

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16280 *Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 2, por la que se suspende la práctica de la nota marginal de asignación del número de registro de alquiler de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. L. P. M. B., abogado, en nombre y representación de la entidad mercantil «Pérez Marín Alquileres, S.L.», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 2, don Luis Enrique Nevado Vacas, por la que suspendía la práctica de la nota marginal de asignación del número de registro de alquiler de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 23 de marzo de 2025 por don J. L. P. M. B., se solicitó la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para una finca (código registral único 41028000452657).

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 2521/2025

Diario: 1110/2025

Fecha entrada: 23/03/2025

Documento: Instancia Privada suscrita el 23/03/2025, por P. M. B., J. L., en virtud de la cual, solicita la Asignación del Número de Registro de Alquiler, de Corta Duración.

Hechos:

1) En la fecha indicada, se presentó telemáticamente para su Inscripción, el documento al principio relacionado.–

2) En la mencionada Instancia Privada se solicita la Asignación del Número de Registro de Alquiler, de Corta Duración con la siguiente identificación: Finca registral número 36.475 de Sevilla. Código Registral Único 41028000452657. Categoría del Arrendamiento: Uso Turístico. Tipo de Unidad: Finca completa. Número Máximo de Arrendatarios: 6.

3) La expresada finca registral, aparece inscrita, en la actualidad, como: vivienda en planta baja, ubicada en un Edificio constituido en Régimen de Propiedad Horizontal.

4) La expresada finca registral, aparece inscrita en la actualidad, a favor de la entidad Pérez Marín Alquileres, S.L.U., por título de compra, según la inscripción 14.^a de la Finca registral número 36.475 de Sevilla. Representación: Consta en dicha inscripción 14.^a, que el solicitante, Don J. L. P. M. B., fue nombrado Administrador Único, de la mencionada sociedad mercantil. Razón por la cual, no se exige su acreditación mediante documento auténtico.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los Artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que se indican a continuación, dicho documento motiva la siguiente Nota de Calificación: suspendida la inscripción del precedente documento, por observarse los siguientes defectos de carácter subsanable:

Primer defecto

Falta aportar original de la Resolución Administrativa, que acredite, la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, de la vivienda de uso turístico, a que se refiere la precedente solicitud.

Considerándose insuficiente, a efectos de este Registro de la Propiedad, la Notificación que se acompaña, referida a que se ha efectuado la siguiente anotación de modificación de datos: Las fechas del período de funcionamiento de la vivienda de uso turístico en los siguientes términos: Período(s) de Funcionamiento: Desde el 01/01/2024 hasta el 31/12/2024 (Repetible cada año).

Período de Funcionamiento éste, que ya habría expirado al día de la fecha.

La Suspensión de este extremo, se practica en base a los siguientes Fundamentos Jurídicos:

Los siguientes Artículos de la Ley 13/2011, de 23 de Diciembre, del Turismo de Andalucía:

I) Artículo 37. Objeto, fines y naturaleza del Registro de Turismo de Andalucía

“1. El Registro de Turismo de Andalucía tendrá por objeto la inscripción de:

a) Establecimientos de alojamiento turístico...”.

II) Artículo 38. Inscripción sobre la base de una declaración responsable

“1. Las personas y establecimientos turísticos a que se refiere el apartado primero del artículo anterior deberán figurar inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía...”.

III) Y conforme a lo dispuesto en el artículo 9, apartado 2, letra a), subapartado 5.º, del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, que en la parte que ahora interesa, dispone lo siguiente:

“La solicitud deberá incluir, al menos:

5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable,...”.

Segundo defecto: Falta aportar Declaración Responsable de Utilización (Modelo 17. Bis), presentada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

Esta declaración responsable, tiene como finalidad, acreditar el cambio de uso de la vivienda, que pasaría de tener, un uso residencial. A tener, un uso de hospedaje de vivienda con fines turísticos. Lo cual, supone, en definitiva, un cambio de uso de la vivienda, de residencial a terciario.

La Suspensión de este extremo, se practica en base a lo dispuesto en el artículo 138, apartado 1.º, letra f), de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que incluye entre los “Actos sujetos a declaración responsable”:

“f) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas...”

Nota: El plazo para la subsanación de los defectos indicados es de 7 días hábiles contados desde la notificación.

De conformidad con el artículo 10.3 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de Diciembre, se advierte, que transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido a la subsanación de los defectos antes expresados, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte Resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración, que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o bien, inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Contra esta calificación (...)

Sevilla a la fecha de la firma. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Enrique Nevado Vacas registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 - Sevilla a día diez de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. P. M. B., abogado, en nombre y representación de la entidad mercantil «Pérez Marín Alquileres, S.L.», interpuso recurso el día 30 de abril de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que nos han notificado Calificación desfavorable el Registro de la Propiedad N.º 2 de Sevilla, por la que acuerda que queda suspendida la práctica de la nota marginal de asignación del Número de Registro de Alquiler por supuestos defectos Subsanales, otorgándonos 7 días para subsanación y plazo de un mes para recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en el plazo de un mes desde su notificación

Dentro del plazo al efecto concedido, interponemos Recurso ante esa Dirección General, en base a los siguientes

Motivos:

Primero. Se nos requiere para:

“Falta aportar original de la Resolución Administrativa, que acredite, la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, de la vivienda de uso turístico, a que se refiere la precedente solicitud.

Considerándose insuficiente, a efectos de este Registro de la Propiedad, la Notificación que se acompaña, referida a que se ha efectuado la siguiente anotación de modificación de datos: Las fechas del período de funcionamiento de la vivienda de uso turístico en los siguientes términos: Periodo(s) de Funcionamiento: Desde el 01/01/2024 hasta el 31/12/2024 (Repetible cada año). Periodo de Funcionamiento éste, que ya habría expirado al día de la fecha.”

Sobre la exigencia de aportar el documento original, manifestar que el documento aportado es original, se trata de una resolución con firma digital que puede entender original al ser una copia digital. Es la copia que le remiten a cada propietario de forma telemática al instar la inscripción.

Sobre considerar insuficiente la resolución aportada, porque supuestamente ha expirado, no podemos dar nuestra conformidad, precisamente de la propia transcripción que nos remiten consta que es “repetible cada año”.

En la resolución, al figurar repetible cada año, se da por entendido que quien suscribe, al rellenar el formulario hizo constar tal cualidad, la de la renovación automática.

Nos remitimos a lo expuesto en los propios fundamentos de la resolución de Turismo:

“Si no ha indicado la repetición de los períodos de funcionamiento en el formulario de comunicación para los años sucesivos, se entiende que en los años venideros no tiene períodos de funcionamiento y por tanto no estará prestando de forma efectiva el servicio de alojamiento turístico, incumpléndose el contenido del artículo 3 del decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas de uso turístico. Por consiguiente, se podrá a iniciar el procedimiento de cancelación de la inscripción de su vivienda (...)”

Obviamente, quien suscribe al rellenar el formulario hizo constar lo exigido por Turismo, para periodos sucesivos, de ahí que expresamente se exponga en la resolución repetible cada año.

Además, esa es la única resolución que emite Turismo a cada propietario, sin que tenga potestad el administrado de exigirle a la Administración con competencias en Turismo de que cambie la redacción de sus resoluciones. Le bastaría al Registro con solicitar una aclaración, en su caso, a turismo basada en el del principio de coordinación entre administraciones para que aclare lo dictado, pero al administrado no le pueden exigir actos de contenido imposible, como éste.

Por todo lo expuesto, la resolución aportada es válida para la inscripción solicitada.

Segundo: Sobre la declaración responsable de ocupación solicitada, afirmamos que no necesario aportarlo para la presente inscripción, en base a los siguientes motivos:

El inmueble cuenta con licencia turística en vigor, concedida por la Junta de Andalucía conforme al Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.

Dicha licencia fue otorgada con fecha 26 de abril de 2019, posteriormente fue modificada a nombre del vigente propietario. La inscripción de fecha 2019 es muy anterior a la entrada en vigor de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sevilla, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla el 7 de junio de 2022 (BOP).

El edificio en el que se encuentra ubicada la vivienda dispone de Licencia de Primera Ocupación concedida para la totalidad del bloque, y conforme a la normativa urbanística vigente, dicha licencia es suficiente para acreditar la ocupación legal de cada una de las unidades independientes del inmueble, incluida la vivienda objeto de este trámite.

En consecuencia, y conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, no procede la exigencia de presentar una declaración responsable de ocupación individual (modelo 17), al estar ya debidamente justificada la legalidad urbanística y turística de la vivienda.

Sobre este particular, invocamos el artículo 28.3 de la Ley 39/2015 de procedimiento Administrativo Común: “las Administraciones Públicas no requerirán a los interesados datos o documentos no exigidos por la normativa reguladora aplicable”

Por todo lo anterior,
Solicito:

Tenga por presentado este escrito, con el documento que se acompaña, lo admita, se considere subsanado y acuerde la inscripción solicitada».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; artículos 5 y 7.2 y.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre

propiedad horizontal (en la redacción dada por Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia); los artículos 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 3 de octubre y 27 y 29 de noviembre de 2023, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero y 9 y 23 de mayo de 2025.

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

Mediante instancia suscrita el día 23 de marzo de 2025 por el recurrente, se solicitó en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2 la asignación del número de registro de alquiler de corta duración para una finca radicada en dicha localidad (código registral único 41028000452657).

La calificación emitida señala estos dos defectos (subsanales):

– «Falta aportar original de la Resolución Administrativa, que acredite, la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, de la vivienda de uso turístico, a que se refiere la precedente solicitud. Considerándose insuficiente, a efectos de este Registro de la Propiedad, la Notificación que se acompaña, referida a que se ha efectuado la siguiente anotación de modificación de datos: Las fechas del período de funcionamiento de la vivienda de uso turístico en los siguientes términos: Período(s) de Funcionamiento: Desde el 01/01/2024 hasta el 31/12/2024 (Repetible cada año). Período de Funcionamiento éste, que ya habría expirado al día de la fecha».

– «Falta aportar Declaración Responsable de Utilización (Modelo 17. Bis), presentada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla. Esta declaración responsable, tiene como finalidad, acreditar el cambio de uso de la vivienda, que pasaría de tener, un uso residencial. A tener, un uso de hospedaje de vivienda con fines turísticos. Lo cual, supone, en definitiva, un cambio de uso de la vivienda, de residencial a terciario».

Se recurre la calificación alegándose:

– Respecto del primer defecto, su disconformidad, dado que en la resolución administrativa que se le remite, al figurar repetible cada año, se da por entendido que quien suscribe, al rellenar el formulario hizo constar tal cualidad, la de la renovación automática: «Si no ha indicado la repetición de los períodos de funcionamiento en el formulario de comunicación para los años sucesivos, se entiende que en los años venideros no tiene períodos de funcionamiento y por tanto no estará prestando de forma efectiva el servicio de alojamiento turístico, incumpléndose el contenido del artículo 3 del decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas de uso turístico. Por consiguiente, se podrá a iniciar el procedimiento de cancelación de la inscripción de su vivienda (...)». Obviamente (...) al rellenar el formulario hizo constar lo exigido por Turismo, para periodos sucesivos, de ahí que expresamente se exponga en la resolución repetible cada año».

– Respecto del segundo defecto, «el inmueble cuenta con licencia turística en vigor, concedida por la Junta de Andalucía conforme al Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.

Dicha licencia fue otorgada con fecha 26 de abril de 2019, posteriormente fue modificada a nombre del vigente propietario. La inscripción de fecha 2019 es muy anterior a la entrada en vigor de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sevilla, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla el 7 de junio de 2022 (BOP).

El edificio en el que se encuentra ubicada la vivienda dispone de Licencia de Primera Ocupación concedida para la totalidad del bloque, y conforme a la normativa urbanística vigente, dicha licencia es suficiente para acreditar la ocupación legal de cada una de las unidades independientes del inmueble, incluida la vivienda objeto de este trámite. En consecuencia, y conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, no procede la exigencia de presentar una declaración responsable de ocupación individual (modelo 17), al estar ya debidamente justificada la legalidad urbanística y turística de la vivienda». Además, invoca «el artículo 28.3 de la Ley 39/2015 de procedimiento Administrativo Común: “las Administraciones Públicas no requerirán a los interesados datos o documentos no exigidos por la normativa reguladora aplicable”».

2. Así las cosas y antes de examinar el fondo del recurso, ha de ponerse de relieve que, por así disponerlo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es decir que, para la resolución del presente recurso -y en este trámite- únicamente se han de tener en cuenta la calificación emitida (a la vista de la documentación presentada en su momento) y el recurso presentado; sin que el registrador tenga impuesta obligación alguna de dirigirse a los órganos administrativos correspondientes, a fin de que le aporten, o aclaren, documentos exigidos para emitir su calificación, pues han de serle aportados al tiempo de solicitar la asignación del número de registro correspondiente.

Carece por consiguiente de fundamento la alegación formulada por el recurrente en estos términos: «Le bastaría al Registro con solicitar una aclaración, en su caso, a turismo basada en el del principio de coordinación entre administraciones para que aclare lo dictado, pero al administrado no le pueden exigir actos de contenido imposible, como éste».

Aclarado lo anterior, hay que partir de la vigencia del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; recogiendo su artículo 2, letra a, esta definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias».

A destacar también que este Real Decreto, que entró en vigor el día 2 de enero de 2025 («desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma») carece de disposiciones transitorias.

Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos (en especial de aportación documental) que determina el artículo 9 del citado Real Decreto, y todo ello ser objeto de calificación registral. En particular, el artículo 9, apartado 2, letra a), subapartado quinto, del citado Real Decreto 1312/2024 dispone lo siguiente: «La solicitud deberá incluir, al menos: (...) 5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...)».

Y a tenor de su artículo 10: «1. Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

3. En el presente caso la calificación no objeta obstáculo alguno derivado de acuerdos de junta de propietarios o normas estatutarias; sí la falta de aportación de determinados originales de sendos documentos administrativos que se detallan al formular los dos defectos en la nota de calificación.

Dicho lo cual y a la vista del contenido del expediente, el primer defecto puesto en la nota ha de ser confirmado por las razones que en ella se indican, por lo que deberá aportarse el original de la resolución administrativa que acredite la inscripción, en el Registro de Turismo de Andalucía, de la vivienda de uso turístico a que se refiere la solicitud calificada; todo ello a fin de que el registrador disponga de los elementos y antecedentes necesarios para poder emitir correctamente su obligada calificación.

Y es que como indica la nota, lo que se ha acompañado es una notificación relativa a la «anotación de modificación de datos» (con unas determinadas fechas que expresa): «Periodo(s) de Funcionamiento: Desde el 01/01/2024 hasta el 31/12/2024 (Repetible cada año)». La consecuencia, como pone de relieve la calificación, es que «ya habría expirado al día de la fecha».

E igual confirmación procede respecto del defecto segundo, por lo que deberá igualmente aportarse la «Declaración Responsable de Utilización presentada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla». También por la razón que expresa la nota; que no es otra que acreditar en forma el cambio de uso de la vivienda, que pasaría de tener un uso residencial al de hospedaje de vivienda con fines turísticos (de residencial a terciario). Todo ello, en base a lo dispuesto en el artículo 138, apartado 1, letra f), de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que incluye entre los «Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa: 1. (...) f) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas (...)».

Por consiguiente, la alegación formulada por el recurrente, en el sentido de que el edificio ya disponía de licencia de primera opción, no viene al caso, pues lo que requiere acreditar la calificación es algo distinto: el cambio de uso de la vivienda.

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

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

Madrid, 10 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez