

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5486 *Resolución de 27 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Benalmádena n.º 1 a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración.*

En el recurso interpuesto por don J. S. C., abogado, en nombre y representación de doña S. R. T., contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Benalmádena número 1, doña Pilar Natalia Calvente Rando, a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración.

Hechos

I

Don J. S. C., abogado, en representación de la titular registral de la nuda propiedad, doña S. R. T., y en fecha 10 de julio de 2025, presentó instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para la finca registral número 1606 del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 1, con código registral único número 29034000074094.

En el expediente consta licencia autonómica a nombre de doña S. R. T.

II

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

«Visto por Doña Pilar Natalia Calvente Rando, registradora titular del Registro de la Propiedad de Benalmádena número uno, provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3221 de 2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, de fecha 10/07/2025, presentado por S. C., J. a las 15:23:14 horas del día 10/07/2025, asiento 1608 del Diario 2025.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: El título presentado consiste en una instancia privada, presentada telemáticamente, por la que se solicita la asignación del Número de Registro de Alquiler (NRA) a la unidad de alojamiento radicada en la finca registral 1606, expresando como tipo de unidad “finca completa” y como categoría del arrendamiento “turístico”.

1. La instancia consta presentada y firmada telemáticamente por Don J. S. C. en representación de Doña S. R. T., que es titular de la nuda propiedad de la finca, debiendo solicitarse por el/la titular del pleno dominio o del usufructo de la misma, en este caso por los cónyuges Don I. T. A. J. y Doña S. V. J.

Por otro lado se advierte se que se aporta una autorización sin firma legitimada o verificable, por lo que no se acredita correctamente la relación representativa entre la titular del usufructo y presentante.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. De acuerdo con los Artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil, la asignación del NRA y su correlativa constancia por nota marginal en el historial registral de determinada finca exige el consentimiento del titular registral del titular del pleno dominio o usufructo, o de un derecho con facultad de arrendar.

Para subsanar el defecto advertido, cabe:

a) Que sea el propio titular registral del usufructo quien suscriba la instancia de solicitud de asignación del NRA, bien con su firma manuscrita legitimada notarialmente (si se presenta físicamente), bien con su firma electrónica (si se presenta telemáticamente).

b) O bien, deberá acreditarse fehacientemente la relación representativa entre el titular registral del usufructo, y la persona que firma la instancia privada y la presenta en el Registro, con la oportuna escritura pública de poder, de acuerdo con los Artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, 1216 y 1280 del Código Civil.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud acuerdo:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

– Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

– Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Natalia Calvente Rando registrador/a titular de Benalmádena n.º 1 a día veintiuno de agosto del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. C., abogado, en nombre y representación de doña S. R. T. interpuso recurso el día 27 de agosto de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que mediante el presente escrito interpongo Oposición frente a la calificación negativa de fecha 21 de agosto de 2025 (entrada 3221/2025), notificada en el procedimiento registral n.º 3221/2025, por la que se suspende la inscripción de asignación del Número de Registro de Alquiler (NRA) respecto de la finca registral con C.R.U. 29034000074094.

I. Hechos

1. En fecha 10/07/2025 se presentó instancia solicitando la asignación del NRA en representación de la titular registral de la nuda propiedad, D.ª S. R. T.

2. La nota de calificación desfavorable fundamenta su suspensión en que la solicitud no está suscrita por el titular del pleno dominio o usufructo, así como en la supuesta falta de acreditación representativa.

3. Sin embargo, la calificación incurre en error al exigir un requisito no previsto en la normativa aplicable, en concreto la necesidad de intervención o aprobación de otros copropietarios, usufructuario o nudos propietarios, cuando la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP) ha señalado con claridad que la licencia turística tiene carácter real, no personal, y por tanto no depende de la identidad del titular, sino de las condiciones objetivas del inmueble.

II. Fundamentos de Derecho

1. Sobre el carácter real de la licencia:

La DGSJFP, en resolución de 30 de julio de 2025 (expediente promovido por esta parte, pendiente de publicación en el BOE, se aporta junto con CSV para su verificación), ha señalado expresamente:

“...esta obligación de actualización de información o de comunicación ‘de cualquier modificación que les afecte’ no determina que la licencia esté vinculada a la persona a quien inicialmente se concedió... Por el contrario, el análisis conjunto de la legislación autonómica, de la normativa de bases de régimen local y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo revelan que tal licencia no tiene naturaleza personal, sino real, y, por ello, su validez y eficacia no están vinculadas a las circunstancias personales del titular de la misma, sino a las características objetivas de la vivienda sobre la que recae”.

“...la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 26 de abril de 2004 señala: no puede quedar sujeto un propietario de un local a la voluntad de que el arrendatario quiera o no quiera transmitirle la licencia de actividad o transmitírsela al siguiente arrendatario del local... La licencia de actividad se encuentra íntimamente relacionada con el local en el que se va a realizar la actividad, siendo precisamente para ese concreto local para el que se va a conceder la licencia...”

Esto refuerza aún más que no puede exigirse la autorización de los usufructuarios ni de los demás copropietarios para inscribir la asignación del NRA, ya que la licencia acompaña a la finca y su vigencia depende de las condiciones objetivas del inmueble.

2. Sobre la vigencia de la licencia mientras subsistan las condiciones del inmueble:

La misma resolución indica:

“La licencia de uso turístico debe encuadrarse en el ámbito del artículo 13.1 y 15.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, pues no está vinculada a las cualidades del solicitante, sino a las condiciones de la finca (...) y, en consecuencia, debe considerarse vigente ‘mientras subsistan’ tales condiciones, con independencia de las circunstancias personales de su titular”.

III. Petición.

Por lo expuesto,

Solicito que se revoque la nota de calificación de fecha 21/08/2025, y se acuerde la práctica de la inscripción de la asignación del NRA a la finca registral con CRU 29034000074094 a nombre de D.^a S. R. T., sin necesidad de autorización del resto de copropietarios, de conformidad con la doctrina de la DGSJFP y el carácter real de la licencia turística.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 27 de junio de 1994, 31 de mayo de 1996, 19 de marzo y 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023, 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, 9 de mayo, 13, 18 y 19 de junio y 10, 16 y 30 de julio de 2025.

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

El firmante del recurso, en representación de la titular registral de la nuda propiedad, doña S. R. T., y en fecha 10 de julio de 2025, presentó instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para la finca registral número 1606 del Registro de la Propiedad de Benalmádena número 1, con

código registral único 29034000074094. En el expediente consta la licencia autonómica a nombre de doña S. R. T.

La calificación suspende la asignación solicitada por: «1.—De acuerdo con los Artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil, la asignación del NRA y su correlativa constancia por nota marginal en el historial registral de determinada finca exige el consentimiento del titular registral del titular del pleno dominio o usufructo, o de un derecho con facultad de arrendar. Para subsanar el defecto advertido, cabe: a) Que sea el propio titular registral del usufructo quien suscriba la instancia de solicitud de asignación del NRA, bien con su firma manuscrita legitimada notarialmente (si se presenta físicamente), bien con su firma electrónica (si se presenta telemáticamente). b) O bien, deberá acreditarse fehacientemente la relación representativa entre el titular registral del usufructo, y la persona que firma la instancia privada y la presenta en el Registro, con la oportuna escritura pública de poder, de acuerdo con los Artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, 1216 y 1280 del Código Civil».

Se recurre la calificación alegándose: «1. Sobre el carácter real de la licencia: La DGSJFP, en resolución de 30 de julio de 2025 (expediente promovido por esta parte, pendiente de publicación en el BOE, se aporta junto con CSV para su verificación), ha señalado expresamente: “...esta obligación de actualización de información o de comunicación ‘de cualquier modificación que les afecte’ no determina que la licencia esté vinculada a la persona a quien inicialmente se concedió... Por el contrario, el análisis conjunto de la legislación autonómica, de la normativa de bases de régimen local y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo revelan que tal licencia no tiene naturaleza personal, sino real, y, por ello, su validez y eficacia no están vinculadas a las circunstancias personales del titular de la misma, sino a las características objetivas de la vivienda sobre la que recae”. “...la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 26 de abril de 2004 señala: no puede quedar sujeto un propietario de un local a la voluntad de que el arrendatario quiera o no quiera transmitirle la licencia de actividad o transmitírsela al siguiente arrendatario del local... La licencia de actividad se encuentra íntimamente relacionada con el local en el que se va a realizar la actividad, siendo precisamente para ese concreto local para el que se va a conceder la licencia...” Esto refuerza aún más que no puede exigirse la autorización de los usufructuarios ni de los demás copropietarios para inscribir la asignación del NRA, ya que la licencia acompaña a la finca y su vigencia depende de las condiciones objetivas del inmueble. 2. Sobre la vigencia de la licencia mientras subsistan las condiciones del inmueble: La misma resolución indica: “La licencia de uso turístico debe encuadrarse en el ámbito del artículo 13.1 y 15.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, pues no está vinculada a las cualidades del solicitante, sino a las condiciones de la finca (...) y, en consecuencia, debe considerarse vigente ‘mientras subsistan’ tales condiciones, con independencia de las circunstancias personales de su titular”».

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

Tal y como señala el preámbulo del citado real decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro

de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el real decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil.

Como señala el referido real decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho real decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

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

4. Para resolver el presente expediente, debe determinarse si, constando inscrito el derecho de usufructo sobre una finca registral, la asignación registral del Número de Registro Único de Alquiler sobre la misma requiere ineludiblemente el consentimiento del usufructuario, o si, por el contrario, es suficiente que la instancia sea firmada por el nudo propietario, a cuyo nombre figura la licencia.

Alega que el recurrente que el consentimiento del nudo propietario debe reputarse suficiente, habida cuenta del carácter real de dicha licencia. Dicha naturaleza real resulta del análisis conjunto de la legislación autonómica, de la normativa de bases de régimen local y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo: esta licencia no tiene naturaleza personal, sino real, y, por ello, su validez y eficacia no están vinculadas a las circunstancias personales del titular de la misma, sino a las características objetivas de la vivienda sobre la que recae.

El criterio general para determinar el carácter, real o personal, de las licencias, se proclama en el artículo 13 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales. Dispone este precepto que: «1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular. 2. Las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público serán o no transmisibles, según se prevea reglamentariamente o, en su defecto, al otorgarlas». Conforme al artículo 14: «Las actividades autorizadas por las licencias a que alude el supuesto primero del párrafo 2 del artículo anterior habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquéllas y no mediante representación por un tercero, salvo disposición reglamentaria o acuerdo en contrario». Y de acuerdo con el fundamental artículo 15: «1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas».

De ello se sigue que licencia de uso turístico debe encuadrarse en el ámbito de los artículos 13.1 y 15.1 del recién citado decreto, pues no está vinculada a las cualidades del solicitante, sino a las condiciones de una obra (la finca o unidad alojativa en la que pretenda desarrollarse la actividad turística) y, en consecuencia, debe considerarse vigente «mientras subsistan» tales condiciones, con independencia de las circunstancias personales de su titular.

Esta interpretación resulta avalada por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. En particular, el artículo 4 de dicha norma, al que alude la registradora en su nota de calificación, impone a los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico, que figuren como tal en la declaración responsable, la obligación de «comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas». Esta comunicación se regula como una obligación a cargo de las personas que consten como titulares de la explotación, cuya omisión puede dar lugar a la «responsabilidad ante la Administración turística y las personas usuarias» (tal es la rúbrica del citado artículo 4), pero no a la invalidez o ineficacia «ipso iure» de la titulación administrativa habilitante.

Por otro lado, el artículo 6 del mismo Decreto 28/2016 enumera los requisitos sustantivos y de habitabilidad que deben reunir las viviendas de uso turístico: «1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa urbanística municipal y disponer, cuando resulte aplicable de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de la licencia o declaración responsable que posibilita el destino turístico del inmueble, conforme a lo previsto en legislación urbanística. b) Tener una dimensión mínima construida de 14 m2 por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro. En todo caso, la superficie mínima construida de uso principal será de 25 m2 o, en su

defecto, la que determine el planeamiento urbanístico. c) Disponer de dos baños si el número de plazas es superior a cinco y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho. d) Los dormitorios y salones tendrán ventilación directa al exterior o a patios ventilados y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la Administración local o autonómica por razones de competencia exima de su cumplimiento por motivos de protección arquitectónica. Las cocinas y cuartos de baños tendrán ventilación directa o forzada para la renovación de aire. Las construcciones tipo cueva se ajustarán a lo previsto en la normativa territorial y urbanística. e) Disponer de refrigeración centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo, junio, julio y agosto. Se exceptúa del cumplimiento de este requisito a las construcciones tipo cueva. f) Disponer de calefacción centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, si el período de funcionamiento comprende los meses de diciembre, enero, febrero y marzo, sin que en ningún caso sean admisibles los elementos incandescentes ni de combustión de líquidos o gases inflamables. g) Los demás previstos en el anexo de este decreto».

Como puede observarse, tales requisitos sustantivos son condiciones inherentes a la finca (p.ej. superficie, ventilación, refrigeración, calefacción, número de baños, etc.). Por el contrario, el apartado 2 de este artículo no regula los «requisitos» que deben cumplir las personas titulares de la explotación (como podría ser la previa inscripción de dichas personas en un registro determinado, el depósito de una fianza o la contratación previa de un seguro de responsabilidad civil), sino que se refiere expresamente a las «obligaciones de las mismas», y procede a enumerar obligaciones tales como «realizar la limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevas personas usuarias», facilitarles información, atención telefónica, hojas de quejas y reclamaciones, justificantes de pago, etc. Se trata de obligaciones «pro futuro», que habrán de materializarse durante la prestación del servicio de uso turístico, y no antes, de modo que no operan como un condicionante de la inscripción en el Registro Turístico como sí lo son los requisitos sustantivos y de habitabilidad que ha de reunir la propia vivienda conforme al recién citado apartado primero del artículo 6.

A mayor abundamiento, debe señalarse que el Registro de Turismo de Andalucía no tiene por objeto la inscripción de las personas titulares de explotaciones, sino de los propios establecimientos de alojamiento turístico, en los términos establecidos en el artículo 37 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

Destacar, también, que el Tribunal Supremo ha hecho suyo el criterio aquí defendido en diversas ocasiones. En particular, la Sentencia de la Sala Tercera de 27 de junio de 1994 recoge la doctrina expuesta en dos sentencias de fecha 23 de abril de 1991 y dispone que: «nadie puede poner en duda que una licencia de apertura, en cuanto tal licencia, es un acto reglado en que se reconoce al administrado el derecho a hacer algo que se encuentra dentro de los límites del ordenamiento jurídico; y que tal licencia puede ser transmisible, sobre todo cuando se trata simplemente de una mutación en la titularidad de aquélla por un cambio de nombre, ya que en la concesión de la primera licencia no ha habido necesidad de ponderar las condiciones de la persona, por tratarse de la licencia calificada de reales y objetivas, o incursas en ninguna de las clases que pueden impedir su transmisión, de acuerdo con lo regulado en el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales».

Especialmente clara resulta la Sentencia de la misma Sala Tercera de 19 de marzo de 1997, cuyo fundamento jurídico segundo establece que «(...) esta Sala, en sentencia de 19 de junio de 1995, ha mantenido la tesis, reiterada en la de 22 de febrero de presente año, de que el simple cambio de titularidad de un local no constituye el supuesto de hecho determinante del devengo de una nueva tasa por licencia de apertura, teniendo en cuenta que para que pueda exigirse tasa por licencia de apertura es preciso que el titular haya de proveerse de una licencia de aquella clase y que de los artículos 13 y 14 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, se desprende una radical diferencia entre las

licencias personales, en cuya concesión se tienen en cuenta primordialmente las cualidades personales del sujeto autorizado y las reales, en que dichas cualidades no tiene relevancia frente a las condiciones objetivas de la obra, instalación o servicio autorizado, que es el aspecto realmente trascendente, con la consecuencia de que así como las primeras no son transmisibles, sí lo son las licencias reales (excepto aquéllas cuyo número sea limitado, artículo 13.3) cuya validez no deriva de quién sea el sujeto autorizado, sino de las condiciones en que la actividad se desarrolle, hasta el punto de que si el artículo 13 del citado Reglamento impone la obligación de comunicar la transmisión a la Corporación autorizante, la sanción por el incumplimiento de dicha obligación no es la caducidad de la licencia, sino la responsabilidad del antiguo titular conjuntamente con el nuevo por las obligaciones que derivan del ejercicio de la industria por este último, y así el artículo 15.1) del mismo Reglamento, determina que las licencias relativas a las condiciones de una instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas, de donde se deduce que las alteraciones subjetivas no determinan el fin de la licencia concedida si las condiciones objetivas del establecimientos permanecen inalteradas. Esta doctrina, como es lógico, no se opone a que las solicitudes de ampliación de la actividad desarrollada en un local, en cuanto requieren la previa verificación administrativa acerca de si las condiciones en que la actividad va a desarrollarse se ajustan a las normas de policía que resulten aplicables, determinen el devengo de la correspondiente tasa, pero sí es contraria a una tasa girada en base a un precepto de una Ordenanza que considera que el simple cambio de titularidad, independientemente de cualquier otra consideración origina el devengo de una tasa por licencia de apertura».

Por último, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de diciembre del 2000, rechazó «la argumentación del recurrente que trata el derecho a la licencia como si de un derecho de propiedad, de naturaleza civil se tratara», porque «esta posición no puede ser objeto de protección por parte del Tribunal. Ni siquiera desde el punto de vista civil podría sustentarse esta posición, podría entenderse, que la actividad licenciada es una mejora del inmueble, pudiendo en su caso ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 453 del Código Civil, mas, en todo caso, dicha mejora ha de ceder en favor de la propiedad, porque su utilización resulta inescindible del lugar para el que se otorgó».

Y en el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 26 de abril de 2004 señaló: «(...) no puede quedar sujeto un propietario de un local a la voluntad de que el arrendatario quiera o no quiera transmitirle la licencia de actividad o transmitírsela al siguiente arrendatario del local, sobre todo cuando se aprecia mala relación entre el arrendador (titular del local) y el arrendatario. No puede quedar sujeto un propietario de un local a la voluntad de que el arrendatario quiera o no quiera transmitirle la licencia de actividad o transmitírsela al siguiente arrendatario del local, sobre todo cuando se aprecia una mala relación entre el arrendador (titular del local) y el arrendatario. La licencia de actividad se encuentra íntimamente relacionada con el local en el que se va a realizar la actividad, siendo precisamente para ese concreto local para el que se va a conceder la licencia y precisando nueva licencia, aunque sea el mismo solicitante de esta licencia, si se realiza el traslado de la actividad a otro local distinto».

Con base en la citada jurisprudencia, la Resolución de este Centro Directivo de 30 de julio de 2025 estimó que «debe considerarse que la circunstancia de que la vivienda respecto de la que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler esté inscrita a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía no impide dicha asignación». Por lo tanto, tiene razón el recurrente cuando afirma que la licencia tiene carácter real y que no es obstáculo para la inscripción que dicha licencia no esté concedida a nombre del usufructuario.

5. Dicho esto, debe advertirse que el defecto alegado por la registradora no radica en el carácter real o personal de la licencia: la Registradora calificante no exige que la licencia esté concedida a nombre del usufructuario. Lo que exige, por el contrario, es «el

consentimiento del titular registral del pleno dominio o usufructo, o de un derecho con facultad de arrendar». Esta diferencia resulta clara si comparamos el presente supuesto de hecho con el que dio lugar a la recién citada Resolución de 30 de julio de 2025: en este último caso, la registradora suspendió la asignación porque la licencia no se había concedido al actual titular registral, sino que estaba a nombre de la antigua titular de la finca, si bien la instancia de solicitud sí estaba firmada por el titular registral actual. La Dirección General, como hemos visto, revocó la calificación y admitió que el titular registral actual solicitase la asignación de número de registro único de alquiler aportando como titulación administrativa habilitante una licencia concedida al titular anterior.

En cambio, en el supuesto que ahora nos ocupa, la asignación de número de registro único de alquiler solo se solicita por el nudo propietario, omitiendo todo consentimiento del titular de un derecho de usufructo inscrito, esto es, de quien tiene derecho «a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa», y «a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados» en los términos establecidos en los artículos 467 y 470 del Código Civil. Asimismo, conforme al artículo 480 «podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola». De los preceptos citados se deduce que la existencia de un derecho de usufructo determina que corresponda al usufructuario –y no el nudo propietario– la facultad de aprovechar, disfrutar y arrendar la finca, en tanto subsista su derecho de usufructo, así como el derecho a percibir los frutos civiles, entre los que se incluyen las rentas derivadas del arrendamiento de la finca, sea dicho arrendamiento de corta o larga duración. Así resulta del artículo 355 del Código Civil: «Son frutos civiles el alquiler de los edificios, el precio del arrendamiento de tierras y el importe de las rentas perpetuas, vitalicias u otras análogas», y del artículo 474 del Código Civil: «Los frutos civiles se entienden percibidos día por día, y pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo».

6. Ciertamente es que el nudo propietario mantiene la facultad de disposición de la nuda propiedad (con la expectativa de consolidación en pleno dominio en el momento de extinción del usufructo). Pero esta facultad está limitada por el derecho del usufructuario. Así, el nudo propietario solo puede imponer servidumbres sobre la finca que no perjudiquen el derecho del usufructo, conforme al artículo 595 del Código Civil. En el mismo sentido, esta Dirección General ha permitido que la declaración de obra nueva y la división horizontal se realicen sin el consentimiento del usufructuario. Como explica la Resolución de 21 de noviembre de 2002, «desde el punto de vista del Derecho Civil, la construcción presupone que la hayan precedido determinadas relaciones contractuales entre el constructor y terceras personas. Ahora bien, una vez realizada la obra, su acceso al Registro de la Propiedad tiene lugar como la simple constatación de un hecho... y desde el punto de vista hipotecario la obra nueva no pasa de ser un elemento físico que completa la descripción registral de la finca... y no implica en el ámbito civil cambio de la titularidad de la finca afectada (...). Por ello, acreditada la existencia y características de la construcción en la forma exigida por la legislación urbanística, la única razón para exigir el consentimiento del usufructuario a la declaración de obra nueva podría provenir de la obligación del nudo propietario de no alterar la forma y sustancia de los bienes usufructuados (artículo 489 del Código Civil) y la de no hacer nada que perjudique el usufructuario (cfr. el mismo artículo citado y 503 y 595). Entendida la prohibición de alterar la forma y sustancia del bien usufructuado como integrada por las obligaciones de respetar su identidad, estado y condiciones, pero también de mantener su aptitud productiva o de mejorarla (artículo 503) es claro que se cumplen estas obligaciones si se construye sobre una finca que el Registro de la Propiedad describe como un solar cercado, en cuanto el disfrute del usufructuario puede alcanzarse por intermedio de la construcción. Y no resulta, en el reducido marco de este

expediente, que la declaración de obra nueva perjudique el derecho del usufructuario ni disminuya su valor (cfr. artículo 503). Tampoco la constitución en régimen de propiedad horizontal requiere intervención del usufructuario. No sería necesaria en el caso de división de cosa común (artículos 405 y 490 del Código) y menos en este supuesto en que los que figuraban como condueños establecen un régimen diferente caracterizado por la coexistencia de propiedades separadas, cuya nuda propiedad según se hace constar en la escritura pertenece desde un principio al respectivo constructor (sin prejuzgar sobre la atribución de propiedad sobre los espacios abiertos)».

Por lo tanto, la facultad de declarar la obra nueva sin el consentimiento del usufructuario se debe a que la obra nueva es un simple hecho físico que completa la descripción de la finca, y su finalidad es mantener la aptitud productiva o mejorar el bien, cuyo disfrute recae también en el usufructuario. Por el contrario, el número de registro único de alquiler no es la constatación de un hecho físico, sino la asignación de un uso económico específico (terciario/alquiler turístico). Si el nudo propietario inscribe el número de registro único de alquiler, está predeterminando el uso comercial de la finca, afectando la libertad del usufructuario para elegir otra forma de explotación o alquiler (por ejemplo, alquiler de larga duración o uso no turístico, si la normativa autonómica impone restricciones al uso turístico). Precisamente con base en dicha distinción, la Resolución de 29 de mayo de 1992 consideró que no es inscribible un acta aclaratoria de una escritura anterior de venta, y en la que el vendedor manifiesta que la finca vendida disfruta de la total edificabilidad que en su día correspondió por la jefatura de Obras Públicas. Y añade dicha resolución que tampoco cabe la inscripción en cuanto a la tercera parte indivisa de dicha finca resto, que con el tiempo pasó nuevamente a ser propiedad del otorgante de la referida acta, ya que la declaración en ella recogida «va más allá de lo que puede hacer por sí solo uno de los condueños, pues al afectar, como acto dispositivo, a las facultades de aprovechamiento material integrantes del total dominio indiviso y no al derecho de cuota en sí», por lo que necesita el consentimiento de todos los propietarios, conforme al artículo 597 del Código Civil.

En conclusión, para que un acto que afecte a un derecho real inscrito pueda acceder al Registro, es esencial la intervención o el consentimiento del titular registral afectado. Y, habida cuenta de que el usufructo es un derecho real de goce inscrito, el usufructuario es el titular registral de las facultades de uso y explotación. Por lo tanto, no es posible asignar número de registro único de alquiler sobre una finca gravada con un usufructo inscrito sin el consentimiento del usufructuario.

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

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

Madrid, 27 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.