

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14996 *Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 2, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, solicitado para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. S. S. C. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 2, don Luis Enrique Nevado Vacas, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, solicitado para una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, para la finca registral número 34.360.

II

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

«Entrada: 11422.

Diario: 5397/2025.

Fecha entrada: 20/12/2025

Documento: Instancia Privada suscrita el 20/12/2025, por S. C. J. S., en virtud de la cual, solicita la Asignación del Número de Registro de Alquiler, de Corta Duración.

Hechos:

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

2) En la mencionada Instancia Privada se solicita la Asignación del Número de Registro de Alquiler, de Corta Duración con la siguiente identificación: Finca registral número 34360 de Sevilla. Código Registral Único: 41028000391154 Categoría del Arrendamiento: Uso Turístico. Tipo de Unidad: Finca completa. Número Máximo de Arrendatarios: 4.

3) La expresada finca registral, aparece inscrita, en la actualidad, como: Piso vivienda, ya construido, ubicada en un edificio constituido en Régimen de Propiedad Horizontal.

4) La expresada finca registral, aparece inscrita en la actualidad, a favor de don J. S. y doña E. M. S. C., de por mitad y en proindiviso, por título de compra y con carácter privativo, según la inscripción 3.^a de la Finca registral número 34360 de Sevilla.

5) Con la presente instancia, se acompaña una autorización privada, carente de legitimación Notarial de Firma, suscrita por doña E. S. C., con DNI (...) por la que autoriza a don J. S. C. con DNI (...), para solicitar el número de registro único de alquiler turístico de corta duración.

Fundamentos de Derecho: Vistos los Artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que se indican a continuación, dicho documento motiva la siguiente Nota de Calificación:

Suspendida la inscripción del precedente documento, por observarse los siguientes defectos de carácter subsanable:

Primer defecto:

Como dijimos anteriormente, con la presente instancia se acompaña una autorización privada, firmada por doña E. S. C.

La mencionada "autorización privada", no se considera título hábil y adecuado, para poder practicar en el Registro de la Propiedad, el asiento registral, que se solicita en la precedente instancia privada, ni para acreditar en perjuicio de terceros, la representación antes expresada, en base a los siguientes argumentos jurídicos:

1. La expresada "autorización", como tal documento privado, suponen una excepción al principio general de título auténtico para poder acceder a los Libros del Registro de la Propiedad. Por lo que, como tal excepción, debe ser interpretada restrictivamente. (Artículo 3 Ley Hipotecaria y 33 y 34 del Reglamento Hipotecario, que exigen para la inscripción registral, "escritura pública, ejecutoria o documento auténtico").

2. Como se ha indicado anteriormente, la mencionada "instancia privada" está suscrita por doña E. S. C., en virtud de la cual se autoriza a don J. S. C., para solicitar el número de Registro Único de Alquiler, ante el Registro de la Propiedad, del inmueble sito en Sevilla, calle (...) Dicha autorización privada expresa, carece de legitimación Notarial de firma.

Al haberse omitido en dicha autorización privada, la legitimación Notarial de firma, se infringe el principio de seguridad jurídica, que exige identificar con plena certeza, al autor de dicha autorización privada y por tanto sería requisito imprescindible la legitimación Notarial de su firma.

La Suspensión de este extremo, se practica en base a la aplicación analógica de lo dispuesto, en los artículos 103 de la L.H. y 193,4 del R.H.,

3. Según el Artículo 1709 del Código Civil, "Por el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra."

Ahora bien, si al mandado se añade el poder de representación, ese poder deberá constar en documento público en los términos del artículo 1.280.5 Código Civil, que dispone lo siguiente:

"Deberán constar en documento público:

5.º El poder para contraer matrimonio, el general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y de cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero."

Falta en consecuencia, acreditar mediante documento auténtico, la representación de doña E. S. C., por parte de don J. S. C.

La Suspensión de este extremo, se practica en base a lo dispuesto en los Artículos 1709; 1.280 apartado 5º y 1.259 del Código Civil; Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Artículo 51 regla 9.ª del Reglamento Hipotecario.

Segundo defecto

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

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

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

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

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

a) Establecimientos de alojamiento turístico...”

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

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

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

“La solicitud deberá incluir, al menos:

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

Observaciones:

Como acabamos de decir, con la precedente instancia privada, no se acompaña Resolución de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes, de la Junta de Andalucía, en virtud de la cual, se acuerda inscribir en el Registro de Turismo de Andalucía, la vivienda con fines turísticos.

Si la fecha de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, hubiese sido después del 7 de Junio de 2022.–En este caso, también es necesario aportar Declaración Responsable, presentada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla (Modelo 17 Bis).

La cual en cualquier caso, no se acompaña a la precedente instancia.

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

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

Contra esta calificación (...)

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

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. S. C. interpuso recurso el día 26 de enero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Dice

Que en fecha 26 de enero de 2026 le ha sido notificada Nota de Calificación negativa dictada por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 2 de Sevilla, relativa a la suspensión de la asignación del Número de Registro de Arrendamiento de Corta Duración, solicitada respecto de la finca arriba indicada, y que dentro del plazo legal conferido formula el presente escrito de alegaciones.

Antecedentes de hecho

Primero. Con fecha 20 de diciembre de 2025 se presentó instancia privada solicitando la asignación del Número de Registro de Arrendamiento de Corta Duración conforme al Real Decreto 1312/2024 respecto de la finca registral n.º 34.360 de Sevilla, con Código Registral Único 41028000391154, destinada a uso turístico, como finca completa y con capacidad máxima de cuatro arrendatarios.

Segundo. La citada finca figura inscrita a favor de don J. S. S. C. y doña E. M. S. C., por mitades indivisas y con carácter privativo, según inscripción 3.ª de la finca.

Tercero. Junto con la instancia se acompañó autorización expresa, escrita y firmada por la cotitular doña E. M. S. C., mediante la cual presta su consentimiento inequívoco para que el compareciente solicite el citado número de registro.

Cuarto. Mediante nota de calificación se acuerda la suspensión de la solicitud por dos defectos considerados subsanables: la falta de acreditación de la representación de la cotitular mediante documento auténtico y la falta de aportación de la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

Fundamentos de Derecho:

I. Naturaleza jurídica del acto solicitado. La asignación del Número de Registro de Arrendamiento de Corta Duración constituye un acto de naturaleza estrictamente administrativa creado por el Real Decreto 1312/2024, cuya finalidad es permitir la identificación de inmuebles en plataformas digitales, facilitar el control administrativo y fiscal y garantizar la interoperabilidad con la Ventanilla Única Digital. No se trata de un acto inscribible en sentido hipotecario ni de un asiento con trascendencia real frente a terceros. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado que no todo documento presentado en el Registro queda sometido al rigor formal del artículo 3 de la Ley Hipotecaria cuando no se modifica el dominio ni se constituyen derechos reales.

II. Sobre la autorización privada del cotitular. El consentimiento de doña E. M. S. C. es expreso, escrito e inequívoco, no ha sido impugnado y no genera perjuicio a terceros. La exigencia de poder notarial no deriva de ninguna norma específica del Real Decreto 1312/2024 ni de la legislación turística aplicable. La doctrina de la Dirección General distingue entre actos de disposición con trascendencia real y actos de mera gestión administrativa, para los que no es exigible poder en documento público.

III. Inaplicabilidad del artículo 1.280.5 del Código Civil. Dicho precepto exige documento público únicamente para poderes destinados a actos que deban formalizarse en escritura pública o que puedan perjudicar a terceros. La solicitud de un número administrativo no cumple ninguno de esos supuestos. El Tribunal Supremo ha señalado que el artículo 1.280 del Código Civil no puede interpretarse extensivamente cuando el acto carece de trascendencia real o patrimonial directa.

IV. Principio de proporcionalidad y límites de la calificación registral. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria no habilita al Registrador para imponer requisitos formales no previstos en la norma ni para extender el control de legalidad más allá del contenido del

documento presentado. La jurisprudencia constitucional ha declarado que el exceso de rigor formal vulnera el principio de proporcionalidad y la seguridad jurídica material.

V. Sobre la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía. La normativa sectorial exige la inscripción previa de la vivienda de uso turístico, si bien la falta de aportación de dicha resolución constituye un defecto meramente subsanable, tal y como reconoce la propia nota de calificación, sin que ello pueda justificar la suspensión definitiva del procedimiento ni condicionar la valoración del primer defecto.

Suplico al registrador Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, revoque la calificación negativa en cuanto al primer defecto por no ser legalmente exigible poder notarial, o subsidiariamente admita la subsanación documental sin necesidad de mantener la suspensión, continuando la tramitación de la solicitud conforme al Real Decreto 1312/2024».

IV

El registrador 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, 90, 96, 398 y 1320 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; 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 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; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 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, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 2014, 5 de octubre de 2015, 19 de enero y 20 de octubre de 2016 y 16 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2022, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 8 y 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024, 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17, 19 y 30 de julio, 20 de agosto, 2, 3 y 4 de septiembre, 17 de octubre y 21 de noviembre de 2025 y 27 de febrero de 2026.

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

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2 se solicitó la asignación de número de registro de alquiler, de corta duración, uso turístico, finca completa, solicitado para la finca registral número 34.360 de Sevilla.

Dicha finca aparece inscrita en la actualidad a favor de don J. S. y doña E. M. S. C., por mitad y en proindiviso, por título de compra y con carácter privativo. A la instancia se acompaña una autorización privada suscrita por doña E. M. S. C. por la que autoriza a

don J. S. S. C. para solicitar el número de registro único de alquiler turístico de corta duración.

La calificación negativa se basa, sucintamente, en estos extremos:

– la «autorización privada», no se considera título hábil y adecuado, para poder practicar en el Registro de la Propiedad, el asiento registral, que se solicita en la precedente instancia privada, ni para acreditar en perjuicio de terceros, la representación antes expresada (...) Al haberse omitido en dicha autorización privada, la legitimación Notarial de firma, se infringe el principio de seguridad jurídica, que exige identificar con plena certeza, al autor de dicha autorización privada y por tanto sería requisito imprescindible la legitimación Notarial de su firma».

– «Falta aportar la Resolución Administrativa, que acredite, la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, de la vivienda de uso turístico, a que se refiere la precedente solicitud», alegándose los preceptos de la Ley de Turismo de Andalucía que se citan en la calificación; añadiéndose que si «la fecha de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, hubiese sido después del 7 de Junio de 2022.–En este caso, también es necesario aportar Declaración Responsable, presentada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla (Modelo 17 Bis)».

Se recurre la calificación alegándose:

– el «consentimiento de doña E. M. S. C. es expreso, escrito e inequívoco, no ha sido impugnado y no genera perjuicio a terceros. La exigencia de poder notarial no deriva de ninguna norma específica del Real Decreto 1312/2024 ni de la legislación turística aplicable. La doctrina de la Dirección General distingue entre actos de disposición con trascendencia real y actos de mera gestión administrativa, para los que no es exigible poder en documento público».

– «Sobre la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía. La normativa sectorial exige la inscripción previa de la vivienda de uso turístico, si bien la falta de aportación de dicha resolución constituye un defecto meramente subsanable, tal y como reconoce la propia nota de calificación, sin que ello pueda justificar la suspensión definitiva del procedimiento ni condicionar la valoración del primer defecto».

2. Como cuestión procedimental previa, este Centro Directivo ha de reiterar que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por otra parte, es también doctrina reiterada de este Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020 y 7 de julio de 2022, entre otras muchas); y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable, en el registrador.

3. Para resolver este recurso, debemos partir del ámbito de la calificación registral establecido 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».

4. 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».

A mayor abundamiento, el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(...) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

5. En el supuesto que motiva este recurso, la calificación negativa se basa en lo siguiente:

– la «autorización privada», no se considera título hábil y adecuado, para poder practicar en el Registro de la Propiedad, el asiento registral, que se solicita en la precedente instancia privada, ni para acreditar en perjuicio de terceros, la representación antes expresada (...) Al haberse omitido en dicha autorización privada, la legitimación Notarial de firma, se infringe el principio de seguridad jurídica, que exige identificar con plena certeza, al autor de dicha autorización privada y por tanto sería requisito imprescindible la legitimación Notarial de su firma».

– «Falta aportar la Resolución Administrativa, que acredite, la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, de la vivienda de uso turístico, a que se refiere la precedente solicitud», alegándose los preceptos de la Ley de Turismo de Andalucía que se citan en la calificación; añadiéndose que si «la fecha de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, hubiese sido después del 7 de Junio de 2022.–En este caso, también es necesario aportar Declaración Responsable, presentada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla (Modelo 17 Bis)».

Como este Centro Directivo declaró en su Resolución de 27 de febrero de 2026: «(...) una de las primeras cuestiones a abordar es la naturaleza jurídica de la solicitud de asignación y su teórica relación con el arrendamiento; cuestión, esta última, sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en varias ocasiones (si se trata de un acto de administración o de disposición). Así, en su Resolución de 30 de julio de 2025, declaró: “(...) no debe confundirse la naturaleza jurídica del propio arrendamiento con la del número de registro de alquiler de corta duración, que no supone, per se, arrendamiento alguno, sino que implica que la finca o unidad alojativa ha superado un control íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración para su comercialización. Una vez obtenido el número de alquiler, el inmueble o unidad parcial del no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, posibilidad que le queda vedada en caso de que el número de alquiler se le deniegue (...)”.

Ahora bien, en el caso contemplado en dicha Resolución (cuya problemática de fondo era bien distinta, pues pesaba sobre una mitad indivisa una prohibición de disponer, si bien sus criterios ofrecen utilidad para resolver el presente caso), la solicitud fue presentada en el Registro por los dos condueños de la finca. Por el contrario, y en el supuesto que ahora nos ocupa, la solicitante únicamente es titular de una mitad, si bien invoca otro título (al cual nos referiremos más adelante) en defensa de su pretensión.

Como decimos, la problemática analizada en reiteradas ocasiones por este Centro Directivo, respecto de los arrendamientos, proporciona un sólido criterio para resolver la cuestión aquí suscitada, pues, como sigue declarando la citada Resolución: “(...) Es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus

estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a éstos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). Por no hablar de la problemática que plantea la exégesis del artículo 398 del Código Civil cuando se pone en relación dicho precepto con los arrendamientos y de la que se han ocupado, también, algunos pronunciamientos del Tribunal Supremo, ya genéricamente, ya en función de cláusulas especiales que en tales contratos se hubieran consignado, entendiéndose que bastará el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de intereses en la comunidad para la celebración del arrendamiento, salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen (...)

Y se añade: "(...) No cabe duda de que, aun tratándose de un arrendamiento por plazo inferior a seis años, antaño plazo mínimo necesario para la inscripción, que hoy sin embargo cabe con independencia de la duración pactada (artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria), constituye un acto de riguroso dominio del que resulta un derecho de uso y disfrute sobre un bien inmueble, que altera las facultades del titular del mismo, al excluir su propio aprovechamiento (...)

Interesa resaltar dos aspectos ciertamente relevantes, cuales son, estarse en presencia de un acto de riguroso dominio; y la titularidad por mitad (que es publicada por el Registro y es la que tiene en cuenta la calificación), que impide si quiera plantear la operativa del artículo 398 del Código Civil; esto último, porque es imposible hablar en este caso de acuerdo, al estarse en presente de una única declaración de voluntad (que hemos de suponer no es precisamente concorde con la del otro condueño).

Por consiguiente, sin el concurso de éste y por razón de la propia naturaleza de los actos comunitarios y estarse en presencia de un acto de riguroso dominio, queda vedada la posibilidad de solicitar la asignación del número de registro único de alquiler por quien es únicamente titular dominical de una mitad del bien (...)

6. Aclarado lo anterior, el primer defecto expresado en la calificación ha de ser necesariamente confirmado, pues como declaramos en la Resolución de 28 de julio de 2025: «(...) Debe recordarse que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, invocado por el propio recurrente, se flexibiliza en el caso de actos de mera administración, (como demuestran, entre otros, los artículos 93 y 94 del Reglamento Hipotecario y 47.2.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística), y aún más en aquellos actos que, sin suponer disposición o gravamen, solo implican una rectificación de los datos descriptivos de la finca (véase, por ejemplo, la expresión «titular registral de cualquier derecho inscrito» contenido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 199 de la misma y 437 de su Reglamento). Dicha flexibilización del requisito de tracto sucesivo implica que el número de registro único de alquiler pueda solicitarse por cualquier titular de la finca, aunque no ostente el pleno dominio de la misma, por ejemplo, por tratarse de un condómino en el caso de comunidad de bienes, o por uno solo de ambos cónyuges en el supuesto de finca inscrita con carácter ganancial. Sin embargo, este menor rigor en la aplicación del principio de tracto sucesivo no puede conducir a una completa desnaturalización del mundo, por lo que siempre resultará exigible que se haga constar la representación del titular registral mediante apoderamiento, contrato de gestión, arriendo o subarriendo con facultad de explotar, admitiéndose incluso el documento privado con firma electrónica, firma OTP o firma legitimada ante el registrador del titular registral (...)

Por consiguiente, la parte final de lo transcrito indica perfectamente la forma de subsanación de la instancia calificada; la cual, en modo alguno y tal y como ha sido presentada, habilita la concesión del número de registro único de alquiler solicitado.

7. Y en cuanto al segundo de los defectos recurridos también ha de ser necesariamente confirmado, no siendo el recurso, como hemos indicado, medio hábil para su subsanación; de modo que será preciso conforme a lo dispuesto en el artículo 9,

apartado 2, letra a), subapartado 5, del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, que en la parte que ahora interesa, cumplir con lo siguiente: «La solicitud deberá incluir, al menos: (...) 5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...)».

Y ha de tenerse muy en cuenta que el artículo 37 de la citada Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, determina: «1. El Registro de Turismo de Andalucía tendrá por objeto la inscripción de: a) Establecimientos de alojamiento turístico».

Y a tenor de su artículo 38: «Inscripción sobre la base de una declaración responsable: 1. Las personas y establecimientos turísticos a que se refiere el apartado primero del artículo anterior deberán figurar inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía (...)».

Por lo demás, si la fecha de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía hubiese sido posterior al 7 de junio de 2022, sería también necesario aportar declaración responsable presentada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, pues, como también ya hemos declarado en varias ocasiones: «(...) 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 (...)”.

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

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

Madrid, 31 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.