

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12150 *Resolución de 13 de febrero de 2026, 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 Sevilla n.º 10, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. G. G., en nombre y representación de la mercantil Borlas CGG, SL, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 10, doña Mercedes Núñez Navarro, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.

Hechos

I

El día 23 de junio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 10 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración turístico.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado con el número 3072 del Diario: 2025.
Entrada N.º: 5746
Presentante: Borlas CGG SL
Notario: Protocolo (...)
CMO

Esta solicitud de NRA ya fue objeto de calificación con fecha 10/07/2025, reiterándose su contenido, al no ser suficiente la licencia de ocupación aportada, firmada digitalmente el 14/02/2019, referida a su ocupación como vivienda.

Suspendida la inscripción por lo siguientes [sic]:

Hechos

Se presenta instancia por la que solicita la asignación de número de registro de alquiler.

La fecha de la resolución de inscripción de inicio de actividad, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, donde se concede la licencia y se asigna la correspondiente signatura VFT/VUT, es posterior al 8 de junio de 2.022, por lo que se deberá aportar la declaración responsable de primera utilización, presentada en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, correspondiente a una declaración responsable de utilización para el uso de hospedaje de viviendas con fines turísticos, y que

la finca se encuentra en condiciones de ser utilizada para tal fin. Modelo 17 Bis, con acreditación de entrada en el Registro de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

Fundamentos de Derecho

Artículos 9 y 10 del Real Decreto 1312/24, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de arrendamiento 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. Artículo 38 de la Ley 13/2022, de 23 de diciembre y artículo 4 y 6 del Decreto 28/2016 de la Consejería de Turismo y Deporte de 2 de febrero, modificado por decreto 31/2024 de 29 de enero, reguladora las viviendas de uso turístico; y el informe emitido por el Servicio de Licencias e Inspección Urbanística con fecha 4 de julio de 2.022.

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

De conformidad con el artículo 10.3 del Decreto 1312/24 de 23 de diciembre, se advierte que, transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido a la subsanación de los defectos, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Sevilla, fecha indicada en el código de verificación de la firma electrónica. El Registrador,

Nota: Contra la presente nota de calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mercedes Núñez Navarro registrador/a titular de Registro de la Propiedad Sevilla número diez a día veintitrés de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. G. G., en nombre y representación de la mercantil Borlas CGG, SL, interpuso recurso el día 24 de octubre de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Que, por medio del presente escrito, viene a interponer recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa de fecha 23 de septiembre de 2025, dictada por la Sra. Registradora de la Propiedad de Sevilla n.º 10, D.ª Mercedes Núñez Navarro, en relación con la solicitud de inscripción del Número de Registro Andaluz (NRA) correspondiente a la vivienda con fines turísticos sita en C/ (...) Sevilla, presentada bajo el asiento de presentación n.º 5746 del Diario 3072; recurso que se formula al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y que se basa en los siguientes:

Hechos

Primero. Con fecha 23 de septiembre de 2025 fue notificada a esta parte la nota de calificación negativa emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Sevilla n.º 10, D.ª Mercedes Núñez Navarro, en relación con la solicitud de inscripción del Número de Registro Andaluz (NRA) correspondiente a la vivienda con fines turísticos sita en C/ (...) Sevilla, presentada bajo el asiento de presentación n.º 5746 del Diario 3072 (...)

Segundo. La entidad Borlas CGG, S.L. es titular registral de la finca urbana ubicada en la citada dirección, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Sevilla con el número de finca 24.853, la cual cuenta con licencia de primera ocupación expedida por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla con fecha 14 de febrero de 2019, autorizando su uso como vivienda (...)

Tercero. La referida vivienda siempre fue destinada a vivienda con fines turísticos (VFT), habiendo obtenido resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía dictada por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía con fecha 27 de junio de 2022, por la que se le asignó el correspondiente número de registro VUT (...)

Cuarto. En el trámite de inscripción registral del Número de Registro Andaluz (NRA), la Registradora suspende la práctica del asiento por considerar que, al ser la resolución autonómica de fecha posterior al 8 de junio de 2022, debe acompañarse la declaración responsable de primera utilización para uso de hospedaje (Modelo 17 Bis), de conformidad con el informe de la Gerencia de Urbanismo de 4 de julio de 2022.

Quinto. En consecuencia, la calificación negativa se fundamenta en la falta de presentación de la citada declaración responsable, entendiendo la Registradora que la licencia de primera ocupación aportada –de fecha 14 de febrero de 2019– no resulta suficiente para acreditar la primera utilización con fines turísticos conforme a la nueva normativa municipal.

Fundamentos de Derecho

Primero. Competencia, legitimación y plazo.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que regulan el procedimiento para la impugnación de las calificaciones negativas de los Registradores de la Propiedad. Conforme al artículo 324 de la citada norma, las calificaciones negativas podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, dentro del plazo de un mes contado desde su notificación.

El recurso se formula dentro del referido plazo, por lo que debe tenerse por presentado en tiempo y forma.

Concorre legitimación activa en la mercantil Borlas CGG, S.L., titular registral e interesada directa en la inscripción cuya denegación motiva el presente recurso, en virtud de lo dispuesto en el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria.

Es asimismo competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, órgano directivo del Ministerio de Justicia que asume la función de resolver los recursos interpuestos contra calificaciones registrales, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1044/2023, de 21 de diciembre, por el que se reestructuran los órganos directivos del Ministerio.

Segundo. Objeto y límites de la calificación registral (art. 18 LH).

Dispone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, “la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad y legitimación de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

De ello se desprende que el ámbito de la calificación registral se circunscribe a los aspectos formales y registrales, sin que pueda extenderse a cuestiones sustantivas o materiales ajenas al título presentado ni a valoraciones urbanísticas, fiscales o administrativas cuya competencia corresponde a otras Administraciones Públicas.

La calificación negativa impugnada excede notoriamente de ese marco, al exigir la aportación de una declaración responsable urbanística (Modelo 17 Bis) que no forma parte del título inscribible ni fue requerida por la autoridad que dictó el acto administrativo cuya inscripción se pretende.

Tal exigencia se fundamenta, además, en un informe interno de la Gerencia de Urbanismo sin valor reglamentario, lo que convierte la suspensión en un exceso de calificación contrario a la doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, recogida, entre otras, en sus Resoluciones de 19 de febrero de 2020, 7 de marzo de 2022 y 12 de mayo de 2023, que recuerdan que “no

corresponde al Registrador enjuiciar la validez sustantiva ni la oportunidad de los actos administrativos, sino únicamente comprobar la regularidad formal del título presentado". El Registro de la Propiedad no puede convertirse en un instrumento de fiscalización urbanística, ni condicionar la inscripción de un acto administrativo firme –dictado por órgano competente– a la aportación de documentos ajenos a su contenido.

Tercero. Irretroactividad de la Modificación Puntual n.º 44 del PGOU de Sevilla y sus efectos sobre actos administrativos anteriores.

La Modificación Puntual n.º 44 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 8 de junio de 2022, introdujo por primera vez la consideración expresa de las viviendas con fines turísticos (VFT) dentro del uso terciario de hospedaje, y no dentro del uso residencial como hasta entonces venía entendiendo la Administración municipal.

Dicha modificación implicó un cambio sustancial de régimen jurídico, al someter la implantación de viviendas turísticas a las condiciones del uso de hospedaje, condicionándolas a la compatibilidad con el planeamiento, a la tramitación de declaración responsable de primera utilización para uso de hospedaje (Modelo 17 Bis).

Ahora bien, conviene recordar que la publicación en el BOP el 8 de junio de 2022 no supuso por sí misma la entrada en vigor efectiva de un nuevo régimen completo y operativo, pues dicho régimen carecía de desarrollo reglamentario y de criterios de aplicación hasta la aprobación posterior del informe del Servicio de Licencias e Inspección Urbanística de 4 de julio de 2022 (Expte. 1099/2022 L.U.), en el que por primera vez se definieron los modelos administrativos y la forma de acreditar la compatibilidad urbanística mediante el citado Modelo 17 Bis.

En otras palabras, entre el 8 de junio y el 4 de julio de 2022 existió un vacío normativo operativo, durante el cual no existía instrucción aplicable ni procedimiento técnico para presentar tales declaraciones, y, por tanto, no podía exigirse a los administrados el cumplimiento de un requisito formal inexistente.

En esa franja temporal –precisamente el 27 de junio de 2022– se dictó la resolución de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía que inscribió la vivienda de Borlas CGG, S.L. en el Registro de Turismo de Andalucía, asignándole su correspondiente número de vivienda con fines turísticos (VUT). Esa resolución fue adoptada conforme al marco normativo vigente hasta esa fecha, esto es, al Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que únicamente exige la existencia de licencia de ocupación o cédula de habitabilidad, sin hacer distinción alguna entre uso residencial y uso de hospedaje.

Por tanto, cuando se dictó la resolución autonómica, no era aplicable todavía la Modificación Puntual n.º 44 del PGOU, en la medida en que ésta carecía de desarrollo reglamentario, y, en consecuencia, no podía exigirse la tramitación de una declaración responsable para uso de hospedaje que aún no existía formalmente.

Aplicar ahora ese nuevo régimen a un acto administrativo anterior constituye una vulneración del principio de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos, reconocido en el artículo 9.3 de la Constitución Española, que garantiza la seguridad jurídica y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, y en el artículo 2.3 del Código Civil, conforme al cual "las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario".

La doctrina constitucional (por todas, SSTC 182/1997, de 28 de octubre; 112/2006, de 5 de abril; y 270/2015, de 17 de diciembre) ha reiterado que el principio de irretroactividad impide extender los efectos de una disposición o interpretación administrativa a situaciones jurídicas consolidadas o a actos administrativos firmes dictados bajo la vigencia de la normativa anterior.

De igual forma, el Tribunal Supremo (SSTS de 26 de junio de 2008, 28 de enero de 2014 y 4 de marzo de 2019) ha declarado que las modificaciones de planeamiento o de régimen de usos no pueden aplicarse retroactivamente a autorizaciones o situaciones

jurídicas previas, al tratarse de actos administrativos favorables y generadores de derechos que se integran en el patrimonio jurídico del interesado.

En este caso, la resolución de inscripción turística de 27 de junio de 2022 es anterior al informe de la Gerencia de Urbanismo de 4 de julio de 2022, que introduce la exigencia del Modelo 17 Bis, y posterior a la publicación de la Modificación 44, pero sin que existiera aún desarrollo reglamentario ni mecanismo de cumplimiento.

Exigir ahora la presentación de esa declaración responsable equivale, en la práctica, a aplicar retroactivamente una norma restrictiva de derechos y una carga imposible de cumplir, lo que vulnera la seguridad jurídica y la confianza legítima de los administrados.

Además, conforme al artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común, los actos administrativos producen efectos desde la fecha en que se dictan, y solo pueden ser revisados conforme al procedimiento de revisión de oficio del artículo 106 de la misma ley.

Mientras no se acuerde su cancelación, se declare su nulidad o se anule en vía judicial, la resolución de inscripción turística de 27 de junio de 2022 es plenamente válida y eficaz, y su eficacia no puede ser cuestionada ni limitada por una calificación registral fundada en un criterio municipal posterior.

En definitiva, la calificación recurrida incurre en una clara infracción del principio de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos y del principio de seguridad jurídica, aplicando un requisito posterior –la declaración responsable de hospedaje– a una situación jurídica nacida y consolidada antes de su vigencia efectiva.

Por ello, debe declararse la improcedencia de tal exigencia y revocarse la nota de calificación.

Cuarto. Suficiencia de la licencia de primera ocupación de 2019 como título habilitante para obtener el NRA.

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, regulador de las viviendas con fines turísticos, exige en su artículo 6 que los inmuebles destinados a este uso “dispongan de licencia de ocupación o cédula de habitabilidad y reúnan las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas”.

A la fecha en que Borlas CGG, S.L. solicitó la inscripción turística, la vivienda contaba con licencia de primera ocupación de 14 de febrero de 2019, otorgada por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, que acreditaba la adecuación del inmueble a los requisitos de habitabilidad y seguridad.

Por tanto, dicha licencia constituye título habilitante suficiente y plenamente válido para la explotación turística, sin que la normativa entonces vigente impusiera la tramitación de ninguna declaración complementaria ante el Ayuntamiento.

La nota de calificación, al exigir ahora un documento que no era exigible en la fecha del acto administrativo inscribible, vulnera el principio de seguridad jurídica y la prohibición de exigir formalidades no previstas legalmente.

Quinto. Principio de confianza legítima y seguridad jurídica.

El principio de confianza legítima, estrechamente vinculado al de seguridad jurídica del artículo 9.3 de la Constitución Española, constituye una de las garantías básicas del administrado frente a cambios normativos o interpretativos imprevisibles de la Administración. Ambos principios protegen las expectativas razonables generadas por la actuación administrativa, evitando que los ciudadanos se vean perjudicados por alteraciones retroactivas del marco jurídico que regía en el momento de su actuación.

El principio de confianza legítima, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo (STS de 20 de mayo de 2009, rec. 1964/2005, FJ 5), se proyecta precisamente sobre casos como el presente, en los que la Administración –o, en este caso, el Registro– pretende alterar las consecuencias de actos dictados bajo una normativa anterior, sin prever un régimen transitorio ni salvaguarda para situaciones previas.

La aplicación retroactiva de un nuevo criterio urbanístico o registral vulnera el artículo 9.3 CE y el principio de buena fe administrativa, reconocido expresamente por el artículo 3.1 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, como fundamento de la actuación administrativa.

Asimismo, la STC 150/1990, de 4 de octubre (FJ 7), advierte que “la seguridad jurídica no es compatible con actuaciones imprevisibles o arbitrarias de la Administración que desconozcan la confianza creada por la aplicación estable y razonable del Derecho vigente”.

Y la STS de 23 de noviembre de 2015 (rec. 3653/2013) reitera que “la Administración no puede exigir el cumplimiento de requisitos sobrevenidos a quienes ya habían obtenido, conforme a la normativa entonces aplicable, el reconocimiento de un derecho o la autorización pertinente”.

Por tanto, la exigencia introducida en la nota de calificación –presentación de declaración responsable de hospedaje conforme a una instrucción posterior– vulnera directamente el principio de confianza legítima, al imponer retroactivamente un requisito inexistente en la fecha de la resolución autonómica.

Además, al condicionar la eficacia de un acto administrativo firme a un requisito ajeno al título, infringe el artículo 39.1 de la Ley 39/2015, según el cual los actos administrativos válidos producen efectos desde la fecha en que se dictan, y solo pueden revisarse conforme al procedimiento de revisión de oficio del artículo 106 del mismo texto legal.

En consecuencia, la calificación impugnada debe ser revocada, por contrariar los principios de seguridad jurídica, buena fe y confianza legítima, y por afectar indebidamente a una situación jurídica consolidada derivada de un acto administrativo firme y válido.

Por todo lo expuesto, solicito:

I) Que tenga por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, y en virtud de él, admita el presente recurso gubernativo interpuesto por Borlas CGG, S.L., contra la nota de calificación negativa de fecha 23 de septiembre de 2025, dictada por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad n.º 10 de Sevilla, D.ª Mercedes Núñez Navarro, en relación con la solicitud de inscripción del Número de Registro Andaluz (NRA) de la vivienda con fines turísticos sita en C/(...) Sevilla, asiento n.º 5746 del Diario 3072.

II) Que, previos los trámites legales oportunos, se sirva revocar la calificación recurrida, declarando que la misma no se ajusta a Derecho, por vulnerar el principio de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos, el ámbito del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y los principios de confianza legítima y seguridad jurídica consagrados en el artículo 9.3 CE.

III) Que, en consecuencia, se ordene a la Registradora de la Propiedad n.º 10 de Sevilla la práctica de la inscripción solicitada, teniendo por suficiente la licencia de primera ocupación de 14 de febrero de 2019 y la resolución autonómica de inscripción turística de 27 de junio de 2022 como títulos habilitantes válidos, sin necesidad de declaración responsable adicional.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

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

horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el 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 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; los artículos 6.3.1 y 6.25.19 del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla de 30 de junio de 2008; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo y 11 de julio de 2025.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de asignar en el municipio de Sevilla un número de registro de alquiler de corta duración sin que se presenten las declaraciones urbanísticas que acreditan el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para la viviendas de uso turístico, sino sólo acreditando la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía con posterioridad a la entrada en vigor de la Modificación Puntual número 44 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, pero antes de que se publique el modelo de declaración correspondiente (Modelo 17 bis).

La recurrente alega que: a) la vivienda ya consta inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía con fecha 27 de julio de 2022; b) a pesar de que tal resolución de inscripción es posterior al 8 de julio de 2022, fecha de entrada en vigor de la Modificación Puntual número 44 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, en dicha fecha tal modificación carecía de desarrollo reglamentario, no publicándose el modelo a utilizar (Modelo 17 Bis) hasta el 4 de julio de 2022, y c) que para la asignación de número de registro único de alquiler basta con aportar la correspondiente licencia de ocupación.

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

Tal y como señala el Preámbulo del citado real decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y se añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el real decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal».

De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido real decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

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

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

4. Como consecuencia de lo expuesto, no puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable para la asignación del número de registro único de alquiler que habilitará su comercialización mediante plataformas en línea. Así se desprende con toda claridad del artículo 9.2.a) del

real decreto: «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 (*cursiva añadida*), salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable (...)».

En el presente caso, en cuanto a la calificación de los requisitos establecidos por la legislación urbanística y sectorial, particularmente, la exigencia de las declaraciones responsables de cambio de uso y de primera utilización ante la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, hemos de precisar que tales declaraciones tienen por finalidad acreditar que el cambio de uso de la vivienda, que pasaría de ser un uso residencial a un uso de hospedaje con fines turísticos, esto es, un uso terciario. Así lo exige el artículo 138.1.f) de la Ley 7/2001, 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».

La modificación puntual 44 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla de fecha 28 de abril de 2022, que entró en vigor el 8 de junio de 2022, tuvo como finalidad modificar la normativa urbanística para reconocer el fenómeno del uso de la vivienda con fines turísticos. Sin embargo, esta modificación puntual no establece una nueva regulación de los alojamientos turísticos, sino que se limita a clarificar en qué uso urbanístico se encuadra esta actividad. Así, a los efectos del Plan General, el alquiler de viviendas turísticas debe considerarse un uso terciario, definido en el artículo 6.5.1 de las normas urbanísticas como aquel que tiene como finalidad la prestación de servicios, entre los que se incluye «el alojamiento temporal de las personas». En este mismo sentido, el artículo 6.3.1, en su último inciso, excluye del concepto de vivienda las edificaciones o partes de las mismas destinadas al uso de hospedaje. Y el artículo 6.5.19 dispone que la utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación en la misma de un servicio terciario de hospedaje: «A los efectos del presente Plan tendrán la consideración de hoteles-apartamentos los apartamentos turísticos y los inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos a los que se refiere la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo de Andalucía».

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Andalucía, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En este sentido, el artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, recuerda que: «1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal».

5. Ante ello, la recurrente alega que entre el 8 de junio de 2022 –fecha de publicación en el «Boletín Oficial de la Provincia» de la Modificación Puntual número 44 del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla– y el 4 de julio de 2022 –fecha de la aprobación del Informe del Servicio de Licencias e Inspección Urbanística en la que se definieron los modelos administrativos y la forma de acreditar la compatibilidad urbanísticas mediante el modelo 17 bis–, existió un vacío normativo, durante el cual no había instrucción aplicable ni procedimiento técnico para presentar tal declaración responsable y, por lo tanto, no podía exigirse.

Sin embargo, el artículo 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dispone que: «1. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística se producirá a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior». La modificación puntual 44 del

Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de abril de 2022 y fue publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia» número 129 el día 7 de junio de 2022, entrando en vigor al día siguiente de su publicación, pues en este caso el acuerdo de aprobación no estableció un plazo superior de entrada en vigor. En cuanto a la alegación de la falta de publicación de modelos administrativos, ello no es obstáculo para dicha entrada en vigor, pues tales formularios no son más que instrumentos técnicos de aplicación y no forman parte integrante de la normativa.

En consecuencia, siendo la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía posterior a la entrada en vigor de la Modificación Puntual y constando publicados los correspondientes formularios administrativos al tiempo de presentar la solicitud de asignación número de registro único de alquiler, momento en el que será valorada la concurrencia de los correspondientes títulos administrativos habilitantes, no puede sino confirmarse la calificación de la registradora en cuanto a la necesidad de aportar las declaraciones urbanísticas que acrediten el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para la viviendas de uso turístico, no bastando con la licencia de primera ocupación o la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

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