

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5952 *Resolución de 10 de diciembre de 2025, 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 don E. J. M. T. 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

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 3021 del Diario: 2025.

Entrada n.º: 5655

Presentante: M. T., E. J.

Notario:.Protocolo n.º: registro único SMG1 16/ R

Suspendida la inscripción por lo [sic] siguientes:

Hechos:

E. J. M. T. presenta instancia por la que solicita la asignación de número de registro de alquiler de habitación, sobre la finca 934 Sección 2.^a El documento fue calificado con varios defectos, aportándose diferentes documentos complementarios, quedando subsanado, y por lo tanto resuelto, el punto número uno de los hechos y fundamentos de derecho de nuestro anterior acuerdo de fecha 10 de julio de 2.025, pero no se ha subsanado el punto número dos de los referidos hechos y fundamentos de derecho, consistente en lo siguiente:

“Hechos:

(...)

Dos. 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 deben aportar las siguientes declaraciones responsables:

Debe acompañarse 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.

Debe acompañarse la declaración responsable de cambio de uso a apartamento turístico, presentada en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento 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 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. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 1.954.

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.”.

Hace llegar escrito de subsanación en cuanto al punto número dos de los hechos anteriormente citados, y en virtud del cual se reitera la calificación haciéndose constar lo siguiente:

La modificación puntual 44 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, en su artículo 6.1.3.1 excluye del concepto de vivienda las edificaciones o partes de las mismas destinadas al uso de hospedaje. Dentro de la regulación del uso terciario, el artículo 6.1.5.1 distingue entre los uso [sic] pormenorizados el de hospedaje y considera el uso de hospedaje como un servicio de alojamiento turístico. Finalmente, el art. 6.15.19 en su número 4, dispone que la utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación en la misma de un servicio terciario de hospedaje. Como excepción el número 5 del citado artículo establece que en el caso de vivienda con fines turísticos del tipo alquiler por habitaciones, se considerará uso residencial siempre que la persona propietaria resida en la misma, que el número de plazas no exceda de 6 y supla los demás requisitos establecidos por la normativa turística.

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; y art. 138 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

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 (...)

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

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. J. M. T. interpuso recurso el día 17 de septiembre de 2025 con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«El 29 de agosto de 2025 he recibido comunicación de la realización de la calificación de la inscripción en la que se me detallan los siguientes hechos:

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 deben aportar las siguientes declaraciones responsables: Debe acompañarse 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...

La modificación puntual 44 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, en su artículo 6.13.1 excluye del concepto de vivienda las edificaciones o partes de las mismas destinadas al uso de hospedaje. Dentro de la regulación del uso terciario, el artículo 6.1.5.1 distingue entre los usos pormenorizados el de hospedaje y considera el uso de hospedaje como un servicio de alojamiento turístico. Finalmente, el art. 6.15.19 en su número 4, dispone que la utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación en la misma de un servicio terciario de hospedaje,,.

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.

Alega

1. El Registro de la Propiedad se extralimita al obligar a aportar declaración responsable de cambio de uso y de primera utilización, pues lo que se debe incluir en la solicitud es "El documento que acredite el título habilitante" que es la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía que se aportó al inicio del expediente (...)

2. El Registro de la Propiedad toma como fecha de corte el 8 de junio de 2.022 por ser la de la entrada en vigor de la Modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU de Sevilla. Pero el Ayuntamiento de Sevilla no obtuvo la competencia sobre el uso urbanístico de las Viviendas de Uso Turístico hasta el 22 de febrero de 2.024.

La fecha de la resolución de inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, 19 de febrero de 2.024, es anterior a la entrada en vigor el 22 de febrero de 2.024 del Decreto 31/2024 de Viviendas de Uso Turístico de la Junta de Andalucía en el que esta cede parcialmente a los Ayuntamientos la competencia para regular el uso urbanístico de las Viviendas de Uso Turístico. Por ello no es aplicable la modificación puntual 44 del PGOU de Sevilla a este caso.

3. No correspondería que se exija una declaración responsable de cambio de uso ni de primera utilización por tratarse de una Vivienda de Uso Turístico y la modificación puntual 44 no incluye a las viviendas de uso turístico en su listado de tipos de uso de hospedaje del Artículo 6.5.19.

Solicita

Se dicte resolución ordenando la inscripción.

Fundamentos

1. Documento acreditativo ya aportado.

El Registro de la Propiedad se extralimita al obligar a aportar declaración responsable de cambio de uso y de primera utilización, dado que, conforme al artículo 9.2.5 del RD 1312/2024 por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, lo que se debe incluir en la solicitud es "El documento que acredite el título habilitante" que es la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía que ya se aportó al inicio del expediente.

No corresponde al Registrador exigir la aportación de declaraciones urbanísticas (ni de cambio de uso ni de primera utilización), que no se encuentran expresamente previstas como documentos requeridos por la normativa turística o por el propio Reglamento hipotecario.

La exigencia de dichos documentos por parte del Registrador supone una invasión de competencias urbanísticas y administrativas que corresponde a los órganos competentes de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Sevilla, y no al Registro de la Propiedad.

El principio de legalidad registral impide exigir requisitos no previstos en norma con rango suficiente. El principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga al Registrador a calificar conforme a la legalidad vigente, pero no le faculta para imponer requisitos no exigidos por norma legal o reglamentaria.

La exigencia de declaraciones responsables urbanísticas no tiene cobertura legal en este caso y, por tanto, la calificación es nula por extralimitación, contraria a derecho, y lesiva para los derechos del recurrente.

2. No aplicabilidad de modificación puntual 44.

El decreto 28/2016 de las Viviendas con Fines Turísticos define en su artículo 3.1:

"Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas situados en inmuebles situados en suelo de uso residencial..."

Por tanto el uso urbanístico no puede ser hospedaje.

Posteriormente, desde el 22 de febrero de 2.024, fecha de entrada en vigor del Decreto 31/2024 de Viviendas de Uso Turístico de la Junta de Andalucía, está en el Artículo 2.2, cede parcialmente a los Ayuntamientos la competencia para regular el uso urbanístico de las Viviendas de Uso Turístico:

"Asimismo, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias."

Por tanto no es hasta el 22 de febrero de 2.024 que la modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU de Sevilla sea aplicable al uso urbanístico de las Viviendas de Uso Turístico (anteriormente Viviendas con Fines Turísticos).

3. No inclusión de VUT en listado de uso hospedaje

La modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU de Sevilla publicada en le BOP de Sevilla de 7 de junio de 2.022 no incluye a las viviendas [sic] de uso turístico en el listado de tipos de uso de hospedaje del Artículo 6.5.19:

Artículo 6.5.19. Clasificación.

1. De acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, y sus posteriores desarrollos reglamentarios, el uso de hospedaje, a los efectos de las presentes Normas comprende los siguientes tipos:

a) Establecimientos hoteleros, que a su vez se clasifican en cuatro grupos:

- Hoteles.
- Hoteles-apartamentos.
- Hostales.
- Pensiones.
- Albergues.

b) Apartamentos turísticos, que se clasifican en dos grupos:

- Edificios/complejos.
- Conjuntos.

c) Campamentos de turismo, que se clasifican en:

- Campings.
- Áreas de pernocta de autocaravanas.

d) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

En este listado no figuran las Viviendas de Uso Turístico ni su denominación anterior Viviendas con Fines Turísticos.

Si están los apartamentos turísticos, pero estos no son Viviendas de Uso Turístico ni viceversa, pues los Apartamentos Turísticos se rigen por su propio decreto 194/2010 de establecimientos de apartamentos turísticos.

Luego al no estar expresamente enmarcadas las Viviendas de Uso Turístico en el uso Hospedaje, las Viviendas ya existentes mantienen el uso vivienda y no puede corresponder un cambio de uso.

4. Confusión de los conceptos de uso urbanístico y actividad

El registro confunde los conceptos de uso urbanístico (hospedaje) y actividad (servicio de alojamiento turístico).

El artículo 6.5.1 de la modificación puntual 44 considera el uso hospedaje como un servicio de alojamiento turístico, pero no viceversa, es decir la implantación de un servicio de hospedaje no supone la implantación de un uso Hospedaje, dado que el destino vivienda no tiene que ser exclusivo conforma al artículo 6.3.1. y las Viviendas de Uso Turístico pueden tener periodos de actividad temporal. Es decir una persona puede legalmente vivir en una vivienda y alquilarla legalmente durante sus periodos vacacionales con su correspondiente licencia VUT.

La utilización de una VUT como servicio de hospedaje se ha de entender como una actividad que se regía en el momento de obtención de la licencia autonómica aportada por la Ordenanza Reguladora de Obras y actividades del Ayuntamiento de Sevilla publicada en BOP de 12 de enero de 2018.

Siguiendo el racionamiento de los párrafos anteriores se comprende por qué la modificación puntual 44 no incluye a las viviendas de uso turístico en el listado de tipos de uso de hospedaje del Artículo 6.5.19. No las incluye porque no son un uso, son una actividad.

Por lo que el art 6.5.19 también mencionado por el Registro no hace sino corroborar este razonamiento pues efectivamente la utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación en la misma de un servicio terciario de hospedaje (que no un uso). Como no podía ser de otra manera pues el decreto 28/2016 de las Viviendas con Fines Turísticos, vigente en el momento de aprobación de la modificación 44, disponía en su artículo 1.1 “El presente decreto tiene como objeto la ordenación de las viviendas con fines turísticos como un servicio de alojamiento turístico...” y define en su artículo 3.1: “Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas situadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial...” Por tanto el uso urbanístico no podía ser hospedaje.

Es decir el uso urbanístico es vivienda y la actividad servicio de alojamiento turístico. No hay contradicción al respecto y una norma con rango de decreto autonómico no puede ser modificada por una modificación puntual de un plan municipal que solo tiene rango de reglamento.

En cuanto al informe emitido por el Servicio de Licencias e Inspección Urbanística con fecha 4 de julio de 2022, se ha de decir que es simplemente un informe (erróneo según esta parte) realizado por técnicos de la Gerencia de Urbanismo, no tiene valor normativo».

IV

La registradora de la Propiedad 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, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en Andalucía; 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 vivienda de uso turístico, sino sólo acreditando la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía. El recurrente defiende

que cabe la asignación porque: a) la vivienda ya consta inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía, y b) las viviendas de uso turístico no se encuentran expresamente reguladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

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 7/2021, 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».

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 (...)».

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