

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14973 *Resolución de 13 de marzo 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. D. R. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 10, doña Mercedes de las 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 2 de julio 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, para la finca registral número 1/16445, con código registral único 41033000491087.

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 3820 del Diario: 2025.

Entrada N.º: 6768

Presentante: R. A., M. D.

Notario: Protocolo N.º: (...)

C.M.O

Suspendida la inscripción por lo [sic] siguientes:

Hechos:

Se presenta solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler, respecto a la finca registral 1/16445, con CRU 41033000491087. Siendo la fecha de la resolución de la inscripción en el Registro de Turismo posterior a 7 de junio de 2022, deberá acompañarse la declaración responsable de primera utilización, (Modelo 17-bis), acreditándose su presentación 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.

Fundamentos de Derecho:

1. De conformidad con el artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, deben aportarse las citadas

Declaraciones Responsables presentadas en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

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

Contra la presente nota de calificación (...)

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 veintiocho de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. R. A. interpuso recurso el día 22 de agosto de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone:

Que con fecha 28 de julio de 2025 le ha sido notificada la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 10 de Sevilla, relativa al documento presentado con Asiento de presentación 3820 del Diario 2025, Entrada n.º 6768, respecto de la finca sita en C/ (...), Sevilla, con CRU 41033000491087 y referencia catastral 4221027TG3442S0003RM.

Que la negativa se fundamenta en la supuesta falta de acreditación de determinados requisitos relativos a la licencia turística VFT/SE/(...) y a las obras de reforma realizadas.

Que, sin embargo, toda la documentación requerida ya fue presentada en su momento tanto en el trámite de declaración responsable de finalización de obra y solicitud de licencia de ocupación (Modelo 9 y documentación anexa, presentada ante la Gerencia de Urbanismo el 21/09/2021, expediente 1602/2000), como en el expediente de obtención de la licencia turística VFT/SE/(...)

Que junto a dicha documentación ya constan, entre otros:

- Certificado final de obra suscrito por el Arquitecto D. P. G. R., colegiado n.º (...)
- Declaración responsable de ocupación (Modelo 9).
- Nota simple registral de la finca.
- Copia del DNI del arquitecto director de obra.
- Documentación urbanística y catastral correspondiente.

Que, a juicio de esta parte, no existe causa suficiente para denegar la inscripción solicitada, al haberse cumplido los requisitos legales y haberse presentado la documentación exigida en tiempo y forma.

Por todo lo expuesto,

Solicita:

Que se admita este recurso gubernativo y, en su virtud, se revoque la calificación negativa impugnada, procediéndose a la inscripción solicitada.

Que, en caso de mantenerse alguna deficiencia, se indique de manera clara y concreta qué documento o requisito adicional resulta necesario, a fin de subsanarlo, dado que se entiende ya aportada toda la documentación exigida en relación con la obra y 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; 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, 11 de julio y 19 (tres) y 21 de noviembre 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 las viviendas de uso turístico.

En particular, se exige en la calificación: «(...) Siendo la fecha de la resolución de la inscripción en el Registro de Turismo posterior a 7 de junio de 2.022, deberá acompañarse la declaración responsable de primera utilización, (Modelo 17-bis), acreditándose su presentación 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».

La recurrente alega en su recurso: «(...) Que, sin embargo, toda la documentación requerida ya fue presentada en su momento tanto en el trámite de declaración responsable de finalización de obra y solicitud de licencia de ocupación (Modelo 9 y documentación anexa, presentada ante la Gerencia de Urbanismo el 21/09/2021, expediente 1602/2000), como en el expediente de obtención de la licencia turística VFT/SE/(...) Que junto a dicha documentación ya constan, entre otros: – Certificado final de obra suscrito por el Arquitecto D. P. G. R., colegiado n.º (...) – Declaración responsable de ocupación (Modelo 9). – Nota simple registral de la finca. – Copia del DNI del arquitecto director de obra. – Documentación urbanística y catastral correspondiente. Que, a juicio de esta parte, no existe causa suficiente para denegar la

inscripción solicitada, al haberse cumplido los requisitos legales y haberse presentado la documentación exigida en tiempo y forma (...) Se acompañan al presente escrito los siguientes documentos: (...)».

2. Con carácter previo a al examen del recurso, es procedente recordar nuevamente, que, por así imponerlo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden tenerse en cuenta, para la resolución del recurso aquellos documentos que acompañen al mismo y no hubieran sido presentado, en tiempo y forma, para la emisión de la calificación. En segundo lugar, también procede recordar que, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, no es el recluso el medio para subsanar omisiones o errores que se hayan puesto de manifiesto en la calificación; sin perjuicio de que, presentados en tiempo y forma los documentos que se acompañen al recurso, puedan ser tenidos en cuenta para formular una nueva calificación.

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, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable (...)».

En el presente caso, la calificación objeta: «(...) deberá acompañarse la declaración responsable de primera utilización, (Modelo 17-bis), acreditándose su presentación 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».

En cuanto a la calificación de los requisitos establecidos por la legislación urbanística y sectorial, particularmente, la exigencia de las declaraciones responsables ante la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, hemos de precisar que tales declaraciones tienen por finalidad acreditar 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 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que incluye entre los actos sujetos a declaración responsable: «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».

5. Por último y 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: «Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal (...)».

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