942 del Diario 2024.

Décimo. El Acuerdo fue notificado al presentante y al Notario autorizante.

Y se prorrogó el Asiento de Presentación por el plazo legal.

Undécimo. Caducado el Asiento de Presentación 2291 del Diario 2024 por el transcurso del plazo legal, se procedió a su cancelación.

Duodécimo. En fecha 6 de octubre de 2025, se recibe correo electrónico con la siguiente dicción literal, sin que se solicite expresamente de nuevo la presentación de la Escritura –que no ha sido retirada– en el Registro de la Propiedad.

“(…)”

Se acompañaba acuerdo de la jefa del Departamento de Régimen Jurídico de la Agencia de Actividades de fecha 2 de octubre de 2025, que posteriormente se transcribirá en la presente Calificación.

Se Advirtió al presentante que si se considerara pertinente, podría solicitarse de nuevo la presentación de la Escritura, que sería objeto de calificación.

No se indicó nada al respecto.

Decimotercero. A la vista de lo solicitado en el e mail, se procedió a emitir informe, de forma gratuita, en fecha 13 de octubre de 2025.

Decimocuarto. En fecha 5 de diciembre de 2025, se presenta de nuevo la Escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Antonio Morenés Giles, el día 27 de junio de 2024, número 889 de su Protocolo, se formalizó una “Declaración Terminación de obra antigua y División Horizontal”, con el Asiento 4080 del Diario 2025.

Decimoquinto. Se acompaña el siguiente Documento:

Uno. “Escritura de Subsanción de otra de declaración de obra nueva y división horizontal” otorgada ante la Notario de Madrid doña Cristina Caballería Martel el 25 de noviembre de 2025, número 4299 de su Protocolo.

Decimosexto.—En fecha 19 de diciembre de 2025, se Acordó la Suspensión de la Calificación de la Documentación, por no acreditarse la autoliquidación de la Escritura señalada como Documento uno, conforme a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Decimoséptimo. En fecha 23 de diciembre de 2025, se aportó Diligencia de presentación telemática de la misma fecha, e Impreso 601 de Autoliquidación de Actos Jurídicos Documentados.

Fundamentos de Derecho.

Con relación a los defectos señalados en las Notas de Calificación de fechas 27 de agosto de 2024, y correspondiente al Asiento de Presentación 942 del Diario 2025; y de 30 de diciembre de 2024, correspondiente al Asiento 2291 del Diario 2025:

1. Defecto n.º 1, comprendiendo los apartados 1.1, 1.2, 1.3 y 1.4: subsisten íntegramente.

Acuerdo de la jefa del Departamento de Régimen Jurídico de la Agencia de Actividades de fecha 2 de octubre de 2025.

Como ya se ha dicho, el día 6 de octubre de 2025, se recibió el correo electrónico indicado, acompañado como documento adjunto la Resolución de Jefa del Departamento de Régimen Jurídico de la Agencia de Actividades de fecha 2 de octubre de 2025, con CSV (...)

Se transcribe la resolución:

Subdirección General de Secretaría Técnica. Servicio de Régimen Jurídico. Agencia de actividades.

Notificación de resolución: (...)

Para su conocimiento y efectos le notifico que el titular de la Gerencia del Organismo Autónomo Agencia de Actividades ha dictado la Resolución de fecha 02/10/2025, cuyo contenido íntegro se transcribe a continuación:

A la vista del escrito presentado con fecha 09/05/2025 y núm. anotación 20250710393, por don I. F. A., actuando en nombre y representación de Hispanotels Inversiones Socimi, SA, por el que interpone recurso potestativo de reposición contra la resolución del Gerente de la Agencia de Actividades de fecha 09/04/2025 que declara la ineficacia de la declaración responsable presentada por Hispanotels Inversiones Socimi, SA, en el registro del Ayuntamiento de Madrid, con fecha 18/02/2025, para división horizontal, en el inmueble sito en calle (...), se informa lo siguiente:

Antecedentes de hecho.

Primero. Con fecha 18/02/2025 Hispanotels Inversiones Socimi, SA, presenta declaración responsable para división horizontal, en el inmueble sito en calle (...) que da lugar a la apertura del expediente 350/2025/04978.

Segundo. Con fecha 09/04/2025 el Gerente de la Agencia de Actividades acuerda:

“Primero: Declarar la ineficacia de la declaración responsable presentada por Hispanotels Inversiones Socimi, SA, en el registro del Ayuntamiento de Madrid, con fecha 18/02/2025, para división horizontal, en el inmueble sito en calle (...), toda vez que la misma no es viable urbanísticamente; todo ello de conformidad con el artículo 29 de la

Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid («Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» de 17 de mayo de 2022), OLDRUAM, en adelante; y de acuerdo con el informe de los servicios técnicos municipales de fecha 04/04/2025, cuyo contenido esencial se reproduce a continuación: (...) Causas de la ineficacia:

La normativa urbanística de aplicación no permite llevar a cabo la actuación descrita, toda vez que:

X Otros: La División horizontal declarada no es una actividad económica. No está prevista ni en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, ni en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, careciendo por lo tanto de cobertura legal. Por todo lo anteriormente expuesto se considera ineficaz la presente Declaración Responsable.

Lo que se informa al Servicio de Tramitación de Resoluciones, a los efectos oportunos.”

La resolución se notifica 11/04/2025, según consta acreditado en expediente 350/2025/04978.

Tercero. Con fecha 09/05/2025 don I. F. A., actuando en nombre y representación de Hispanotels Inversiones Socimi S.A., interpone recurso potestativo de reposición contra la resolución citada y, en síntesis, expone:

Que el 27/06/2024 se formalizó la escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal. Con fecha de firma 27/08/2024, el registrador acuerda la no inscripción de escritura, alegándose que es requisito necesario para la inscripción aportar licencia del ayuntamiento.

Que el 07/01/2025 se solicitó licencia de división horizontal y, en su defecto, comunicación de innecesariedad de obtener una licencia para la formalización de una división horizontal, ofreciendo la Administración una escueta respuesta a la solicitud planteada en la que no se daba contestación directa a lo solicitado.

Que el 03/03/2025, y ante la brevedad de la respuesta (expediente 220/2025/1300), se presentó de nuevo un escrito solicitando que o bien se concediese licencia de división horizontal, o bien se declarase que dicha licencia es innecesaria o que no procede su tramitación por no ser competencia urbanística del Ayuntamiento.

Que mientras se esperaba una respuesta sobre el procedimiento de licencia se presentó declaración responsable que autorizara la división horizontal del edificio de uso hotelero en la forma que se describe en la escritura, y en su defecto, en caso de que el otorgamiento de esta declaración responsable sea un acto que se encuentre fuera de las competencias del Ayuntamiento, se solicitaba que fuera comunicada la innecesariedad de declaración responsable. El 11/04/2025 se notifica la resolución la ineficacia de la declaración responsable objeto del presente recurso.

Que en la misma fecha ha sido notificada comunicación al interesado: “La división horizontal es una institución del Derecho Civil, no del urbanístico, no siendo una actividad económica, ni estando prevista ni en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, ni en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, careciendo por lo tanto de cobertura legal en el plano urbanístico”

Que la formalización de una división horizontal se trata de un asunto que pertenece al Derecho Civil, no al Derecho Urbanístico. La división horizontal no tiene normativa en el ámbito urbanístico de la Comunidad de Madrid, ni en concreto, en el municipio de Madrid que lo regule. En consecuencia, se considera que esta resolución debería ser declarada nula de pleno derecho ya que, por un lado, se considera que la normativa urbanística en la que se fundamenta la resolución no debería ser aplicada por ser la división horizontal un acto que se regula por el derecho civil y no el urbanístico, y por otro lado, que el organismo que emite la resolución no es competente por razón de que la materia tratada no es urbanística.

Que se desconocía el informe de los servicios técnicos municipales que es fundamento de la resolución, conteniendo la resolución una visión muy fragmentada del mismo en lugar de aportarse el documento completo.

Que dispone el Fundamento de Derecho Quinto de la resolución que se impugna “en consecuencia, existiendo deficiencias de carácter esencial, por ser la actuación pretendida contraria a la normativa urbanística aplicable, procede declarar la ineficacia de la declaración responsable”. Ante esta afirmación se plantea la siguiente disconformidad: si la división horizontal no es un asunto del Derecho Urbanístico y, en consecuencia, como es lógico, carece de normativa urbanística, ¿cómo es posible que la actuación sea contraria a la normativa urbanística aplicable?.

Que se declare la nulidad de la resolución y en su defecto, en caso de considerarse que no se dan las especiales condiciones legales para que dicha resolución sea declarada nula de pleno derecho, se solicita que se anule dicha resolución junto con la tasa urbanística emitida y se emita una nueva notificación en la que la Agencia de Actividades realice una comunicación en la línea argumentativa del expediente número 220/2025/1300.

Fundamentos de Derecho.

Primero.—La competencia para resolver el recurso de reposición objeto de examen está atribuida por delegación de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid a la Gerente del Organismo Autónomo Agencia de Actividades en virtud de lo dispuesto en el artículo 22.º4.1 del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad.

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

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

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

– Que, en el caso de que la declaración responsable fuese un acto que se encuentra fuera de las competencias del Ayuntamiento, se solicitaba que fuera comunicada la innecesariedad de declaración. Idéntica solicitud se refería a la licencia en su día presentada.

– Que la formalización de una división horizontal se trata de un asunto que pertenece al Derecho Civil, no al Derecho Urbanístico.

A lo largo de su escrito de recurso expone que, además del expediente de declaración responsable, solicitó con anterioridad licencia, lo que resulta relevante al

caso, siendo conveniente recordar lo que al respecto de su solicitud de licencia se le comunicó. Así:

Constan en el emplazamiento y solicitud de división horizontal:
Expediente 220/2025/01300:

Comunicación al interesado notificada el 18/02/2025:

“Vista la Instancia General presentada en fecha 07.01.2025 a través del Registro Electrónico por Hispanotels Inversiones Socimi SA, solicitando Licencia que autorice la división horizontal del edificio para la conversión de 134 habitaciones de las 144 habitaciones que conforman un Hotel ubicado en la calle (...), en 134 fincas de uso hotelero, de manera que se autorice la división horizontal y poder registrarlo en el Registro de la Propiedad, procede comunicar lo siguiente:

El Hotel cuenta con Licencia Urbanística otorgada por Decreto, expediente 714/2001/005474 y una Licencia de Funcionamiento decretada, expediente 711/2009/07894 para ejercer la actividad Hotel y garaje-aparcamiento, para un conjunto edificatorio en su totalidad con unas prescripciones y condiciones específicas que autorizan ese uso. La conversión de 134 habitaciones del Hotel en 134 fincas de uso hotelero no cumple las prescripciones que permita ejercer la actividad de Hotel”.

Comunicación al interesado notificada el 14/04/2025: “Vista:

La Instancia General presentada en fecha 07.01.2025 a través del Registro Electrónico por Hispanotels Inversiones Socimi SA, solicitando Licencia que autorice la división horizontal del edificio para la conversión de 134 habitaciones de las 144 habitaciones que conforman un Hotel ubicado en la calle (...), en 134 fincas de uso hotelero, de manera que se autorice la división horizontal y poder registrarlo en el Registro de la Propiedad,

La Instancia General presentada en fecha 20.03.2025 a través del Registro Electrónico por Hispanotels Inversiones Socimi SA solicitando que:

– En base a la contestación dada por el Ayuntamiento en fecha 18.02.2025 (Comunicación al Interesado) a su primera Instancia y no quedando satisfecho con la respuesta en dicha Comunicación, que el Ayuntamiento de Madrid atienda a su petición “dando una respuesta expresa, concisa y claramente definida, sin dar pie a interpretaciones, en la que se pronuncie sobre la existencia o inexistencia del procedimiento de licencia de división horizontal para un edificio de uso hotelero en el Ayuntamiento de Madrid en virtud de la normativa vigente de aplicación” y,

– “que el Ayuntamiento de Madrid tramite una licencia de división horizontal del edificio de uso hotelero objeto de este escrito según los términos planteados en la escritura de división horizontal de referencia, explicando de forma detallada qué procedimiento debe seguir esta parte para tramitar dicha licencia, puesto que no se encuentra regulada en la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid ni en ninguna otra normativa vigente de aplicación, especificando qué documentación debe aportarse y cómo debe aportarse dicha documentación”.

Por lo que procede comunicar lo siguiente:

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

La actividad concedida en la licencia de actividad 714/2001/005474 y funcionamiento 711/2009/07894, es la de hotel, como unidad de explotación.

La división horizontal es una institución del Derecho Civil, no del urbanístico, no siendo una actividad económica, ni estando prevista ni en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, ni en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, careciendo por lo tanto de cobertura legal en el plano urbanístico. Si al acometer la división horizontal se desvirtuaran las prescripciones de acuerdo con las cuales se concedió dicha licencia, se activarían los mecanismos de restablecimiento de la legalidad urbanística previstos en la normativa”.

A la vista de las comunicaciones transcritas, se comprueba que cuando el interesado presentó declaración responsable el 18/02/2025 ya había recibido una primera comunicación informándole de que “la conversión de 134 habitaciones del Hotel en 134 fincas de uso hotelero no cumple las prescripciones que permita ejercer la actividad de Hotel”, comunicación que se amplió posteriormente.

El recurrente se opone a la ineficacia de la DR por entender que la división horizontal no constituye una actuación urbanística y, por tanto, no puede encuadrarse dentro de un procedimiento de declaración responsable. Argumentación que reitera a lo largo del escrito y en línea con lo expresado por la Administración en la comunicación de 14/04/2025 (La división horizontal es una institución del Derecho Civil, no del urbanístico, no siendo una actividad económica que carece de cobertura legal en el plano urbanístico), por lo que cabe entender que en su oposición alega los mismos argumentos con los que la Administración le justificó que la actuación pretendida no es objeto de licencia y carece de cobertura en el plano urbanístico.

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

Ante un razonamiento en el que ambas partes, Administración y recurrente, coinciden carece de cierto sentido que el interesado solicite declaración responsable. Insiste, asimismo, que la Agencia de Actividades realice una comunicación en la línea argumentativa del expediente número 220/2025/01300 en contestación a solicitud de licencia, cuando lo expuesto en la comunicación citada es similar a lo resuelto en la resolución impugnada.

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

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

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

En palabras del TS “La exigencia de motivación no exige, empero, una argumentación extensa, sino que, por contra, basta con una justificación razonable y

suficiente que contenga los presupuestos de hecho y los fundamentos de Derecho que justifican la concreta solución adoptada.” Es decir, se reduce a la expresión de las razones que permiten conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión.

Por otro lado, y ante su alegación de disconformidad con el Fundamento de Derecho Quinto de la resolución, que indica existen deficiencias de carácter esencial, debe aclararse que si bien esta referencia errónea puede dar a entender existen deficiencias del art. 29.8 c), lo cierto es que en el apartado primero de la parte resolutive se confirma que la ineficacia se debe la inviabilidad –inadecuación a la normativa de aplicación– (art 29.2) por lo que pese a citar deficiencias esenciales este hecho no cambia el sentido de la resolución. Así, la Sentencia 193/2019, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1a, de 29 Mar. 2019, Rec. 343/2017 (La Ley 62051/2019), expresa:

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

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

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

Resuelvo:

Desestimar el recurso de reposición interpuesto el 09/05/2025 por don I. F. A., actuando en nombre y representación de Hispanotels Inversiones Socimi, SA, contra la resolución del Gerente de la Agencia de Actividades de fecha 09/04/2025 que declara la ineficacia de la declaración responsable presentada por Hispanotels Inversiones Socimi, SA, en el registro del Ayuntamiento de Madrid, con fecha 18/02/2025, para división horizontal, en el inmueble sito en calle (...) al ser la resolución ajusta a Derecho (...).

A la vista de la literalidad de la Resolución, no pueden entenderse subsanados los defectos señalados en la Calificación.

Sin ánimo de exhaustividad cabe destacar, lo que resulta del Antecedente de Hecho segundo, de los Fundamentos de Derecho tercero apartado “comunicación al interesado notificada el 18/02/2025, párrafo segundo; párrafo último de la página 3 e inicio de la página 4, y párrafo último de los Fundamentos de Derecho. Además, claro está, del contenido de la Parte Dispositiva de la Resolución.

2. Defecto n.º 2: se considera subsanado.

En la Escritura señalada como Documento uno, se adaptan las superficies del Otorgan III. C) a las superficies que resultan de la Certificación del Arquitecto, con lo que se elimina la incongruencia que se señalaba como defecto.

3. Defecto n.º 3: subsiste íntegramente.

Se enunciaba:

Resultar la superficie construida del edificio que consta en la Escritura, superior a la que resulta de la licencia de Ocupación y Funcionamiento.

– Respecto de la Superficie de la licencia es de 5.873,24 m²: 4.714,09 m² Sobre Rasante, y 1.159,15 m² Bajo Rasante.

– Por el contrario, en las descripciones de el *[sic]* Edificio en el cuerpo de la Escritura y en la Certificación del Arquitecto, según los cuadros que resultan del defecto n.º 2, son superiores.

(Artículo 28.1 primer párrafo del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 81 y 151 de la vigente La Ley de la Comunidad de Madrid 9/2001 de 17 de julio y 46.1 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio).

Ahora no existen dos descripciones del Edificio en el cuerpo de la Escritura y en el la *[sic]* Certificación ya que, como se ha dicho en el Defecto N.º 2, existen unas únicas superficies al haberse adaptado ambas a lo que indicaba la certificación del Arquitecto.

Pero sigue subsistiendo el defecto: Resultar la superficie construida del edificio que consta en la Escritura, superior a la que resulta de la licencia de Ocupación y Funcionamiento.

En la primera de las Certificaciones que se incorporan a la Escritura, se dice que en la Licencias de Actividades y en la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento la superficie que consta es la superficie útil y no la superficie construida.

Sin embargo, de la “Notificación de Resolución de Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento”, que se incorpora a la primera escritura calificada, resulta lo contrario: Al final de la misma, en el Cuadro “Datos de los Portales” lo que indica es, literalmente: “S. Construida 4.714,09 S.R. 1.159,15 B.R. 5.873,24 Total”.

4. Defecto n.º 4. Subsiste en los términos siguientes:

Se enunciaba el Defecto, de la siguiente forma:

No se entiende, ni puede inscribirse, el Otorgan VI de la Escritura, que señala:

“VI. Compromiso sobre la hipoteca.–La sociedad propietaria, según interviene, asume el firme compromiso de no vender de forma individual las fincas creadas como nuevas e independientes en virtud de la presente escritura, comprometiéndose, en caso de venta, a transmitir el Edificio en su totalidad”.

Por las razones siguientes:

4.1 Se trata de un pacto meramente personal, implicando una autoimpuesta prohibición de disponer, sin que ésta quede asegurada mediante garantía real (artículos 27 y 98 de la Ley Hipotecaria).

4.2 Al enunciarse como “compromiso sobre la hipoteca” no se sabe si se trata de un compromiso unilateral que se pretende contraer respecto del acreedor hipotecario inscrito, o también respecto de terceros.

Ahora en la Escritura señalada como Documento uno:

En el Otorgan V “Se elimina el otorgan V. Compromiso sobre la hipoteca, el cuál se debe tener por no puesto.”

En efecto, el suprimir el Otorgan V subsanaría el defecto.

Pero la limitación de “no vender de forma individual las fincas creadas como nuevas e independientes en virtud de la presente escritura, comprometiéndose, en caso de venta, a transmitir el Edificio en su totalidad”, debería articularse en los Estatutos a que hace referencia el Defecto N.º 4.4. Estatutos que no se presentan al Registro.

5. Defecto n.º 5: se considera subsanado.

En la Escritura señalada como Documento uno, se suprimen en la descripción de los linderos de las fincas resultantes, a expresión “medianera”.

6. Defecto n.º 6: se considera subsanado.

En la Escritura señalada como Documento uno, se corrigen las pequeñas erratas.

7. Defecto n.º 7: Como defecto nuevo, debe señalarse que en el Documento uno se indica que el Documento uno, se dice que “La superficie del suelo ocupada por la construcción es de 662 m²”; superior la superficie del suelo que según el Registro y según la Escritura inicial, que es de 659,12 m².

Ello es de transcendencia, ya que se dice que tanto la Planta Sótano -2, como la planta Baja, tienen una superficie construida de 662 m², cuando en la anterior descripción que resultaba de la escritura tales superficies no eran superiores a las del solar según Registro.

Se advierte, sin que constituya defecto, que la inscripción, cuando se practique, se notificará a:

– El Ayuntamiento de Madrid. Conforme al artículo 28.4 de la Ley del Suelo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dispone:

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.”

Y se hará constar por Nota al Margen de la inscripción, la notificación al Ayuntamiento, conforme a la norma expuesta.

– La Comunidad Autónoma de Madrid. Conforme al artículo 65.3 de la Ley del Suelo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dispone:

3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.

Acuerdo

Se acuerda la no inscripción de la precedente Escritura, por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Contra la presente Calificación (...).

En Madrid El registrador de la Propiedad. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan José Jiménez de la Peña registrador/a titular de Registro de la Propiedad Madrid n.º 6 a día catorce de enero del dos mil veintiséis.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, doña Elena Parejo García, quien resolvió, el día 9 de febrero de 2026, desestimando la pretensión y confirmando la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 6.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don I. F. A., en nombre y representación de la sociedad «Hispanotels Inversiones Socimi, SA», interpuso recurso el día 3 de marzo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primera.–La sociedad Hispanotels Inversiones Socimi, SA, pretende inscribir en el registro de la propiedad la terminación de la obra antigua y división horizontal del edificio objeto de este recurso, manteniéndose la unidad de explotación así como el uso de hotel autorizado por las correspondientes licencias.

De este modo, y en cumplimiento del Decreto 19/2023, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid, el edificio seguirá incluyéndose en la definición de hotel regulada en el artículo 2.a.1.º, como instalación destinada al alojamiento turístico, que ocupa la totalidad del edificio, en el que sus dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

La nota de calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 6 en fecha 14 de enero de 2026 (...) considera subsanados determinados defectos advertidos en la nota de calificación anterior, de fecha 27 de agosto de 2024 (...), estableciendo los siguientes defectos a subsanar: (...).

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

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

En relación al primer defecto, la necesidad de obtener licencia especial concedida por el Ayuntamiento que autorice la división horizontal, esta parte quiere poner de manifiesto que ha realizado diversos trámites de forma perseverante ante el Ayuntamiento

de Madrid (solicitudes de licencia, declaración responsable y recursos de reposición contra las notificaciones de la administración) con la finalidad de obtener la autorización administrativa requerida por el registro de la propiedad n.º 6.

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

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

Por otro lado, esta parte quiere hacer alusión a la Resolución de 11 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 38, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de inmueble en régimen de propiedad horizontal, que fue publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 168 del 12 de julio de 2024 (...).

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

“Por lo expuesto, en el presente caso, de conformidad con los artículos 10, 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 26, 6 de la Ley de Suelo estatal, para la inscripción de la división horizontal de los elementos descritos en la escritura calificada es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, a menos que mediante certificado de técnico competente se acredite que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, por tratarse de un supuesto legal de excepción.”.

A tales efectos, acompañando la escritura con número de protocolo 4299, de subsanación de otra de declaración de obra nueva y división horizontal de fecha 25 de noviembre de 2025 otorgada ante el notario de Madrid doña Cristina Caballería Martel (...), se aportó certificación expedida por el arquitecto don J. C. H. B., firmada digitalmente, en el que consta que el número y características de los elementos resultantes de la división horizontal resultan de las licencias que autorizaron la construcción, actividad y funcionamiento de la edificación (...).

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

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

de los elementos resultantes de la división horizontal resultan de las licencias que autorizaron la construcción, actividad y funcionamiento de la edificación.

Tercera.—Sobre la discrepancia con la superficie construida.

En relación con el siguiente defecto, en el que el registro indica que la superficie construida del edificio que consta en la Escritura es superior a la que resulta de la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento, esta parte considera que la discrepancia se debe a que en dicha Licencia se refleja la superficie útil del edificio en lugar de la construida.

La Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento, con número de expediente 711/2009/07894 (...) establece en su cuadro final, como indica el registrador en la nota de calificación, que la superficie construida total del edificio es de 5.873,24 m². Asimismo, en el apartado “Descripción de la licencia”, se indica que se concede conforme a las características dimensionales, distribución y usos que se relacionan en la Licencia de Actividades n.º 714/2001105474, concedida con fecha 20 de diciembre de 2002.

La Licencia de Actividades, con número de expediente 714/2001/05474 (...) indica que dicha licencia se concede en base al proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid, en fecha 9 de julio de 2001 y documentación complementaria aportada en fecha 17 de mayo de 2022. Este proyecto (...), incluye un cuadro de superficies útiles por planta, resultando una superficie útil total del edificio de 5.873,24 m².

A la vista de estos datos, se quiere poner de manifiesto que la superficie que se transcribe en la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento como superficie construida es, en realidad, la superficie útil que se recoge en el proyecto en base al que se otorga la Licencia de Actividades.

Por otro lado, esta parte se remite a los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario, ya que se trata de un registro administrativo que depende del Ministerio de Hacienda, condición que le otorga el carácter de veracidad y certeza. En Catastro se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, incluyéndose en la descripción catastral de los inmuebles, sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encuentran la superficie construida. La descripción catastral del inmueble (...) recoge que la superficie construida total del edificio es de 6.475m².

Con la intención de acreditar los datos aquí expuestos, acompañando a la escritura con número de protocolo 4.299, de subsanación de otra de declaración de obra nueva y división horizontal de fecha 25 de noviembre de 2025 otorgada ante el notario de Madrid doña Cristina Caballería Martel (...), se aportó certificación expedida por el arquitecto don J. C. H. B. (...), firmada digitalmente, en la que consta la aclaración relacionada con la superficie construida que se expone en este escrito, Asimismo, y como resultado de la medición de las superficies reales existentes, el arquitecto certifica una superficie construida total de 6.464m² lo que representa una superficie prácticamente igual a la de Catastro (existe una mínima desviación de un 0,2 %).

En base a los datos expuestos, se solicita la subsanación del defecto relacionado con la superficie construida del edificio, quedando acreditado tanto por la descripción catastral como por el certificado del arquitecto aportado. que la superficie de 5.873,24 m² que refleja Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento como superficie construida se trata, en realidad, de superficie útil.

Cuarta.—Sobre la falta de articulación en los Estatutos en relación a la imposibilidad de vender unidades aisladas de la división.

En base a lo indicado por el registrador en la nota de calificación, cuando se subsanen el resto de defectos se incorporará en los Estatutos la limitación de no vender de forma individual las fincas creadas como nuevas e independientes, comprometiéndose, en caso de venta, a transmitir el edificio en su totalidad.

Quinta.—Sobre la discrepancia con la superficie de la parcela.

Con respecto al último defecto, relacionado con la superficie de la parcela, el registrador indica que la superficie de suelo según el Registro es de 659,12 m² y en el certificado del arquitecto (...) se indica que la superficie del suelo ocupada por la construcción es de 662 m². Representa una desviación entre ambas superficies de un 0,43%.

Nuevamente, esta parte se remite a los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario. Como se refleja en la ficha catastral (...), la superficie de la parcela es de 662 m².

Esta parte considera que, en base a lo establecido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, es una diferencia admisible, concordando los datos descriptivos catastrales con la finca inscrita.

Por ello, se solicita la subsanación del defecto relacionado con la superficie del suelo, quedando acreditado tanto por la descripción catastral como por el certificado del arquitecto aportado, que la superficie de la parcela es de 662 m².»

V

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 27, 29, 32, 34, 98 y 202 de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 3 y 5 Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 152 y 153.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 26 y 30 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid; 9 y 51.7.^a del Reglamento Hipotecario; 45, 46 y 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 1, 2 y 23 del Decreto 19/2023, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid; 34 y apartado 18 del Anexo I de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1981, 18 de mayo de 1983 y 4 de marzo de 1993, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo y 11 de junio de 2024 y 24 de junio, 15 de julio y 20 de agosto de 2025.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura, complementada por otra, por la que se declara la terminación de una edificación, inscrita en construcción, acreditando su antigüedad de los años cincuenta mediante certificado suscrito por arquitecto colegiado.

Se hace constar que el edificio obtuvo licencia para su funcionamiento y primera ocupación como establecimiento hotelero mediante resolución del Director General de Ejecución y Control de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid de fecha 29 de enero de 2010, que se incorpora. En la misma se hace constar que se concedió licencia de primera ocupación y funcionamiento para la modificación, ampliación de elementos, y actualización de instalaciones generales que se destinan al servicio de la edificación de uso de hotel con 144 habitaciones y garaje aparcamiento existentes conforme a las condiciones relacionadas en la licencia de actividades de fecha 20 de diciembre de 2002. En la licencia se detallan las plantas, usos y superficie construida.

El técnico certifica que la obra nueva fue terminada en la década de los cincuenta y la propia descripción de la construcción, haciendo constar que no se ha modificado su volumetría exterior ni superficie construida, sumando en total 6.464 metros cuadrados.

Asimismo, certifica que, con una antigüedad de al menos 14 años, la distribución interior de los usos, tras puntuales modificaciones y agrupaciones interiores, es de 134 habitaciones, en lugar de las 144 contempladas en licencia, distribuidas en planta primera a la octava, destinando la planta baja a acceso y zonas comunes, la planta -1 a zonas de servicio y la planta -2 a aparcamiento de 15 plazas. Igualmente hace constar expresamente que la superficie a la que se refiere la licencia es la superficie útil del edificio y no la construida.

El otorgante constituye el inmueble en régimen de propiedad horizontal, dividiéndolo en las fincas o elementos privativos, susceptibles de aprovechamiento independiente, que se describen en la escritura. Se describen con su respectiva cuota de participación en el valor total de elementos y gastos comunes del edificio, ciento treinta y cuatro fincas numeradas correlativamente correspondientes cada una a una habitación numeradas y definidas como local de uso hotelero.

El registrador califica negativamente la escritura por los defectos expuestos en la nota objeto de recurso y que se concretan en los siguientes, numerados como 1.º, 3.º, 4.º y 7.º:

- defecto número 1, comprendiendo los apartados 1.1, 1.2, 1.3 y 1.4:

El registrador argumenta que, aunque la legislación de la Comunidad de Madrid no regula expresamente la figura expuesta del condohotel; «su inscripción sería posible siempre que se cumplan los requisitos siguientes, que deberán entenderse como defectos: (...)

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

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

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

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

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

Lo contrario, además de resultar prohibido por la licencia de Funcionamiento y la esencia de un hotel, podría dar lugar a espacios residenciales inferiores a los señalados por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (...)

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

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

- defecto número 3: «Resultar la superficie construida del edificio que consta en la Escritura, superior a la que resulta de la licencia de Ocupación y Funcionamiento».

- defecto número 4: «No se entiende, ni puede inscribirse, el Otorgan VI de la Escritura, que señala:

“VI.–Compromiso sobre la hipoteca.–La sociedad propietaria, según interviene, asume el firme compromiso de no vender de forma individual las fincas creadas como

nuevas e independientes en virtud de la presente escritura, comprometiéndose, en caso de venta, a transmitir el Edificio en su totalidad" (...).

En el Otorgan V "Se elimina el otorgan V. Compromiso sobre la hipoteca, el cuál se debe tener por no puesto."

En efecto, el suprimir el Otorgan V subsanaría el defecto.

Pero la limitación de "no vender de forma individual las fincas creadas como nuevas e independientes en virtud de la presente escritura, comprometiéndose, en caso de venta, a transmitir el Edificio en su totalidad", debería articularse en los Estatutos a que hace referencia el Defecto N.º 4.4. Estatutos que no se presentan al Registro».

– defecto número 7: «Como defecto nuevo, debe señalarse que en el Documento uno se indica que el Documento uno, se dice que "La superficie del suelo ocupada por la construcción es de 662 m²"; superior la superficie del suelo que según el Registro y según la Escritura inicial, que es de 659,12 m².

Ello es de trascendencia, ya que se dice que tanto la Planta Sótano -2, como la planta Baja, tienen una superficie construida de 662 m², cuando en la anterior descripción que resultaba de la escritura tales superficies no eran superiores a las del solar según Registro».

El recurrente alega, en relación con el primer defecto, que la necesidad de obtener licencia especial concedida por el Ayuntamiento que autorice la división horizontal, que ha realizado diversos trámites de forma perseverante ante el Ayuntamiento de Madrid (solicitudes de licencia, declaración responsable y recursos de reposición contra las notificaciones de la administración) con la finalidad de obtener la autorización administrativa requerida y que, en las diversas contestaciones que se han recibido por parte del Ayuntamiento de Madrid, se indica que la división horizontal es una institución ajena al derecho urbanístico y carece de cobertura legal en el plano urbanístico, motivo por el cual, el Ayuntamiento de Madrid no puede emitir ningún tipo de licencia ni de conformidad con respecto a la división horizontal ya que no tiene competencias para ello al carecer de marco normativo urbanístico.

Cita además la Resolución de 11 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que señala que la inscripción de una división horizontal requiere acreditar la correspondiente autorización o conformidad administrativa, salvo que se acredite mediante un certificado de un técnico competente que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de las licencias existentes.

En relación con el defecto en el que indica que la superficie construida del edificio que consta en la escritura es superior a la que resulta de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, considera que la discrepancia se debe a que en dicha licencia se refleja la superficie útil del edificio en lugar de la construida. Por otro lado, se remite a los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario, pues la descripción catastral del inmueble recoge que la superficie construida total del edificio es de 6.475 metros cuadrados.

Con la intención de acreditar los datos expuestos, se aporta certificación expedida por el arquitecto en la que consta la aclaración relacionada con la superficie construida que se expone en este escrito, una superficie construida total de 6.464 metros cuadrados lo que representa una superficie prácticamente igual a la de Catastro (existe una mínima desviación de un 0,2%).

Respecto al defecto relativo a la falta de articulación en los estatutos de la imposibilidad de vender unidades aisladas de la división, alega que cuando se subsanen el resto de defectos se incorporará en los estatutos la limitación de no vender de forma individual las fincas creadas como nuevas e independientes, comprometiéndose, en caso de venta, a transmitir el edificio en su totalidad.

Finalmente, respecto al defecto relacionado con la superficie del suelo, manifiesta que queda acreditada tanto por la descripción catastral como por el certificado del

arquitecto aportado, que la superficie de la parcela es de 662 metros cuadrados, siendo una diferencia admisible en base a lo establecido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

2. Pasando a examinar el objeto del presente expediente procede analizar el primero de los defectos expresados por el registrador, que comprende a su vez varias cuestiones relacionadas con la determinación de los concretos requisitos exigibles para la constitución e inscripción de un establecimiento bajo la forma jurídica conocida como «condohotel».

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

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

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

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

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

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

En particular, en dicha Resolución este Centro Directivo afirmó: «No se duda de que en España se permite la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador (cfr. arts. 2.2 de la Ley Hipotecaria y 7 del

Reglamento Hipotecario) y, en concreto, de que se permite alterar por pacto el 'Contenido típico de la copropiedad (cfr. art. 392-11 del Código Civil).

Pero es también cierto que esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico político y la trascendencia "erga omnes" de los derechos reales.

Estos límites alcanzan especial significación con relación a la llamada multipropiedad o propiedad por períodos, pues con ella se pretende crear nuevas unidades económicas susceptibles de ser objeto de derechos reales, lo cual sólo será posible si se cumplen los requisitos de determinación jurídica y de viabilidad económica, sin que consten cumplidos uno y otro requisito no podrá acceder al Registro la constitución de una multipropiedad, pues el Registro ha de servir de instrumento de seguridad y no debe socavarse su prestigio haciéndole cobijo de fantasías y fraudes.

El requisito de la determinación obliga a que en el título se concreten no sólo las relaciones comunitarias del comprador de una participación con quien, al vender, retiene la parte restante, sino también cuál haya de ser el régimen de la especial comunidad que se constituye y de las unidades inmobiliarias que la integran.

Pues bien, resulta que en las prescripciones de la escritura presentada relativas a esta comunidad no se dice nada -o no se dice con la claridad necesaria- si la porción de semanas no vendidas (todas menos la que se vende) constituye una única unidad inmobiliaria o si habrá tantas como semanas, o más o menos, y cuál es, si hay varias, el porcentaje de cada una a efectos de que sirva de módulo para determinar la... cargas y beneficios por razón de la comunidad, ni tampoco se precisa cuál sea el régimen orgánico y de funcionamiento de esta comunidad; falta también toda referencia al mobiliario destinado al uso sucesivo de los distintos titulares de los períodos.

El requisito de la viabilidad económica tiene asimismo especial significación en la figura de la multipropiedad. Este requisito es también exigido tratándose de la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal, pues para que puedan constituirse los pisos o locales de un edificio como unidades jurídicas independientes se exige que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública (cfr. am. 396 del Código Civil y 3 de la Ley de la Ley Propiedad Horizontal).

Pero ocurre en la multipropiedad que, en ella, por definición, cada unidad económica no tiene la delimitación física, sino temporal. Es más, de la realidad práctica puede derivarse la conclusión de que estas unidades si no se estipulan otras previsiones que las ordinarias del régimen de propiedad horizontal, carecerán de viabilidad económica y, por tanto, no podrían erigirse jurídicamente en unidades reales.

Sólo alcanzarán este carácter -y las reglas de la comunidad ordinaria darán paso a las reglas estipuladas para esta comunidad especial- por el tiempo en que en el título de constitución se dé solución, con garantías suficientes, al problema de que el apartamento al comienzo de cada turno esté limpio y dispuesto para el adecuado disfrute y de que la determinación del precio de los futuros servicios prestados con ese fin no está dejada al arbitrio de quien asuma la obligación de prestarlo».

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

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

Los orígenes de la figura se remontan a finales de los años setenta del siglo pasado, concretamente en el estado norteamericano de Florida, en la que se inició la práctica de convertir antiguos hoteles en un nuevo modelo de negocio de explotación turístico que

permitía a las empresas obtener financiación para la construcción o rehabilitación del edificio y reducir costes fijos, mediante la venta de las habitaciones o apartamentos a diferentes propietarios que cedían su explotación a una empresa y a cambio adquirían el derecho a obtener cierta rentabilidad, así como el derecho a usarlas en ciertos periodos, siendo para los adquirentes un auténtico producto de inversión.

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

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

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

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

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

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

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

Las particularidades del contrato de explotación o gestión con la explotadora, sea la inicial o posteriores, son en principio ajenas al título constitutivo, sin perjuicio de que, con los requisitos propios de todo derecho real, como su duración, se configure así en el correspondiente título para su inscripción en el Registro de la Propiedad, a nombre del concreto sujeto o entidad, en los folios registrales abiertos a la totalidad de las unidades de alojamiento.

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

Así se comprende la relevancia de que este singular régimen, no solo sea adecuadamente estipulado, configurado y clarificado en la escritura pública, sino que deba ser inscrito en el Registro de la Propiedad para permitir su oponibilidad «erga

omnes», permitiendo su conocimiento en el tráfico por terceros, así como del propio destino turístico de la explotación.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. En el caso de este expediente, el registrador reconoce con razón que, a pesar de la falta de regulación de la figura del condohotel por la legislación madrileña, no existe inconveniente para que se puedan constituir e inscribir, siempre que cumplan los requisitos esenciales que permitan la coexistencia de un régimen de propiedad horizontal con el aseguramiento de su fin: el de establecimiento hotelero organizado.

Ciertamente, en el caso de la Comunidad de Madrid no se ha regulado expresamente la figura, a diferencia de otras autonomías como Andalucía, Islas Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana, Cataluña y Región de Murcia, a las que alude el registrador para tratar de justificar la existencia de unos principios comunes informadores de su régimen jurídico.

En la nota se citan diversas normas como los artículos 41 y 42 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, 35 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del

Turismo de las Illes Balears, 30 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, 68 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, o 27 bis de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia.

Esos principios comunes deben justificar, a su juicio, la definición de unos requisitos registrales similares a los contemplados por las autonomías que han regulado expresamente la figura. Esos requisitos necesarios se traducen en los siguientes defectos para la inscripción:

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

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

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

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

Este principio deberá asegurarse en la Escritura para poder inscribirse en el Registro de la Propiedad (...).

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

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

Respecto a los defectos de los apartados 1.2, 1.3, y 1.4, dados los argumentos expuestos anteriormente en el fundamento anterior, los mismos deben ser confirmados.

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

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

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

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

Desde el momento en que se constituye la propiedad horizontal, el titular de los diferentes elementos privativos puede transmitirlos a terceros quienes deben poder

conocer con exactitud el régimen jurídico al que se someten y que limita su facultad de uso y disfrute y para ello no basta una mera manifestación en el título, sino que debe quedar regulado en el título constitutivo.

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

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

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

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

5. Respecto al defecto relativo a la exigencia de licencia del Ayuntamiento de Madrid para el destino del edificio a establecimiento hotelero en forma de propiedad horizontal numerado como 1.1, debe ser también confirmado.

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

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

Así se afirma, por ejemplo, en la Resolución de 20 de marzo de 2024 que analiza una escritura de constitución de complejo inmobiliario del que resulta una parcelación de seis elementos independientes y uno común, si bien relacionados a través de la técnica del complejo, concluyendo que existe una incongruencia en la decisión administrativa que, en la medida que trasciende a la configuración jurídica de la propiedad, debe estar sujeta a calificación registral.

Es el problema principal que se suscita en el presente caso, pues se parte de la existencia de un edificio destinado al ejercicio de la actividad hotelera, debidamente autorizado mediante licencia de ocupación y funcionamiento que lo contempla como un edificio en su conjunto compuesto de 144 habitaciones o unidades de alojamiento.

Sin embargo, por la escritura calificada no se pretende, al menos de forma explícita, la constitución de un condohotel, sino la división horizontal de las 134 habitaciones ahora existentes en 134 «locales de uso hotelero», lo que supone una clara incongruencia con la licencia concedida al edificio en su conjunto que puede ser apreciada por el registrador en su calificación.

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

este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

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

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

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

En este sentido, la Resolución de 15 de julio de 2025 aclaró la doctrina de este Directivo sobre el artículo 28.4 de la ley de Suelo, invocado en el presente expediente y el artículo 26 de la misma ley sobre formación de fincas por división horizontal o complejo inmobiliario.

En la mencionada resolución se concluyó que, según el esquema expuesto sobre la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 26:

- cabe aplicar el citado artículo (con prueba basada en certificado técnico, catastral, municipal o acta notarial) para inscribir la declaración de la existencia de un edificio, su ampliación o completar su descripción (en caso de descripción antigua o genérica), con las correspondientes viviendas o locales que lo integren debidamente descritos.

- cabe también la división horizontal, por antigüedad, de las viviendas o locales descritos en el edificio declarado por la vía del citado artículo 28.4. El fundamento legal se encuentra en el propio artículo 26.6 de la Ley de Suelo, en la medida que el número y características de los elementos privativos resultantes resulten de la declaración de obra nueva inscrita al amparo del artículo 28.4.

Por ejemplo, si consta declarado por antigüedad un edificio compuesto de seis viviendas y dos locales cabe formalizar e inscribir, sin autorización administrativa, la división horizontal de los mismos al amparo del artículo 28.4, en relación con el artículo 26.

- los posteriores actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado se someten al correspondiente título habilitante previsto en la normativa urbanística.

- únicamente sería admisible, a efectos registrales, aplicar el artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los mencionados actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado en régimen de propiedad horizontal si se utiliza como medio de prueba el correspondiente certificado del órgano competente municipal, dada la necesidad de ser conformes a la ordenación urbanística, su realidad interior y el carácter no contradictorio del procedimiento registral.

En el presente expediente, se declara por antigüedad justificada en certificado de técnico la terminación de la obra declarada en construcción y además se acredita una licencia de funcionamiento como establecimiento hotelero para el edificio en su conjunto compuesto por 144 habitaciones. A su vez, se pretende efectuar la división horizontal

como elementos de aprovechamiento y tráfico independiente de las 134 habitaciones existentes en la actualidad como «locales de uso hotelero». Por tanto, se procede a la división horizontal de un edificio existente cuya descripción se actualiza por antigüedad.

En concreto, el técnico certifica que el edificio fue construido en la década de los cincuenta, sin haberse visto modificada desde entonces su volumetría exterior ni superficie construida y que con una antigüedad de al menos 14 años no se han realizado modificaciones sustanciales en su configuración interior.

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

Atendiendo a la normativa urbanística de Madrid, el artículo 7.3.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid considera uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, distingue las siguientes clases:

«a) Clase vivienda: Destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se distinguen dos categorías:

i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda. Esta categoría incluye dos tipos:

- Tipo 1: En el que las viviendas completan su programa de forma independiente.
- Tipo 2: En el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y ocio al servicio de los residentes del edificio.

ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.»

Conforme al artículo 7.3.4, «se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta (40) metros cuadrados, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendedores, ni los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño (...).

En la vivienda colectiva tipo 2 podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio en una cuantía igual o superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima (...).

Reunirán las condiciones de pieza habitable, la estancia-comedor, la cocina y los dormitorios, así como otras piezas que pudiera disponer la vivienda y cuya función sea de estancia, reposo u ocio», regulando las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las mismas.

Además de las piezas anteriores que integran la vivienda mínima, se consideran otras piezas como los trasteros como pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda, que se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia o medio de intervención correspondiente, condición que deberá tener acceso al Registro de la Propiedad –artículo 7.3.4.6.–.

Asimismo, se consideran las zonas comunitarias como aquellos espacios destinados a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. Se establece expresamente que «la titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de

otorgamiento de la licencia de edificación o medio de intervención que corresponda contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal».

Por tanto, no es exacta la afirmación de que la división horizontal es ajena a la normativa urbanística madrileña.

No obstante, la normativa local también contempla dentro del uso residencial, la clase residencia, como aquella destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos con los comportamientos habituales de las familias. Se distinguen dos categorías:

a) residencia comunitaria: aquella destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares; se incluyen en esta categoría las residencias religiosas, de estudiantes y otras análogas.

b) residencia compartida: aquella destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio.

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

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

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

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

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

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

De la definición citada se extrae la consideración unitaria del hotel, con abstracción de la configuración de su propiedad, como un establecimiento integrado por un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo

con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y destinado a prestar alojamiento turístico de carácter temporal, profesional, habitualmente y mediante precio, en habitaciones o apartamentos, con o sin otros servicios de carácter complementario.

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

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

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

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

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

Así, en la licencia de funcionamiento consta que se concedió al edificio en su conjunto integrado por 144 habitaciones, y con más claridad, en la comunicación del Ayuntamiento de 18 de febrero de 2025, en expediente 220/2025/01300, en el que la entidad interesada solicitó licencia que autorice la división horizontal para la conversión de 134 habitaciones de las 144 que conforman un hotel, en 134 fincas de uso hotelero para su inscripción en el Registro de la Propiedad, se resolvió expresamente que:

«El Hotel cuenta con Licencia Urbanística otorgada por Decreto, expediente 714/2001/005474 y una Licencia de Funcionamiento decretada, expediente 711/2009/07894 para ejercer la actividad Hotel y garaje-aparcamiento, para un conjunto edificatorio en su totalidad con unas prescripciones y condiciones específicas que autorizan ese uso. La conversión de 134 habitaciones del Hotel en 134 fincas de uso hotelero no cumple las prescripciones que permita ejercer la actividad de Hotel.»

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

Como se ha argumentado, según la documentación que consta acreditada en el expediente, la licencia de concedió al edificio en su conjunto, compuesto entonces por 144 habitaciones, para ser explotado unitariamente como hotel y la división horizontal en 134 departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente descritos como locales de uso hotelero resulta incongruente con el contenido de las licencias y resoluciones administrativas que se aportan y con la propia situación acreditada del edificio desde su habilitación en 2010 como hotel que ha venido funcionando como tal y no como 134 locales de uso hotelero independiente.

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

Además, no cabe invocar la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y la doctrina de este Centro Directivo sobre la posibilidad de declarar divisiones horizontales por antigüedad por cuanto lo que se acredita precisamente es la existencia y funcionamiento como hotel del edificio en su conjunto y no de 134 locales de uso hotelero.

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

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

El defecto sería subsanable mediante un pronunciamiento expreso del órgano competente sobre el título de constitución en propiedad horizontal que articule este modelo de explotación, diferente desde luego al hotel en sentido estricto, bien mediante una aclaración, complemento, modificación de la licencia que habilite su funcionamiento como hotel.

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

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

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

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

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

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

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

A estos efectos, debe recordarse que el artículo 34 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid establece que quedan sujetas a control a través de licencia las actuaciones urbanísticas determinadas en su Anexo I, entre las cuales se enumeran –cfr.

apartado 18–: «la (...) modificación de actividades englobadas en el uso servicios terciarios clase hospedaje».

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

Para ello, deberá obtenerse el correspondiente acto administrativo expreso de conformidad con la legislación urbanística y turística aplicable sobre la configuración jurídica basada en la división horizontal de 134 habitaciones susceptibles de tráfico jurídico independiente pero articulada para su explotación unitaria como hotel mediante el oportuno régimen jurídico estipulado en el título constitutivo.

6. Respecto al defecto numerado como número 3, esto es, resultar la superficie construida del edificio que consta en la escritura, superior a la que resulta de la licencia de Ocupación y Funcionamiento, el mismo debe ser revocado.

El técnico certifica que la obra nueva fue terminada en la década de los cincuenta y la propia descripción de la construcción, haciendo constar que no se ha modificado su volumetría exterior ni superficie construida, sumando en total 6.464 metros cuadrados.

Asimismo, certifica que, con una antigüedad de al menos 14 años, la distribución interior de los usos, tras puntuales modificaciones y agrupaciones interiores, es de 134 habitaciones, en lugar de las 144 contempladas en licencia, distribuidas en planta primera a la octava, destinando la planta baja a acceso y zonas comunes, la planta –1 a zonas de servicio y la planta –2 a aparcamiento de 15 plazas.

Igualmente hace constar expresamente que la superficie a la que se refiere la licencia es la superficie útil del edificio y no la construida.

En efecto, de la «Notificación de Resolución de Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento» de 1 de febrero de 2010, que se incorpora a la primera escritura calificada, resulta lo siguiente: «S. Construida 4.714,09 S.R., 1.159,15 B.R., 5.873,24 Total».

Debe tenerse presente que la declaración de la obra terminada se realiza al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, siendo la descripción de las superficies por planta mera concreción de la declarada en construcción.

En el presente caso se certifica por técnico competente la descripción de la obra y su finalización con antigüedad suficiente tal y como prevé el citado artículo 28.4, sin que conste anotado expediente de disciplina urbanística. El registrador por tanto debe proceder a la inscripción y comunicarlo a la Administración, dando cumplimiento a lo dispuesto en el precepto, como el mismo advierte en su nota.

Además, conforme al artículo 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la correspondencia entre la descripción escriturada y la superficie contemplada en licencia es de exclusiva responsabilidad técnica, al depender de parámetros como el cómputo de la edificabilidad ajenos al ámbito de calificación registral.

Piénsese en el caso de aquellos casos de determinadas superficies construidas que no computan a efectos de edificabilidad (sótanos, terrazas, ...) o las diferencias en la definición de la superficie útil.

Al margen de la conveniencia de una regulación más detallada de la cuestión, lo relevante a efectos registrales es la precisión en la identificación y delimitación del objeto de derecho, bien se exprese en superficie construida, útil o ambas, siendo de competencia técnica certificar la correspondencia de la descripción con la superficie contemplada en licencia.

El registrador está habilitado para requerir una aclaración cuando observe alguna incongruencia, como ha sucedido en este expediente, pero en este caso ha sido acreditada por el certificado técnico.

7. Respecto al defecto número 4, el defecto se manifiesta así:

«Subsiste en los términos siguientes:

Se enunciaba el Defecto, de la siguiente forma:

No se entiende, ni puede inscribirse, el Otorgan VI de la Escritura, que señala:

“VI.—Compromiso sobre la hipoteca.—La sociedad propietaria, según interviene, asume el firme compromiso de no vender de forma individual las fincas creadas como nuevas e independientes en virtud de la presente escritura, comprometiéndose, en caso de venta, a transmitir el Edificio en su totalidad”.

Por las razones siguientes:

4.1 Se trata de un pacto meramente personal, implicando una autoimpuesta prohibición de disponer, sin que ésta quede asegurada mediante garantía real (artículos 27 y 98 de la Ley Hipotecaria).

4.2 Al enunciarse como “compromiso sobre la hipoteca” no se sabe si se trata de un compromiso unilateral que se pretende contraer respecto del acreedor hipotecario inscrito, o también respecto de terceros.

Ahora en la Escritura señalada como Documento uno:

En el Otorgan V “Se elimina el otorgan V. Compromiso sobre la hipoteca, el cuál se debe tener por no puesto.”

En efecto, el suprimir el Otorgan V subsanaría el defecto.

Pero la limitación de “no vender de forma individual las fincas creadas como nuevas e independientes en virtud de la presente escritura, comprometiéndose, en caso de venta, a transmitir el Edificio en su totalidad”, debería articularse en los Estatutos a que hace referencia el Defecto N.º 4.4. Estatutos que no se presentan al Registro».

El defecto debe mantenerse.

La propia naturaleza de la propiedad horizontal supone la división del edificio en elementos susceptibles de aprovechamiento y tráfico independiente y el compromiso de no disponer solo puede tener un alcance obligacional no susceptible de inscripción sin perjuicio de que, mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento —cfr. artículos 27 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 348 del Código Civil—.

Lo anterior se entiende, a su vez, sin perjuicio de la posibilidad de establecer un particular régimen jurídico de propiedad horizontal en los estatutos para la explotación unitaria del hotel, modalizando el derecho del propietario en cuanto al aprovechamiento independiente de su departamento.

8. El último de los defectos es el numerado como defecto número 7 relativo a que la superficie del suelo ocupada por la construcción es de 662 metros cuadrados, superior a la superficie del suelo según el Registro y según la Escritura inicial, que es de 659,12 metros cuadrados.

Como señaló este Centro Directivo en la Resolución de 4 de enero de 2019, resolviendo un supuesto en que la edificación ocupaba la total superficie de la finca «no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7.^a del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro».

Y es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva.

Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara (cfr. Resoluciones de 24 de junio y de 20 de agosto de 2025).

En el presente caso, en el certificado del arquitecto se indica que la superficie del suelo ocupada por la construcción es de 662 metros cuadrados, coincidente con la superficie gráfica según Catastro, lo que supone una diferencia con la registral de un 0,43 %.

De acuerdo con lo expuesto, tiene razón el recurrente al considerar procedente la rectificación conforme a la superficie de 662 metros cuadrados siempre y cuando se proceda previamente a la inscripción de la representación gráfica de la finca en los términos expuestos.

En base a todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación respecto al defecto numerado como 1, comprendiendo los apartados 1.1, 1.2, 1.3 y 1.4, así como el defecto 4, y estimar el recurso y revocar la nota de calificación respecto a los defectos numerados como 3 y 7.

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, 2 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.